

(Dr. Salvatore De Priamo)

2

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE - N° 25 -  
 -VAL DI CORNIA- COMUNI DI: -PIOMBINO  
 -CAMPIGLIA M.  
 -S. VINCENZO  
 -BUVERETO  
 -SABSETTA  
 -MONTEVERDI M.

# VARIANTI GESTIONALI COORDINATE

DEGLI S.U.G. VIGENTI

L.R.T., 31-12-1984, N° 74 ART. 9

COMUNE DI: **San Vincenzo**

ADOZIONE: c.c. del 06.03.89 n. 90

TAV. N° 2

APPROVAZIONE:



COMITATO TECNICO

Geom. ANDREA  
 Arch. VALERIO  
 Geom. GIULIANO  
 Geom. MAURIZIO  
 Geom. GIAMPIERO  
 Arch. ROMANO  
 Arch. MASSIMO

FILIPPI  
 ROSIGNOLI  
 SENESI  
 TRAMBUSTI  
 VINCENTI  
 VIVIANI (coordinatore)  
 ZUCCONI

UFFICIO DEL PIANO

Dr. MARIO FERRARI  
 Arch. DONELLA GARFAGNINI

STATO ATTUAZIONE P.R.G.

CAMPIGLIA

MONTEVERDI

PIOMBINO

SASSETTA

S. VINCENZO

SUVERETO

RELAZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI  
DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE N° 25  
(Rilevazione al 31.12.85)

INDICE

PREMESSA .....	PAG.	2
1. LA RESIDENZA .....	"	6
2. LE ATTIVITA' PRODUTTIVE .....	"	10
3. I SERVIZI .....	"	18
4. DATI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEI P.R.G.....	"	20

PREMESSA

I Comuni dell'Associazione Intercomunale n° 25 hanno recentemente deliberato di procedere, in forma coordinata, alla verifica dei propri strumenti urbanistici generali.

Tale determinazione è stata assunta sulla base:

- delle innovazioni introdotte dalla legge regionale 31.12.84, n° 74: "Norme urbanistiche integrative" ed in particolare dalle disposizioni dell'art. 8 che recita testualmente: "I Comuni coordinano con la procedura di cui al presente articolo la coerenza dei rispettivi strumenti urbanistici fra loro e con le esigenze e gli obiettivi di sviluppo economico e sociale risultanti dagli atti di programmazione della Regione".
- delle rapide modificazioni socio-economiche intervenute nei Comuni dell'Associazione (in particolare per quanto concerne i settori produttivi) e della necessità di verificare la congruità degli strumenti urbanistici rispetto agli attuali obiettivi della programmazione.
- della necessità di procedere al coordinamento della strumentazione urbanistica in tutti i Comuni dell'Associazione, estendendo ai Comuni di Monteverdi e Sassetta l'esperienza compiuta dai Comuni di Campiglia M.ma, Piombino, San Vincenzo e Suvereto che hanno elaborato P.R.G. coordinati nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980.
- della necessità di procedere, comunque, ad una verifica sul dimensionamento e sui contenuti dei P.R.G. coordinati dei Comuni di Campiglia, Piombino, S. Vincenzo e Suvereto, la cui impostazione si fonda su ipotesi previsionali valide per il decennio compreso tra il 1980 ed il 1990.

Contemporaneamente i Comuni dell'Associazione Intercomunale n° 25 hanno manifestato la volontà di coordinare le ipotesi di assetto territoriale con i Comuni dell'Associazione Intercomunale n° 27 - Colline Metallifere - per le effettive integrazioni socio-economiche ed infrastrutturali esistenti nelle due aree.

Le deliberazioni con le quali si è, di fatto, avviato il coordinamento degli strumenti urbanistici nell'ambito dell'Associazione Intercomunale n° 25 sono le seguenti:

CAMPIGLIA M.ma:	delibera n° 108 del 24.4.1986
MONTEVERDI	: " " 64 " 3.6.1986
PIOMBINO	: " " 389 " 21.4.1986
SASSETTA	: " " 44 " 7.6.1986
S. VINCENZO	: " " 117 " 18.4.1986
SUVERETO	: " " 50 " 8.4.1986

La prima fase della verifica è costituita dall'indagine sulla strumentazione urbanistica esistente nei Comuni dell'Associazione e sullo "stato di attuazione" dei singoli piani. Questa indagine è stata effettuata dai tecnici comunali sulla base di schede e metodi di rilevazione in grado di offrire dati omogenei e comparabili.

#### GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

I Comuni dell'Associazione sono dotati della seguente strumentazione urbanistica generale:

COMUNE	STRUMENTO	ADOZIONE	APPROVAZIONE
CAMPIGLIA	P.R.G.	21.3.1980	27.12.1985
MONTEVERDI	P.d.F.	30.12.1968	26.6.1974
PIOMBINO	P.R.G.	10.12.1979 (1)	27.8.1981 (1)
SASSETTA	P.R.G.	22.4.1980	15.2.1982
SAN VINCENZO	P.R.G.	16.12.1980 (1)	13.2.1984 (1)
SUVERETO	P.R.G.	21.12.1979	18.4.1983

I P.R.G. dei Comuni di Campiglia, Piombino, S. Vincenzo e Suvereto sono stati elaborati in forma coordinata nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 con una esperienza politica, amministrativa e tecnica che ha portato ad unificare nei 4 Comuni strumenti, contenuti, norme e rappresentazione delle ipotesi di sviluppo e di assetto territoriale.

La fase del coordinamento si è conclusa, di fatto, con l'adozione dei P.R.G. dei Comuni di Campiglia e Suvereto e delle Varianti Generali ai P.R.G. di Piombino e S. Vincenzo.

La fase successiva, cioè quella delle osservazioni, delle controdeduzioni e dell'approvazione dei piani è invece caratterizzata da una marcata differenziazione temporale sull'adozione di vari provvedimenti amministrativi che ha pregiudicato seriamente la possibilità di gestire in forma coordinata i nuovi strumenti urbanistici, riducendone sensibilmente l'efficacia rispetto alle dinamiche territoriali ipotizzate in sede di elaborazione.

(1) - Le date sono riferite alla Variante Generale apportata ai P.R.G. esistenti nei Comuni di Piombino e S. Vincenzo, nell'ambito del coordinamento con i Comuni di Campiglia e Suvereto. I P.R.G. preesistenti erano stati approvati per il Comune di Piombino il 5 giugno 1973 e per il Comune di San Vincenzo il 10 Luglio 1973

Lo scarto temporale esistente tra le date di approvazione dei P.R.G. coordinati si è ripercosso inevitabilmente anche sulla fase di progettazione attuativa dei singoli strumenti urbanistici (P.P., P.I.P., P.d.L.) generando "diverse velocità" nella produzione degli strumenti preordinati alla effettiva attuazione dei Piani.

Per gli strumenti urbanistici dei Comuni di Monteverdi e Sassetta, si pone contemporaneamente sia la necessità della unificazione dei contenuti nell'ottica sovracomunale, sia la necessità di uniformare le normative e i metodi di rappresentazione delle scelte urbanistiche.

Nonostante l'elaborazione coordinata dei 4 P.R.G. di Campiglia, Piombino, S. Vincenzo e Suvereto (che ha costituito e costituisce tutt'ora una esperienza avanzata di pianificazione urbanistica) permane quindi la necessità di spingere più avanti il processo di coordinamento coinvolgendo tutti i Comuni dell'Associazione Intercomunale n° 25, confrontandolo con le ipotesi di assetto territoriale dell'intera area rappresentata dalla Val di Cornia e dalle Colline Metallifere, estendendolo alla fase della gestione dei singoli strumenti urbanistici, coordinando priorità e tempi di attuazione degli stessi.

Le difficoltà che si sono registrate nell'assicurare il coordinamento dei piani anche nella fase della loro attuazione sono evidenti se si esamina la situazione esistente nei Comuni dell'Associazione per quanto concerne i Programmi Pluriennali di attuazione previsti dalla Legge n° 10/1977.

Dopo la redazione coordinata del 1° P.P.A., nel corso del biennio 1977-78, (estesa anche a tutti i Comuni dell'Associazione Intercomunale n° 27 - Colline Metallifere) non si sono più effettuati reali verifiche e coordinamenti dei P.P.A. successivi sia per quanto concerne i tempi di validità, sia per quanto concerne i loro contenuti.

Non vi è dubbio che alla caduta di interesse per il P.P.A. abbiano concorso fattori esterni di ordine generale, quali la legislazione nazionale successiva alla legge n° 10 del 1977 che ha svuotato di contenuti il P.P.A. con l'estensione delle deroghe per gli interventi ammessi e la crescente incertezza che caratterizza l'attribuzione di risorse finanziarie ai Comuni con la conseguente impossibilità di formulare ipotesi realistiche di programmazione attuativa; ma è altrettanto vero che la disarticolazione temporale che si è registrata nell'elaborazione dei P.P.A. successivi al 1°, rappresenta anche le difficoltà dei Comuni a mantenere un elevato livello di coordinamento nella fase gestionale degli strumenti urbanistici.

Attualmente, nei Comuni dell'Associazione Intercomunale n° 25, abbiamo la seguente situazione:

- Il Comune di Campiglia è dotato del 2° P.P.A. approvato il 27.3.1985; la sua scadenza è fissata al 31.12.19
- Il Comune di Monteverdi non è dotato di P.P.A. e non è obbligato alla sua formazione
- Il Comune di Piombino sta elaborando il 3° P.P.A., essendo scaduto il 2° in data 31.12.86 (la sua approvazione risale al 24.5.83);
- Il Comune di Sassetta non è dotato di P.P.A. e non è obbligato alla sua formazione
- Il Comune di S. Vincenzo è dotato del 2° P.P.A. approvato il 28.5.86, la cui scadenza è fissata al giugno 1989
- Il Comune di Suvereto è dotato di 2° P.P.A. approvato il 19.9.86, scadenza 31.12.89.

LO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI (S.U.G.)

La verifica sullo stato di attuazione deve essere necessariamente effettuata tenendo di conto delle differenze oggi esistenti tra gli strumenti urbanistici dei Comuni dell'Associazione per quanto concerne contenuti ed epoca della loro elaborazione.

In tal senso occorre distinguere tra gli S.U.G. dei Comuni di CAMPIGLIA M.ma, PIOMBINO, S. VINCENZO, SUVERETO che hanno elaborato P.R.G. coordinati ed i Comuni di MONTEVERDI e SASSETTA che non hanno mai verificato i propri strumenti nell'ambito dell'Associazione Intercomunale n° 25.

Per il primo gruppo di Comuni è possibile confrontare i dati sullo stato di attuazione con un dimensionamento e con una ipotesi di programmazione omogenei e temporalmente definiti; per il secondo gruppo il raffronto tra previsioni e stato di attuazione è scarsamente indicativo, proprio per l'indeterminazione temporale dei piani e per l'enorme sovradimensionamento rispetto alle più ottimistiche ipotesi di sviluppo produttivo e residenziale (in particolare per il Comune di Sassetta, dotato di P.R.G., mentre per Monteverdi, dotato di P.d.F., il minore dimensionamento è imputabile proprio alla natura dello strumento vigente).

1. LA RESIDENZA

Considerando che i dati relativi alla residenza sono riferiti al 31.12.85, si può affermare che il dimensionamento dei P.R.G. dei Comuni di Campiglia, Piombino, S. Vincenzo e Suvereto per il decennio 1980-1990 risulta sostanzialmente in linea con i processi insediativi reali che si stanno verificando in quest'area.

Al 31.12.1985, infatti, erano state realizzate il 57,50% delle volumetrie residenziali previste dai P.R.G. coordinati anche se la loro distribuzione territoriale fa registrare punte massime del 79,58% nel Comune di Piombino e punte minime del 39,13% nel Comune di Campiglia.

Complessivamente nei 4 Comuni sono state realizzate volumetrie pari a 882.491 mc di cui 398.975 (pari al 45,21%) in aree private e 483.516 (pari al 54,79%) in aree PEEP.

La disaggregazione dei dati relativi alle volumetrie residenziali realizzate evidenzia una forte differenziazione nei tempi di attuazione delle previsioni dei P.R.G. sia per gli interventi in aree private che per quelli in aree PEEP.



In particolare abbiamo la seguente situazione:

AREE PRIVATE (Zone B + C)

COMUNI	PREVISIONI DI P.R.G.	VOLUMETRIE REALIZZATE	%
	mc	mc	
PB	261.318	208.237	79,68
CP	227.819	130.361	57,23
SV	118.520	56.820	47,95
SU	56.507	3.557	6,30
<b>TOTALI</b>	<b>664.164</b>	<b>398.975</b>	<b>60,08</b>

AREE P.E.E.P.

COMUNI	PREVISIONI DI P.R.G.	VOLUMETRIE REALIZZATE	%
	mc	mc	
SU	40.350	36.282	89,82
PB	388.532	308.869	79,50
SV	83.440	39.440	47,27
CP	358.125	98.925	27,63
<b>TOTALI</b>	<b>870.447</b>	<b>483.516</b>	<b>55,55</b>

Se si esamina la situazione sotto il profilo della strumentazione urbanistica preordinata alla realizzazione degli interventi (piani attuativi), risulta che questa è stata pressoché interamente predisposta ed approvata per le aree residenziali di iniziativa privata (su 265.189 mc residui in zone omogenee B e C di iniziativa privata, solo 31.500 sono localizzati in aree senza piano attuativo approvato).

Da ciò discende che la mancata attuazione degli interventi previsti su dette aree, non è da imputare alla carenza della strumentazione attuativa (P.P., P.d.L., ecc.) ma prevalentemente ad una naturale tendenza del mercato. A tal proposito è interessante rilevare che è ricorrente il caso in cui non si è provveduto, per iniziativa dei privati, ad urbanizzare aree incluse all'interno dei P.P.A. dei singoli comuni.

Non altrettanto può dirsi per gli interventi localizzati su aree PEEP. In questo caso su 386.931 mc residui, ben 318.489 sono localizzati su aree non ancora espropriate e all'interno di PEEP approvati recentemente. (PEEP "campo d'aviazione" a Venturina: 28.11.86; PEEP Castelluccio a S. Vincenzo: 9.9.86).

Per queste aree, dunque, non si può escludere che la mancata attuazione degli interventi previsti dai P.R.G. non sia imputabile all'assenza di PEEP operanti e di aree pubbliche necessarie per la loro realizzazione.

La diversa velocità di attuazione degli interventi in aree PEEP (Suvereto e Piombino stanno esaurendo le disponibilità insediative in queste aree, mentre a Campiglia e S. Vincenzo restano vaste disponibilità ed in aree non ancora espropriate) appare quindi come una delle principali cause della disarticolazione che si sta registrando nella gestione dei P.R.G. coordinati nel settore residenziale ed in particolare in quello dell'edilizia economica e popolare.

Un'ultima considerazione deve essere necessariamente rivolta alla caratteristica degli interventi residenziali realizzati nel quinquennio 1980-1985 nell'ambito dei P.R.G. coordinati.

Il dimensionamento residenziale definito nella previsioni urbanistiche dei 4 P.R.G., infatti, si fondava su un'ipotesi di incremento demografico in tutti i Comuni interessati per un totale di 10.245 abitanti.

Tale previsione, in conseguenza del mancato sviluppo dell'attività produttiva ipotizzata, non si è verificata ma siamo in presenza di una variazione demografica complessiva nell'area di segno negativo.

In particolare si sono verificate le seguenti situazioni:

COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE AL CENSIMENTO 1981	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.1985
CM	12.463	12.527
PM	39.401	38.248
SN	7.558	7.243
SV	3.173	3.115

Da ciò si desume che le nuove abitazioni realizzate devono essere sostanzialmente imputate alla domanda crescente di "edilizia sostitutiva", la cui consistenza è risultata sicuramente superiore a quella ipotizzata in sede di elaborazione dei P.R.G. coordinati.

Nei Comuni di Monteverdi e Sassetta siamo in presenza di strumenti urbanistici generalmente sovradimensionati.

In particolare, per la residenza abbiamo la seguente situazione:

COMUNE	PREVISIONI DI P.R.G. mc	VOLUMETRIE REALIZZATE mc	%
MN	62.688	30.946	49,37
SS	163.226	8.923	5,47

Bisogna inoltre considerare che nel Comune di Monteverdi vige un P.d.F. approvato il 26.6.74 e che i dati relativi alle volumetrie realizzate si riferiscono ad un periodo intercorrente tra l'approvazione del piano e la data di rilevazione (31.12.85), quindi più lungo rispetto a quello considerato per i P.R.G. coordinati di Comuni di CP, PB, SV, SU (80-85).

Per il Comune di Sassetta, dove vige un P.R.G. approvato il 15.2.82, appare evidente l'enorme scarto tra previsioni e attuazione (in questo caso il dato è paragonabile, per concomitanza temporale a quello registratosi nell'ambito dei Comuni che hanno coordinato i P.R.G.).

In entrambi i Comuni la quota maggiore di previsioni insediative residenziali è localizzata in zone omogenee B di completamento (112.926 mc a Sassetta e 53.163 mc a Monteverdi) con intervento diretto.

Da sottolineare, infine, per quanto concerne i contenuti dei due strumenti urbanistici, la sproporzione tra interventi residenziali previsti in aree private e interventi residenziali previsti in aree P.E.E.P.

In particolare abbiamo la seguente situazione:

COMUNE	PREVISIONI GLOBALI	DI CUI PREVISTI IN	
	PRG PER LA RESIDENZA (mc)	AREE PEEP (mc)	%
MN	62.688	9.525	15,20
SS	163.226	3.762	2,31

Dai dati sopra esposti emerge chiaramente la diversa impostazione urbanistica esistente tra i P.R.G. coordinati di Campiglia, Piombino, S. Vincenzo, Suvereto, e gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni di Monteverdi e Sassetta.

## 2. LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Gli strumenti urbanistici vigenti nei 6 Comuni dell'Associazione presentano vaste disponibilità di aree non utilizzate destinate alle attività produttive.

Tali aree, in funzione della loro destinazione urbanistica sono così suddivise:

- aree per la grande industria;
- aree per attività estrattive ed endogene;
- aree per la piccola e media industria, l'artigianato ed il commercio;
- aree per centri anonari;
- aree per insediamenti turistici;
- aree agricole.

In particolare per il turismo è stata ritenuta opportuna una ulteriore disaggregazione tra le aree riservate ai campeggi e quelle riservate ai villaggi, agli alberghi ed alle residenze turistico-alberghiere in linea con le recenti innovazioni legislative nazionali e regionali sulla classificazione degli insediamenti turistici.

Anche per le attività produttive, analogamente a quanto evidenziato per le residenze, emergono differenze sostanziali tra l'impostazione urbanistica dei P.R.G. coordinati dei Comuni di CM, PM, SN, SV e gli strumenti urbanistici dei Comuni di MN e SS: per quanto concerne il dimensionamento e le scelte localizzative.

Nel primo caso siamo in presenza di S.U.G. fondati su un'ipotesi di sviluppo e di assetto territoriale che ricerca un nuovo equilibrio tra costa e collina partendo dai problemi posti dalla presenza di grosse attività industriali, da una elevata produttività agricola in pianura, da una sensibile pressione turistica che si concentra prevalentemente sul litorale.

Nel secondo caso, generalmente, le ipotesi insediative si fondano su una volontà di riequilibrio territoriale espressa nei singoli strumenti, ma sganciata dalle dinamiche reali che si registrano nell'area dell'A.I. n. 25 e più in generale nell'unità geografica costituita dalla Val di Cornia e dalle Colline Metallifere.

Anche per quanto concerne la strumentazione attuativa, le ipotesi di sviluppo e assetto territoriale dei P.R.G. coordinati erano e sono affidate ad una significativa quota di interventi pubblici (P.I.P.), mentre di tali strumenti non vi è traccia nei piani urbanistici di Sassetta e Monteverdi.

## 2.1. AREE PER LA GRANDE INDUSTRIA

Tali aree sono localizzate esclusivamente nel Comune di Piombino e rappresentano, con un'estensione di 10.295.676 mq, il 7,90% dell'intero territorio comunale.

Gli interventi che vi sono stati realizzati nel quinquennio 80 - 85 sono riconducibili prevalentemente all'adeguamento tecnologico dei complessi siderurgici (DELTASIDER, MAGONA, DALMINE) e alla nuova costruzione del 3° e 4° gruppo nella centrale termoelettrica di Torre del Sale, in via di ultimazione.

Sostanzialmente possiamo affermare che i grandi complessi industriali non hanno richiesto occupazione di nuovo territorio mentre, in particolare per gli stabilimenti siderurgici, acquista rilevanza la consistenza degli impianti e delle aree dismesse all'interno delle aree industriali in conseguenza dei processi di ammodernamento tecnologico e del conseguente abbandono di vecchie e obsolete strutture.

In genere le aree dismesse ricadono all'interno dello stabilimento e tra impianti ancora in produzione che ne impediscono qualsiasi riuso, ma in taluni casi (per le aree a margine degli impianti, ad esempio) diviene sempre più realistica una loro riclassificazione in funzione di nuove destinazioni d'uso.

## 2.2. AREE PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE ED ENDOGENE

Le aree per le attività estrattive sono localizzate prevalentemente nei Comuni di Campiglia (5.674.750 mq) e di S. Vincenzo (1.060.000 mq) in corrispondenza del sistema collinare di Monte Calvi; quelle per lo sfruttamento delle risorse endogene esclusivamente nel Comune di Monteverdi (196.000 mq).

Al 31.12.85 le aree effettivamente impegnate da coltivazioni ed impianti autorizzati ammontavano a 3.616.320 mq su un totale di 7.171.490 mq previsti dagli S.U.G.

Tra le aree residue, 2.495.580 mq sono localizzate nel Comune di Campiglia ed inglobano territori che nel passato sono stati utilizzati per attività minerarie in galleria, oggi abbandonate per la crisi che ha colpito il settore minerario.

La normativa vigente per le sottozone D7 dei P.R.G. coordinati (attività estrattive), non distinguendo tra attività di cava e attività di miniera (e più specificatamente tra attività a cielo aperto e attività in galleria), consentirebbe l'apertura di nuove cave in vasti territori oggi sostanzialmente conservati allo stato naturale.

Si pone quindi la necessità di una riconsiderazione generale del problema valutando, alla luce delle innovazioni legislative e delle competenze istituzionali in materia di attività estrattive nonché delle esigenze di tutela ambientale nei territori non ancora impegnati da coltivazioni a cielo aperto, la congruità delle norme e delle destinazioni d'uso dei vigenti strumenti urbanistici.

### 2.3. AREE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, L'ARTIGIANATO ED IL COMMERCIO

Questo è il settore dove più marcato è lo scarto tra previsioni e attuazione degli S.U.G. in conseguenza dei fenomeni di crisi che hanno colpito la grande industria siderurgica e che non hanno consentito lo sviluppo della piccola e media impresa industriale ed artigianale, fortemente integrata e dipendente dalle produzioni siderurgiche.

Studi specifici e settoriali dovranno consentirci una lettura più attenta dei fenomeni che si sono registrati in quest'area nel corso del periodo che va dal 1980 ad oggi; appare però abbastanza evidente dai processi insediativi rilevati sul territorio, che la recessione economica ha investito l'insieme dell'apparato produttivo e di servizio dell'intera zona, non consentendo il raggiungimento degli obiettivi ipotizzati (2.000 nuovi posti di lavoro nell'industria di media grandezza e nell'artigianato produttivo).

Al 31.12.85, su 2.233.091 mq di aree destinate agli insediamenti per la piccola e media industria, l'artigianato ed il commercio, solo 792.863 mq (pari al 35,50) risultano effettivamente utilizzati.

Peraltro, nei processi insediativi che si sono realizzati nel quinquennio 80-85, appare irrilevante l'apporto di nuove imprese e, anche in questo settore, gli impianti sostitutivi di aziende artigiane e commerciali precedentemente localizzate all'interno dei centri abitati (in sedi inadeguate e insufficienti) rappresentano la quota maggioritaria delle nuove costruzioni.

Non a caso, anche per la relativa vicinanza con i centri abitati, sono pressoché completati gli insediamenti artigianali e commerciali di S. Rocco a Piombino, di S. Vincenzo e de "La Monaca" a Venturina, all'interno dei quali hanno trovato collocazione imprese strettamente integrate con le funzioni urbane (officine di riparazione auto, depositi commerciali per la vendita all'ingrosso, depositi di materiali per l'edilizia, esposizioni commerciali, ecc.).

Del tutto diversa la situazione delle due nuove aree previste dai P.R.G. coordinati per gli insediamenti produttivi di tipo industriale in loc. "Montegemoli" nel Comune di Piombino e "Campo alla Croce" nel Comune di Campiglia per un totale di 919.400 mq.

Queste aree avrebbero dovuto accogliere piccole e medie industrie collegate alle seconde lavorazioni dei prodotti siderurgici, alla trasformazione dei prodotti agro-alimentari, e, più in generale, le imprese capaci di offrire una diversificazione alla caratteristica monodirezionale dell'economia industriale del comprensorio.

Al 31.12.85, pur in presenza di un P.I.P. operante e con 308.343 mq di aree espropriate e disponibili, a Montegemoli erano stati assegnati lotti per un totale di 7.610 mq e ad imprese di tipo artigianale e commerciale di piccole dimensioni; a "Campo alla Croce", per ragioni imputabili al lungo iter di approvazione del P.R.G. di Campiglia, solo recentemente si è provveduto ad approvare un P.I.P. e non sono stati ancora espropriati i terreni per la sua attuazione (non si avvertono, comunque, per quest'area particolari pressioni e richieste di insediamento).



2.4. AREE PER CENTRI ANNONARI

1111  
1111

## 2.5. AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI

Anche nel settore del turismo le previsioni insediative degli strumenti urbanistici risultano largamente inattuate.

Nei periodo compreso tra il 1980 ed il 1985 sono stati realizzati:

- il campeggio di iniziativa comunale in loc. "S. Albinia" nel Comune di Piombino che occupa 24.901 mq. di territorio e dispone di 450 posti persona;
- il campeggio di iniziativa privata "BLUCAMP" adiacente al Centro Storico di Campiglia M.ma che occupa 13.300 mq di territorio e dispone di 300 posti persona;
- il campeggio di iniziativa privata "PAPPASOLE" in loc. Carbonifera del Comune di Piombino (in via di ultimazione) che occupa 149.540 mq di territorio e dispone di 2.450 posti persona.

Complessivamente, per quanto concerne i campeggi, a fronte di una previsione di 1.667.231 mq. di aree disponibili ne sono state utilizzate solamente 187.741 mq., pari all'11,26%.

Le quantità sopra indicate inglobano le previsioni di tutti i Comuni, compresi quelli di Sassetta e Monteverdi che non hanno coordinato gli strumenti urbanistici e contengono vaste estensioni di territorio destinate a campeggi, del tutto inutilizzate.

Il Solo comune di Monteverdi ne prevede 820.000 mq. Se si considerano i 4 Comuni che hanno coordinato i P.R.G. abbiamo una previsione di 817.231 mq. per campeggi, di cui ne sono stati utilizzati 187.741, pari al 22,98%.

Occorre peraltro rilevare che, con la sola eccezione del campeggio previsto in loc. Perelli nel Comune di Piombino (per il quale è stato recentemente approvato un P.d.L.), non sono stati elaborati da parte di privati neppure i piani attuativi necessari per l'attuazione degli interventi.

Nello stesso periodo, a fronte di una previsione di 552.220 mc di volumetrie destinate a villaggi turistici, alberghi e residenze turistico-alberghiere, sono stati realizzati interventi per un totale di 15.711 mc, pari al 2,85%; in proposito occorre però rilevare che tra le previsioni sono state computate anche le volumetrie previste nel P.R.G. del Comune di Piombino per i "villaggi turistici alternativi" all'insediamento abusivo della Sterpaia, (pari a circa 320.000 mc) e per i quali gli interventi non hanno avuto corso per le note opposizioni dei lottisti abusivi.

Da rilevare inoltre che gli interventi realizzati sono costituiti prevalentemente da strutture di servizio ad impianti turistici già esistenti.

Gli unici nuovi posti letto in aggiunta alle dotazioni ricettive esistenti nell'area al 1980, sono rilevabili negli ampliamenti degli alberghi esistenti nel Comune di S. Vincenzo con 120 posti letto già autorizzati e 50 in via di concessione.

Nello stesso Comune, però, si sono verificati fenomeni di ristrutturazione e mutamento d'uso di vecchi alberghi, con conseguente riduzione dei posti letto.

I due fenomeni contrapposti danno quindi, anche per questo Comune, un bilancio solo lievemente positivo (nell'ordine di poche unità di nuovi posti letto).

In un quadro caratterizzato da assenza di iniziativa privata nel settore dei villaggi, degli alberghi e delle residenze turistico-alberghiere previsti dagli strumenti urbanistici, l'apporto della Pubblica Amministrazione è costituito dall'approvazione dei 2 P.I.P. per insediamenti alberghieri nei Comuni di Piombino e S. Vincenzo.

Per quanto concerne il P.I.P. Alberghiero nel Comune di Piombino, essendosi da tempo provveduto ad espropriare le aree relative, sono in corso di assegnazione ad un operatore privato volumi pari a 23.000 mc per 110 camere.

Per quanto concerne il P.I.P. nel Comune di S. Vincenzo, solo di recente si è provveduto ad indire un bando per l'assegnazione di aree, riscontrando un apprezzabile interesse degli operatori turistici.

Per concludere il <sup>quadro</sup> degli interventi di tipo turistico, occorre rilevare che nel P.R.G. del Comune di S. Vincenzo erano previsti 216.245 mc di residenze turistiche (seconde case) nell'ambito di piani di lottizzazione approvati in attuazione dello strumento urbanistico vigente prima della variante generale coordinata. Di tale previsione sono stati realizzati 147.962 mc (La Piana e S. Luigi, pari al 68,43%) mentre resta integralmente da realizzare quella prevista dal P.d.L. di "Santa Costanza".

Si può quindi affermare che, se si esclude il fenomeno peraltro negativo delle seconde case, il settore turistico-ricettivo è caratterizzato da una pressoché totale stagnazione per la parte alberghiera e da una modesta iniziativa per quanto concerne i campeggi con una forte prevalenza di quelli costieri.

### 3. SERVIZI

Particolarmente differenziata la gestione degli S.U.G. per quanto concerne la predisposizione dei piani, dei progetti per la realizzazione dei servizi pur in un contesto caratterizzato da una sostanziale tendenza alla stabilità demografica.

La rilevazione effettuata si riferisce esclusivamente ai piani preventivi elaborati per le aree destinate a servizi ed alle aree acquisite nel quinquennio 1980-85 e come tale, non considerando le dotazioni di servizi preesistenti in ogni Comune, non consente di valutare compiutamente il grado di soddisfazione degli standards urbanistici.

Per i 4 Comuni che hanno coordinato i P.R.G. è però possibile assumere un dato di riferimento assai significativo nell'indagine effettuata nel 1975/76 sulla consistenza delle attrezzature di interesse comune degli spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport e parcheggi: se si sommano alle dotazioni del 1975/76 le aree acquisite nel periodo 80-85 abbiamo le seguenti variazioni espresse in mq/abitante:

COMUNE	DOTAZIONI AL 1975/76 mq/ab.	DOTAZIONI AL 31.12.85 mq/ab (1)
PIOMBINO	5.40	18.07
CAMPIGLIA	11.13	10.73
S. VINCENZO	8.29	8.23
SUVERETO	11.86	11.58

Da quanto sopra indicato emerge esattamente che nel periodo 80-85 l'unico Comune che si è dotato di consistenti aree per servizi di interesse comunale è Piombino (+ 493.455 mq. di nuove aree acquisite) mentre per gli altri Comuni, dove non si è proceduto all'acquisizione di nuove aree, il rapporto aree per servizi/abitante è rimasto pressoché costante e le lievi modificazioni sono imputabili solo alle variazioni demografiche.

Il particolare impegno del Comune di Piombino nell'attuazione degli obiettivi dello S.U.G. per quanto concerne i servizi è evidenziato anche dalla quantità di piani attuativi approvati per le zone F2 (servizi di previsione) che interessano 1.568.917 mq., pari al 61,08% di tutte le zone F2 individuate dal P.R.G.

(1) - Il calcolo è stato effettuato con riferimento alla popolazione residente al 31.12.1985.

Sempre con riferimento ai 4 Comuni che hanno coordinato i P.R.G. è possibile valutare le modificazioni intervenute nelle dotazioni di standard per le attrezzature pubbliche di interesse generale.

In particolare:

- per l'istruzione media superiore sono state acquisite nuove aree pari a 95.170 mq nel Comune di Piombino, tali da migliorare lo standard che è passato da 0,60 mq/abitante nel 1975 a 2,13 mq/ab. nel 1985; (1)
- per i parchi pubblici territoriali, la cui consistenza al 1975 era di 600.900 mq, sono state acquisite nuove aree pari a 361.107 mq. nel Comune di S. Vincenzo e Piombino tali da migliorare lo standard che è passato da 9,53 mq/abitante nel 1975 a 15,37 mq/ab nel 1985; (1)

In entrambi i casi, dunque, se si considera la popolazione residente nei 4 Comuni che hanno coordinato i P.R.G., sono stati soddisfatti gli standards indicati dal D.M. 2.4.1968 per l'istruzione media superiore (1,5 mq/ab) e per i parchi pubblici territoriali (15 mq/ab).

Occorre peraltro aggiungere che, nel Comune di Piombino, è stato recentemente avviato l'esproprio di ulteriori mq nell'ambito del piano particolareggiato del parco territoriale della costa est che comprende il bosco della Sterpaia.

Sempre in riferimento ai parchi territoriali (che con i loro 8.440 ettari di territorio rappresentato una significativa anticipazione delle problematiche ambientali introdotte dalla L. 431/85 ed in particolare dai piani paesistici), occorre rilevare che ben 6.100 ettari di territorio destinati a parco risultano inclusi in piani particolareggiati approvati ed altri 991 sono inclusi in piani particolareggiati adottati ed in corso di approvazione.

Questa strumentazione attuativa non può non costituire, dunque, un valido contributo di conoscenze e di previsioni per una più elevata ed efficace politica di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico e archeologico presente nei comuni interessati.

---

(1) - Il calcolo è stato effettuato con riferimento alla popolazione residente nei Comuni di CM, PB, SN e SV al 31.12.85.

1. RESIDENZA

## 1.1. PREVISIONI E VOLUMETRIE RESIDUE GLOBALI (aree private + PEEP)

COMUNE	PREVISIONI DELLO	VOLUMETRIE RESIDUE	%
	S.U.G.		
	mc	mc	
CM	585.944	356.658	60,87
MN	62.688	31.742	50,63
PM	649.850	132.744	20,42
SS	163.226	154.303	94,54
SN	201.960	105.700	52,33
SU	96.857	57.018	58,86

1.2. PREVISIONI E VOLUMETRIE RESIDUE IN ZONE OMOGENEE B (Completamen  
to) AREE PRIVATE

COMUNE	PREVISIONI DELLO	VOLUMETRIE RESIDUE	%
	S.U.G. (mc)	(mc)	
CM	63.205	11.647	18,42
MN	56.163	26.125	46,51
PM	118.137	11.936	10,10
SS	112.926	104.003	92,09
SN	50.980	37.474	73,50
SU	10.520	10.520	100,00

1.3. PREVISIONI E VOLUMETRIE RESIDUE IN ZONE OMOGENEE C (ESPANSIONE)  
AREE PRIVATE

COMUNE	PREVISIONI DELLO	VOLUMETRIE RESIDUE	%
	S.U.G. (mc)	(mc)	
CM	164.614	85.811	-
MN	-	-	-
PM	143.181	41.145	28,73
SS	46.538	46.538	100
SN	67.540	24.226	35,87
SU	45.987	42.430	92,26

## 1.4. PREVISIONI E VOLUMETRIE RESIDUE IN ZONE PEEP

COMUNE	PREVISIONI	VOLUMETRIE	%	VOLUMETRIE RESIDUE
	DELLO SUG	RESIDUE		IN AREE DA ESPRO-
	(mc)	(mc)		PRIARE (mc)
CM	358.125	259.200	72,37	256.000
MN	9.525	5.617	58,97	4.500
PM	388.532	79.663	20,50	18.489
SS	3.702	-	-	-
SN	83.440	44.000	52,73	44.000
SU	40.350	4.068	10,08	-

4. DATI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEI P.R.G.

## 2. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREE PRIVATE

## 2.1. GRANDE INDUSTRIA

COMUNE	PREVISIONI DELLO S.U.G. (mq)	AREE RESIDUE (mq)
CM		
MN		
PM		
SS	10.295.676	dato non rilevabile
SN		
SU		

## 2.2. ATTIVITA' ESTRATTIVE E ENDOGENE

COMUNE	PREVISIONI DELLO S.U.G. (mq)	AREE RESIDUE (mq)	%
CM	5.674.750	3.179.170	56,02
MN	196.000	196.000	100,00
PM	13.340	-	-
SS	87.400	86.000	98,39
SN	1.060.000	-	-
SU	140.000	94.000	67,14

## 2.3. PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO

COMUNE	PREVISIONI DELLO S.U.G. (mq)	AREE RESIDUE (mq)	%
CM	42.950	23.000	53,55
MN	17.232	14.597	84,70
PM	523.434	70.076	13,38
SS	-	-	-
SN	150.000	27.000	18,00
SU	199.000	150.000	75,37

## 2.4. TURISMO

## 2.4.1. CAMPEGGI

COMUNE	PREVISIONI DELLO S.U.G. (mq)	AREE RESIDUE (mq)	%	POSTI PERSONA AUTORIZZATI NEI NUOVI CAM- PEGGI
CM	55.250	41.950	75,92	300
MN	820.000	820.000	100,00	-
PM	288.170	138.630	48,10	2450
SS	30.000	30.000	100,00	-
SN	200.750	200.750 (1)	100,00	-
SU	150.000	150.000	100,00	-

(1) - Compreso trasferimento Campeggio "TORRACCIA"



## 2.4.2. VILLAGGI, ALBERGHI, RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE

COMUNE	PREVISIONI DELLO S.U.G. (mc)	VOLUMETRIE RESIDUE (mc)	%	POSTI LETTO AUTORIZZATI NEI NUOVI IM- PIANTI
CM	65.000	62.500	96,15	-
MN	20.000	20.000	100	-
PM	320.000	320.000 (1)	100	-
SS	15.345	15.345	100	-
SN	45.645	35.864	78,57	(2)(3)
SU	1.500			

(1) - L'intera previsione si riferisce ai villaggi alternativi all'insediamento abusivo della Sterpaia

(2) - Non sono stati realizzati nuovi posti letto nell'ambito degli insediamenti di nuova previsione, ma con la norma transitoria che prevedeva ampliamenti degli alberghi esistenti sono stati autorizzati 120 posti letto e 50 stanno per essere concessionati.

(3) - Nel P.R.G. di S. Vincenzo vi erano inoltre alcune aree D/13 (con P.d.L. approvato in attuazione dello strumento urbanistico antecedente alla variante generale coordinata) destinate a residenze turistiche (La Piana, S. Luigi, S. Costanza). Per un totale di 218.245 mc. di cui ne restano da concessionare mc. 68.283 (tutto il P.d.L. di Santa Costanza).

## 3. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREE P.I.P.

## 3.1. PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO (PIP)

COMUNE	PREVISIONI DELLO S.U.G. (mq.)	AREE RESIDUE (mq)	%	DI CUI AREE ESPROPRIARE (mq)
CM	656.800	519.490	79,09	519.490
MN	-	-	-	-
PM	634.075	626.465 (1)	98,79	308.343
SS	9.600	9.600	100	9.600
SN	-	-	-	-
SU	-	-	-	-

(1) - Dalla previsione globale è stata detratta solo la superficie fondiaria dei lotti già assegnati.

## 3.2. TURISMO (PIP)

## 3.2.1. CAMPEGGI

COMUNE	PREVISIONI DELLO SUG (mq)	AREE RESIDUE (mq)	%	DI CUI DA ESPROPRIA RE (mq.)	POSTI PERSONA AU- TORIZZATI NEI NUO VI CAMPEGGI
CM	-	-	-	-	-
MN	-	-	-	-	-
PM	123.061	98.160	79,76	98.160	450
SS	-	-	-	-	-
SN	-	-	-	-	-
SU	-	-	-	-	-

## 3.2.2. VILLAGGI, ALBERGHI, RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE (PIP)

COMUNE	PREVISIONI DELLO SUG (mc)	AREE RESIDUE (mc)	%	DI CUI IN AREE DA ESPROPRIARE (mc)	POSTI LETTO AU- TORIZZATI NEI NUOVI IMPIANTI
CM	-	-	-	-	-
MN	-	-	-	-	-
PM	36.730	34.300 (1)	94,74	11.600	30
SS	-	-	-	-	-
SN	48.000	48.000	100	48.000	-
SU	-	-	-	-	-

(1) - Sono in via di assegnazione 23.000 mc (110 Camere)

## 4. SERVIZI

## 4.1. SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI PREVISIONE (ZONE F2) (1)

COMUNE	PREVISIONE S.U.G. (mq)	AREE CON ADOTTATO (mq)	P.P. AREE CON P.P. APPROVATO (mq)	AREE ESPROPRIATE (mq)
CM	638.379	-	215.850	-
MN	61.200	-	27.000	61.200
PM	2.568.881	237.600	1.568.917	493.455
SS	45.580	-	15.580	-
SN	614.607	614.607	-	-
SU	186.838	-	-	-

(1) - Classificazione P.R.G. coordinati CM, PM, SN, SU

## 4.2. SERVIZI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE DI PREVISIONE (ZONE F3) (1)

COMUNE	PREVISIONE S.U.G. (mq)	AREE CON P.P. ADOTTATO (mq)	AREE CON P.P. APPROVATO (mq)	AREE ESPROPRIATE (mq)
CM	401.300	-	-	31.750
MN	-	-	-	-
PM	316.050	91.000	225.050	95.170
SS	-	-	-	-
SN	172.000	-	-	172.000
SU	-	-	-	-

(1) - Classificazione P.R.G. coordinati CM, PM, SN, SU

## 4.3. PARCHI TERRITORIALI (ZONE F4) (1)

COMUNE	PREVISIONE S.U.G. (mq)	AREE CON PIANO ATTUATIVO ADOT. (mq)	AREE CON PIANO ATTUATIVO APP. (mq)	AREE ESPROPRIATE (mq)
CM	11.097.250	-	-	-
MN	-	-	-	-
PM	39.084.200	1.049.000	38.035.200	240.187
SS	8.000.000	-	-	-
SN	12.227.971	8.870.000	957.971	120.920
SU	22.000.000	-	22.000.000	-

(1) - Classificazione P.R.G. coordinati CM, PM, SN, SU