



Circondario Val di Cornia
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

Piano Strutturale d'area

della Val di Cornia

Comuni di Campiglia M.ma Piombino Suvereto

L.R.T. n°1 del 03.01.2005

NORME

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Febbraio 2007



Parte I. Disposizioni generali

Articolo 1

Finalità e ambito di applicazione

1. Il presente piano persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio stesso;
- b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.

2. La disciplina dettata dal presente piano trova applicazione nei territori compresi entro le circoscrizioni amministrative dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, con esclusione del territorio compreso entro la delimitazione del Parco interprovinciale di Montioni, nonché del territorio compreso entro la delimitazione della Riserva naturale provinciale "Orti Bottagone", per entrambi i quali trovano applicazione le disposizioni degli specifici strumenti di pianificazione e di programmazione previsti dalle relative norme di legge.

3. In occasione della sottoscrizione del protocollo d'intesa stipulato ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5, come modificato per effetto dell'articolo 1 della legge regionale 31 gennaio 2001, n.7, i Comuni della Val di Cornia si sono impegnati a coordinare tra loro il processo di pianificazione per giungere a un unico piano strutturale d'area tra i comuni del circondario.

4. Alla luce della suddetta intesa i Comuni di Sassetta e di San Vincenzo, che per motivi e urgenze locali hanno anticipato la redazione dello strumento urbanistico, sono impegnati a confrontare con il presente piano i rispettivi vigenti piani strutturali, apportando a questi ultimi ogni modifica opportuna al fine di perseguire la massima integrazione con i contenuti della pianificazione strutturale afferente all'intero Circondario della Val di Cornia.

Articolo 2

Piano strutturale d'area

1. Il piano strutturale d'area della Val di Cornia rappresenta lo strumento urbanistico dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino, Suvereto. Il successivo riallineamento dei piani strutturali dei comuni di San Vincenzo e di Sassetta deve completare il quadro della pianificazione strutturale d'area. Il piano strutturale d'area della Val di Cornia è redatto dall'ufficio urbanistica del Circondario della Val di Cornia (organismo rappresentativo di secondo grado costituito ai sensi della legge regionale 19 luglio 1995, n.77). La competenza amministrativa per l'adozione e approvazione del piano strutturale, pur in presenza di un piano urbanistico unico, rimane in seno ai singoli comuni con deliberazione dei rispettivi consigli comunali. Le deliberazioni comunali di adozione e approvazione sono precedute da apposita deliberazione di indirizzo a cura dell'organo esecutivo del Circondario della Val di Cornia. Nella successiva fase gestionale qualunque modifica al piano unico è elaborata dal medesimo

ufficio urbanistica comprensoriale, previa deliberazione di indirizzo del Circondario della Val di Cornia. Qualora la proposta di modifica sia estesa a contenuti strategici e di indirizzo generale, i Comuni di Campiglia, Piombino e Suvereto sono chiamati all'approvazione contestuale dell'atto di variante. Viceversa, qualora il contenuto della proposta di variante al piano strutturale sia oggettivamente di esclusivo interesse di una sola delle tre amministrazioni locali, l'approvazione compete al solo comune interessato, previa deliberazione d'indirizzo del Circondario.

Articolo 3 *Elaborati costitutivi*

1. Il presente piano è costituito da:

- a) la Relazione generale;
- b) la Relazione geologica e la Relazione idrologico-idraulica;
- c) gli elaborati grafici del quadro conoscitivo, cioè le seguenti tavole¹:
 - Tav. 1.1 Inquadramento territoriale della Val di Cornia (tavola in scala 1:35.000)
 - Tav. 1.2 Ptc. Unità di paesaggio rurale e aree con rilevante funzione ambientale (tavola in scala 1:35.000)
 - Tav. 1.3 Carta dei parchi naturalistici (tavola in scala 1:35.000)
 - Tav. 2.1 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi (inquadramento in scala 1:25.000)
 - Tav.2.1 C.1 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi in scala 1:10.000)
 - Tav.2.1 C.2 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi in scala 1:10.000)
 - Tav.2.1 P.1 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi in scala 1:10.000)
 - Tav.2.1 P.2 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi in scala 1:10.000)
 - Tav.2.1 S.1 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi in scala 1:10.000)
 - Tav.2.1 S.2 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi in scala 1:10.000)
 - Tav. 2.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela (inquadramento in scala 1:25.000)
 - Tav.2.2 C.1 Carta delle fasce di rispetto e di tutela (in scala 1:10.000)

¹ I suffissi C.1, C.2, P.1, P.2, S.1, S.2 indicano i vari inquadramenti per ciascun comune ovvero:

C1: Campiglia M.ma – NORD; C2: Campiglia M.ma – SUD; P1: Piombino – NORD; P2: Piombino – SUD; S1: Suvereto - NORD; S2: Suvereto – SUD.

Tav.2.2 C.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela (in scala 1:10.000)
Tav.2.2 P.1 Carta delle fasce di rispetto e di tutela (in scala 1:10.000)
Tav.2.2 P.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela (in scala 1:10.000)
Tav.2.2 S.1 Carta delle fasce di rispetto e di tutela (in scala 1:10.000)
Tav.2.2 S.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela (in scala 1:10.000)

Tav. 3.1 Carta dello stato di attuazione dei Prg vigenti
(inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 3.1 C Carta dello stato di attuazione dei Prg vigenti (in scala 1:15.000)
Tav. 3.1 P Carta dello stato di attuazione dei Prg vigenti (in scala 1:15.000)
Tav. 3.1 S Carta dello stato di attuazione dei Prg vigenti (in scala 1:15.000)

Tav. 3.2 Standard urbanistici e territoriali (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 3.2 C Standard urbanistici e territoriali (in scala 1:15.000)
Tav. 3.2 P Standard urbanistici e territoriali (in scala 1:15.000)
Tav. 3.2 S Standard urbanistici e territoriali (in scala 1:15.000)

Tav. 4.1 Carta dei dati di base (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.1 C.1 Carta dei dati di base (in scala 1:10.000)
Tav.4.1 C.2 Carta dei dati di base (in scala 1:10.000)
Tav.4.1 P.1 Carta dei dati di base (in scala 1:10.000)
Tav.4.1 P.2 Carta dei dati di base (in scala 1:10.000)
Tav.4.1 S.1 Carta dei dati di base (in scala 1:10.000)
Tav.4.1 S.2 Carta dei dati di base (in scala 1:10.000)

Tav. 4.2 Carta geologica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.2 C.1 Carta geologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.2 C.2 Carta geologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.2 P.1 Carta geologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.2 P.2 Carta geologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.2 S.1 Carta geologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.2 S.2 Carta geologica (in scala 1:10.000)

Tav. 4.3 Carta geomorfologica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.3 C.1 Carta geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.3 C.2 Carta geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.3 P.1 Carta geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.3 P.2 Carta geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.3 S.1 Carta geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.3 S.2 Carta geomorfologica (in scala 1:10.000)

Tav. 4.4 Carta dell'acclività (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.4 C.1 Carta dell'acclività (in scala 1:10.000)
Tav.4.4 C.2 Carta dell'acclività (in scala 1:10.000)
Tav.4.4 P.1 Carta dell'acclività (in scala 1:10.000)
Tav.4.4 P.2 Carta dell'acclività (in scala 1:10.000)
Tav.4.4 S.1 Carta dell'acclività (in scala 1:10.000)
Tav.4.4 S.2 Carta dell'acclività (in scala 1:10.000)

Tav. 4.5 Carta litostratigrafica di pianura (tavola in scala 1:25.000)

Tav. 4.6 Carta della permeabilità (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.6 C.1 Carta della permeabilità (in scala 1:10.000)

- Tav.4.6 C.2 Carta della permeabilità (in scala 1:10.000)
Tav.4.6 P.1 Carta della permeabilità (in scala 1:10.000)
Tav.4.6 P.2 Carta della permeabilità (in scala 1:10.000)
Tav.4.6 S.1 Carta della permeabilità (in scala 1:10.000)
Tav.4.6 S.2 Carta della permeabilità (in scala 1:10.000)
- Tav. 4.7 Carta litotecnica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.7 C.1 Carta litotecnica (in scala 1:10.000)
Tav.4.7 C.2 Carta litotecnica (in scala 1:10.000)
Tav.4.7 P.1 Carta litotecnica (in scala 1:10.000)
Tav.4.7 P.2 Carta litotecnica (in scala 1:10.000)
Tav.4.7 S.1 Carta litotecnica (in scala 1:10.000)
Tav.4.7 S.2 Carta litotecnica (in scala 1:10.000)
- Tav. 4.8 Carta del modello *sintacs* (tavola in scala 1:25.000)
- Tav. 4.9 Carta delle competenze idrauliche (tavola in scala 1:25.000)
- Tav.4.10a Bacini idrografici (tavola in scala 1:30.000)
Tav.4.10b Curve *number* (tavola in scala 1:50.000)
Tav.4.10c Sezioni di calcolo (tavola in scala 1:20.000)
Tav.4.10d Interventi sul Fiume Cornia (diversi scenari) (tavola in scala 1:40.000)
Tav.4.10e Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del Fiume Cornia per tempi di ritorno di 200 anni scenario A1B (Tr200 – A1B) (tavola in scala 1:20.000)
Tav. 4.10f Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del Fiume Cornia per tempi di ritorno di 100 anni scenario A1 (Tr100 – A1) (tavola in scala 1:20.000)
Tav.4.10g Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del Fiume Cornia per tempi di ritorno di 30 anni scenario A1 (Tr30 – A1) (tavola in scala 1:20.000)
Tav.4.10h Esondazione del Fiume Cornia (Tr=200 anni). Pericolosità idraulica (estratto dal PAI) (tavola in scala 1:30.000)
Tav. 4.10i Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del Fosso Riomerdancio per tempi di ritorno di 200 anni (tavola in scala 1:30.000)
- Tav. 4.11 Carta della pericolosità geomorfologica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.11 C.1Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 C.2Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 P.1Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 P.2Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 S.1Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 S.2Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
- Tav. 4.12 Carta della pericolosità idraulica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.12 C.1Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 C.2Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 P.1Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 P.2Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 S.1Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 S.2Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
- Tav. 4.13 Carta della tutela della risorsa idrica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.13 C.1Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 C.2Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 P.1Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)

Tav.4.13 P.2Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 S.1Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 S.2Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)

Tav. 5.1 Carta dell'uso agricolo del suolo (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 5.1 C Carta dell'uso agricolo del suolo (in scala 1:15.000)
Tav. 5.1 P Carta dell'uso agricolo del suolo (in scala 1:15.000)
Tav. 5.1 S Carta dell'uso agricolo del suolo (in scala 1:15.000)

Tav. 5.2 Carta delle unità di terre (inquadramento in scala 1:35.000)
Tav. 5.2 C Carta delle unità di terre (in scala 1:15.000)
Tav. 5.2 P Carta delle unità di terre (in scala 1:15.000)
Tav. 5.2 S Carta delle unità di terre (in scala 1:15.000)

Tav. 5.3 Carta delle unità ambientali (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 5.3 C Carta delle unità ambientali (in scala 1:15.000)
Tav. 5.3 P Carta delle unità ambientali (in scala 1:15.000)
Tav. 5.3 S Carta delle unità ambientali (in scala 1:15.000)

Tav. 6.1 Carta dei beni culturali (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 6.1 C Carta dei beni culturali (in scala 1:15.000)
Tav. 6.1 P Carta dei beni culturali (in scala 1:15.000)
Tav. 6.1 S Carta dei beni culturali (in scala 1:15.000)

Tav. 6.2 Evoluzione storica degli insediamenti (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 6.2 C Evoluzione storica degli insediamenti (in scala 1:15.000)
Tav. 6.2 P Evoluzione storica degli insediamenti (in scala 1:15.000)
Tav. 6.2 S Evoluzione storica degli insediamenti (in scala 1:15.000)

Tav. 6.3 Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 6.3 C Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici (in scala 1:15.000)
Tav. 6.3 P Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici (in scala 1:15.000)
Tav. 6.3 S Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici (in scala 1:15.000)

Tav. 6.4 Carta del sistema delle funzioni urbane (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 6.4 C Carta del sistema delle funzioni urbane (in scala 1:15.000)
Tav. 6.4 P Carta del sistema delle funzioni urbane (in scala 1:15.000)
Tav. 6.4 S Carta del sistema delle funzioni urbane (in scala 1:15.000)

Tav. 6.5 Offerta di spazi e aree critiche (tavola in scala 1:25.000)
Tav. 7.1 Carta dei detrattori ambientali (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav. 7.1 C Carta dei detrattori ambientali (in scala 1:15.000)
Tav. 7.1 P Carta dei detrattori ambientali (in scala 1:15.000)
Tav. 7.1 S Carta dei detrattori ambientali (in scala 1:15.000)

Tav. 8.1 Infrastrutture per la mobilità (tavola in scala 1:25.000)

d) i seguenti elaborati complessi, facenti parte del quadro conoscitivo:
Dossier A Beni culturali

Dossier B Aree industriali
Dossier C Aree critiche
Dossier D Rischio di incidente rilevante

e) gli elaborati grafici corrispondenti alla strategia del piano, e cioè le seguenti tavole:

Tav. 9.1 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali
(inquadramento in scala 1:25.000)

Tav.9.1 C.1 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (in scala 1:10.000)

Tav.9.1 C.2 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (in scala 1:10.000)

Tav.9.1 P.1 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (in scala 1:10.000)

Tav.9.1 P.2 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (in scala 1:10.000)

Tav.9.1 S.1 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (in scala 1:10.000)

Tav.9.1 S.2 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (in scala 1:10.000)

Tav. 10.1 Unità territoriali organiche elementari (tavola in scala 1:25.000)

f) le presenti Norme, delle quali fanno parte integrante:

– le “Norme relative alle unità territoriali organiche elementari - Indirizzi e strategie”, recante elementi descrittivi, nonché disposizioni sia quantitative che qualitative riferite a ogni singola unità territoriale organica elementare;

– il “Manuale per un corretto uso del suolo”;

g) la valutazione degli effetti ambientali;

h) le specifiche relazioni di incidenza delle scelte del presente piano suscettibili di produrre effetti su Siti di interesse regionale;

i) il documento di cui al comma 6 dell’articolo 1 del vigente piano di indirizzo territoriale regionale.

2. Negli eventuali casi di difformità nell’individuazione e perimetrazione degli oggetti propri delle tavole di cui alle lettere c) ed e) aventi la stessa titolazione, ma diverse scale, prevalgono le individuazioni e perimetrazioni operate dalle tavole in scala maggiore.

Articolo 4

Efficacie

1. La Parte I delle presenti norme esprime le disposizioni generali di inquadramento del presente piano, definendone le finalità e l’ambito di applicazione, gli elaborati costitutivi e le efficacie complessive e delle sue articolazioni, nonché la gerarchia delle efficacie afferenti a tali articolazioni.

2. La Parte II delle presenti norme esprime i contenuti dello statuto del territorio; essa fa particolare riferimento ai seguenti altri elaborati:

a) per quanto riguarda le disposizioni correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche:

Tav. 4.11 Carta della pericolosità geomorfologica
(inquadramento in scala 1:25.000)

Tav.4.11 C.1 Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 C.2 Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 P.1 Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 P.2 Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 S.1 Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)
Tav.4.11 S.2 Carta della pericolosità geomorfologica (in scala 1:10.000)

Tav. 4.12 Carta della pericolosità idraulica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.12 C.1 Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 C.2 Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 P.1 Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 P.2 Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 S.1 Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)
Tav.4.12 S.2 Carta della pericolosità idraulica (in scala 1:10.000)

Tav. 4.13 Carta della tutela della risorsa idrica (inquadramento in scala 1:25.000)
Tav.4.13 C.1 Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 C.2 Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 P.1 Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 P.2 Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 S.1 Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)
Tav.4.13 S.2 Carta della tutela della risorsa idrica (in scala 1:10.000)

b) per quanto riguarda le disposizioni relative ad altri profili ambientali:

- al Dossier D, Rischio di incidente rilevante;
- alla valutazione degli effetti ambientali;
- le specifiche relazioni di incidenza delle scelte del presente piano suscettibili di produrre effetti su Siti di interesse regionale;

c) per quanto riguarda le disposizioni correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali:

- alla Tav. 9.1, Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (inquadramento in scala 1:25.000 e sei stralci in scala 1:10.000);
- alla Tav. 6.1, Carta dei beni culturali (inquadramento in scala 1:25.000 e tre stralci in scala 1:15.000);
- al Dossier A, Beni culturali.

3. Lo statuto del territorio, definito come indicato al comma 2, provvede infatti, nell'osservanza del comma 1 dell'articolo 53 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a individuare e a perimetrare i sistemi e i subsistemi territoriali, nonché a indicare le risorse e le caratteristiche che ne costituiscono la struttura identitaria;
- a individuare puntualmente i beni culturali e i beni paesaggistici, muovendo per questi ultimi dalla considerazione delle aree e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a norma di legge;
- a definire le invarianti strutturali dei predetti sistemi, subsistemi e beni;
- a definire i principi della disciplina dei sistemi, dei subsistemi e dei beni suindicati, volti alla loro tutela, alla loro valorizzazione, al conferimento a essi, nei casi di trasformazione, di più elevati livelli di qualità;
- a dettare le disposizioni, volte alla preservazione delle risorse territoriali, correlate alle relative caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche, nonché a stabilire le

limitazioni, le condizioni, le prestazioni, i livelli minimi di qualità, relative ad altri profili ambientali.

4. Le disposizioni di cui al Titolo I della Parte II correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche del territorio, prevalgono, in caso di contrasto, su quelle di cui al Titolo III della Parte II, correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali, nonché dei beni e degli altri elementi territoriali in essi ricompresi, limitando le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e disciplinabili in conformità alla citate disposizioni di cui al Titolo III della Parte II.

5. Le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, relative ad altri profili ambientali, recano gli elementi per la valutazione integrata degli effetti degli atti di governo del territorio per quanto di specifica competenza, nonché i criteri e gli indirizzi da seguire, in proposito, in tali atti di governo del territorio e, in genere, nell'attività amministrativa comunale.

6. La Parte III delle presenti norme enuncia la strategia dello sviluppo territoriale; essa fa particolare riferimento ai seguenti altri elaborati:

- alle "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari – Indirizzi e strategie", le quali sono richiamate a fare parte integrante delle presenti norme;
- alla Tav. 10.1, Unità territoriali organiche elementari (tavola in scala 1:25.000);
- alla Tav. 6.5, Offerta di spazi e aree critiche (tavola in scala 1:25.000);
- al Dossier C, Aree critiche;
- alla valutazione degli effetti ambientali.

7. La strategia dello sviluppo territoriale, definita come indicato al comma 6, provvede infatti, nell'osservanza del comma 2 dell'articolo 53 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a indicare, negli indirizzi programmatici riferiti ai sistemi e ai sottosistemi, gli obiettivi e i criteri per le opzioni di governo del territorio, anche nella loro successione temporale, con particolare riferimento agli ambiti da riqualificare in ragione delle loro condizioni di criticità e agli elementi del sistema della mobilità;
- a definire, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari, ed eventualmente a sue articolazioni, le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, gli obiettivi generali e quelli specifici, attinenti a singoli siti, onde garantirne un adeguato livello di qualità.

8. Le disposizioni dello statuto del territorio, definito come indicato al comma 2, prevalgono su quelle della strategia dello sviluppo territoriale, definita come indicato al comma 6.

9. La Parte IV delle presenti norme, recanti disposizioni integrative, stabilisce in particolare:

- le modalità di attuazione del presente piano,
- le speciali misure di salvaguardia necessarie a garantire la possibilità di specificare, rendere operative, realizzare le scelte del presente piano.

10. Le disposizioni di cui agli articoli 12, 13, 14, 20, 21, 29, 30, nonché altre disposizioni di diversi articoli delle presenti norme, costituiscono riproposizioni di prescrizioni delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa, ovvero di vigenti leggi, regionali e statali. In quanto tali, le suindicate disposizioni non possono essere in alcun caso oggetto di variazione nel contesto del procedimento di formazione del presente piano strutturale.

11. In sede di definizione degli atti di governo del territorio i segni che, negli elaborati grafici di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 2, perimetrano sistemi, sottosistemi, beni ed elementi del territorio, unità territoriali organiche elementari, altre indicazioni alle quali siano correlate disposizioni di qualsivoglia genere, possono essere portati a coincidere con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore. I predetti segni sono altresì portati a ricomprendere, assieme ai già interessati manufatti, le relative aree di pertinenza, nonché gli altri immobili che con tali manufatti abbiano essenziali correlazioni fisico-funzionali.

Articolo 5

Definizioni di elementi di riferimento del piano

1. Il presente piano assume, nel rispetto delle normative sovracomunali, le seguenti definizioni dei fondamentali elementi ai quali lo stesso presente piano fa riferimento nell'organizzare e riferire i propri contenuti:

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

b) sottosistemi: le articolazioni dei sistemi riconosciute in ragione della loro più accentuata identità, cioè in ragione di più forti caratteri distintivi; con riferimento ai sub-sistemi il presente piano specifica le suscettività alle trasformazioni;

c) invarianti strutturali: le caratteristiche intrinseche essenziali, e meritevoli di conservazione, dei sistemi, dei sottosistemi e degli altri beni ed elementi territoriali, intese come le regole che hanno presieduto alla vicenda storica, naturale e antropica, della loro conformazione, nonché come gli assetti ai quali tali regole hanno dato vita e gli oggetti in cui se ne identificano e se ne conservano i segni;

d) unità territoriali organiche elementari: gli ambiti territoriali di riferimento per la definizione, nel rispetto delle suscettività alle trasformazioni determinate con riferimento ai sistemi, ai sottosistemi e agli altri beni ed elementi territoriali, dell'entità e delle regole delle trasformazioni, fisiche e funzionali, da specificare negli atti di governo del territorio.

Parte II. Statuto del territorio

Titolo I. Disposizioni correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche

Capo I. Pericolosità geomorfologica

Articolo 6

Articolazione in classi di pericolosità geomorfologica

1. In relazione alla pericolosità geomorfologica, il presente piano, nelle tavole contrassegnate con 4.11, attribuisce le aree che compongono il suo territorio di pertinenza alle seguenti classi:
 - Classe 2 – Pericolosità bassa: di essa fanno parte le aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali permangono tuttavia dubbi da chiarire in sede di indagini geognostica di supporto alla progettazione edilizia;
 - Classe 3a - Pericolosità media: di essa fanno parte le aree nelle quali non sono presenti fenomeni attivi, ma le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi in equilibrio instabile, per cui gli interventi possono alterare lo stato di equilibrio e aumentare il livello di pericolosità complessiva del sito;
 - Classe 3b – Pericolosità media: di essa fanno parte le aree con caratteristiche simili a quelle delle aree attribuite alla Classe 3a, ma dove la propensione al dissesto è più evidente o comunque dove si ritenga che eventuali modifiche allo stato di equilibrio possano indurre un dissesto generalizzato dell'area;
 - Classe 3c – Pericolosità media: di essa fanno parte le aree di pianura che per particolari condizioni stratigrafiche, geomeccaniche e di saturazione, costituiscono mediocri terreni di fondazione, nonché le aree che per memoria storica sono state oggetto di cedimenti differenziali o lesionamenti di strutture o fabbricati;
 - Classe 4 – Pericolosità elevata: di essa fanno parte le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi o da fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni, e cioè in particolare le zone in frana, le zone caratterizzate da forte erosione, i depositi detritici, che presentano indizi di instabilità diffusa direttamente collegabili con la acclività del versante e con gli aspetti litologici e strutturali del substrato.
2. Parimenti in relazione alla pericolosità geomorfologica, il presente piano, nelle tavole contrassegnate con 4.11, individua le seguenti altre articolazioni del territorio:
 - aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.), così come definite dal Piano di assetto idrogeologico del bacino Toscana Coste;
 - aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.), così come definite dal Piano di assetto idrogeologico del bacino Toscana Coste;

- ambito costiero - aree della costa bassa, relativo alle zone di spiaggia attuale e agli ambiti dunali naturali e caratterizzato dalla costante evoluzione a seguito degli agenti meteomarinari.

Articolo 7 *Disposizioni generali*

1. Relativamente all'intero territorio di pertinenza del presente piano, al fine di ridurre, o quantomeno contenere, l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare, nei casi di nuovo impianto, disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, e da favorire la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza, allo scopo di ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale e il trasporto solido delle acque incanalate.
2. Lateralmente al ciglio delle scarpate e in adiacenza alla rete di regimazione delle acque deve essere mantenuta una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno due metri di larghezza.
3. I titolari dei fondi rustici sono tenuti alla manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, senza apportare modifiche alle loro caratteristiche funzionali, nonché al ripristino di tali caratteristiche funzionali nei casi di mancante o carente funzionamento.
4. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito a eventi anche eccezionali devono prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.
5. In caso di recapito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla pubblica amministrazione, devono essere posti a carico dei proprietari dei terreni oggetto di erosione, con possibilità di esecuzione in danno, previa comunicazione ai predetti proprietari.
6. Nelle sistemazioni morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e i ciglionamenti, anche laddove essi non siano tutelati a norma della Sezione I del Capo I del Titolo III, qualora interessino versanti con pendenza media superiore al 25 per cento. E' comunque vietato alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.
7. La nuova viabilità in sterro, permanente o temporanea, dovrà essere realizzata con accorgimenti tali da evitare fenomeni erosivi, nonché rilascio di materiali sulla viabilità pubblica.
8. E' vietata la realizzazione di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, su versanti aventi pendenze superiori al 50 per cento, fatte salve le strutture e le infrastrutture finalizzate a prevenire e a contrastare gli incendi boschivi.
9. Le acque piovane intercettate dagli interventi edificatori non possono essere convogliate nelle aree a pericolosità geomorfologica maggiore.
10. La realizzazione di opere di versante, salvo giustificati motivi tecnici, deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio regionale 155/1997, recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica".

11. Valgono in ogni caso, anche e soprattutto se non riprodotte dai precedenti commi, le prescrizioni delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa.

Articolo 8

Disposizioni relative alla Classe 2 – Pericolosità bassa

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 7.
2. Per l'approvazione e l'esecuzione dei piani attuativi che interessino aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, sono richieste indagini di dettaglio estese alla complessiva area interessata, di supporto alla relazione geologico-tecnica che confermi la fattibilità degli interventi proposti e che verifichi le soluzioni progettuali esecutive da adottare per raggiungere accettabili livelli di sicurezza, sia con riferimento ai terreni di fondazione che rispetto alla stabilità dei versanti.
3. Nel caso di singoli interventi, edilizi, infrastrutturali, tecnologici e di trasformazione morfologica, che interessino aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma delle vigenti norme, statali e regionali, legislative e regolamentari. I regolamenti edilizi comunali devono disciplinare puntualmente i contenuti degli elaborati delle predette indagini.

Articolo 9

Disposizioni relative alla Classe 3a – Pericolosità media

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 3a – Pericolosità media, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 7, nonché all'articolo 8 ove non trattino argomenti specificamente disciplinati dai successivi commi del presente articolo.
2. Nelle aree appartenenti alla Classe 3a – Pericolosità media, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, sono di norma da evitare gli interventi che modificano in modo significativo l'assetto originario dei luoghi, quali i riporti e gli sbancamenti, la costruzione di elementi di viabilità in rilevato, e simili. Laddove siffatti interventi siano giudicati indispensabili, dev'essere stabilito che le relative determinazioni siano supportate da studi di approfondimento del contesto geomorfologico che ne verifichino gli effetti anche sui territori circostanti e ne valutino la fattibilità altresì in base ad analisi di stabilità dei versanti.
3. Nelle aree appartenenti alla Classe 3a – Pericolosità media, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, è di norma da definire non ammissibile la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua. Laddove la realizzazione di tali strutture sia giudicata indispensabile, dev'essere stabilito che le relative determinazioni siano supportate da studi di approfondimento del contesto geomorfologico che ne verifichino gli effetti anche sui territori circostanti e ne valutino la fattibilità altresì in base ad analisi di stabilità

dei versanti. Deve inoltre essere richiesta una relazione sul rischio per le persone e le cose preesistenti in caso di rottura del paramento arginale di valle.

4. Nelle aree appartenenti alla Classe 3a – Pericolosità media, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, l'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, tecnologico e di trasformazione morfologica è subordinata all'effettuazione e alle risultanze di un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma delle vigenti norme, statali e regionali, la quale può essere circoscritta all'ambito specifico dell'intervento, valutando comunque l'opportunità di interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno.

5. Le indagini geognostiche devono costituire integrazione al quadro conoscitivo del presente piano e pertanto i dati bibliografici di qualunque provenienza sono ammissibili soltanto a integrazione della campagna geognostica effettuata, oppure a condizione che siano relativi all'ambito specifico dell'intervento. I regolamenti edilizi comunali e/o i regolamenti urbanistici devono disciplinare puntualmente i contenuti degli elaborati delle indagini di cui al precedente e al presente comma.

Articolo 10

Disposizioni relative alla Classe 3b – Pericolosità media

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 3b – Pericolosità media, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 7, nonché agli articoli 8 e 9 ove non trattino argomenti specificamente disciplinati dai successivi commi del presente articolo.

2. Nelle aree appartenenti alla Classe 3b – Pericolosità media, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, l'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, tecnologico e di trasformazione morfologica è subordinata all'effettuazione e alle risultanze di un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma delle vigenti norme, statali e regionali, che entri nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti, valutando comunque l'opportunità di interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno.

3. Le indagini geognostiche devono costituire integrazione al quadro conoscitivo del presente piano e pertanto i dati bibliografici di qualunque provenienza sono ammissibili soltanto a integrazione della campagna geognostica effettuata, se non ricadenti nell'ambito specifico dell'intervento. I regolamenti edilizi comunali e/o i regolamenti urbanistici devono disciplinare puntualmente i contenuti degli elaborati delle indagini di cui al precedente e al presente comma.

4. Deve essere prescritto che i progetti di ogni intervento che interessi aree appartenenti alla Classe 3b – Pericolosità media, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, siano supportati da studi di dettaglio afferenti a un intorno significativo del sito dell'intervento, non inferiore a:

- un'area di raggio pari a 200 metri ove si tratti di un intervento puntuale, quale la realizzazione di un singolo edificio;

- una fascia laterale, ovvero perimetrale, non inferiore a 200 metri ove si tratti di interventi lineari, quali elementi di viabilità o impianti a rete, ovvero di interventi riguardanti ambiti areali, quali lottizzazioni edificatorie o modifiche morfologiche dei terreni.

Articolo 11

Disposizioni relative alla Classe 3c – Pericolosità media

5. Nelle aree appartenenti alla Classe 3c – Pericolosità media, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, vale quanto previsto all'articolo 7 -
6. Nelle aree appartenenti alla Classe 3c – Pericolosità media, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, l'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, tecnologico e di trasformazione morfologica deve essere subordinata all'effettuazione e alle risultanze di indagini di approfondimento, le quali devono essere condotte con riferimento all'interessa dell'area interessata dall'intervento fornendo un esaustivo quadro idrogeologico e litotecnico-stratigrafico. Devono in ogni caso essere prescritti interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno. Il tipo di fondazione deve essere tale da garantire una uniforme distribuzione dei carichi e assicurare una rigidità complessiva della struttura capace di assorbire gli eventuali cedimenti differenziali.
7. Le indagini geognostiche devono costituire integrazione al quadro conoscitivo del presente piano e pertanto i dati bibliografici di qualunque provenienza sono ammissibili soltanto a integrazione della campagna geognostica effettuata, oppure a condizione che siano relativi all'ambito specifico dell'intervento. I regolamenti edilizi comunali e/o i regolamenti urbanistici devono disciplinare puntualmente i contenuti degli elaborati delle indagini di cui al precedente e al presente comma, fermo restando che le indagini penetrometriche dinamiche possono essere ammesse soltanto a integrazione di altre indagini puntuali.

Articolo 12

Disposizioni relative alla Classe 4 – Pericolosità elevata

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 4 – Pericolosità elevata, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, qualsiasi intervento deve essere subordinato alla preventiva effettuazione della bonifica del fenomeno gravante sull'area interessata.
2. Relativamente alle aree appartenenti alla Classe 4 – Pericolosità elevata, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, le indagini preliminari richieste, i contenuti dei cui elaborati devono essere disciplinati puntualmente dai regolamenti edilizi comunali, e/o regolamenti urbanistici devono essere almeno altrettanto approfondite di quelle richieste relativamente alle aree appartenenti alle classi di pericolosità media.

Articolo 13

Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E)

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E), individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 13 delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa.

Articolo 14

Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E)

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E), individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 14 delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa.

Articolo 15

Ambito costiero

1. Nelle aree appartenenti all'ambito costiero, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.11 del presente piano, fatte salve le normative sovraordinate vigenti in materia, per l'effettuazione di qualunque intervento di modifica del territorio (interventi edilizi stabili o temporanei, modifiche morfologiche, interventi sulle foci dei corsi d'acqua) devono essere prescritti studi di dettaglio che ne verifichino la compatibilità con l'ambiente naturale in relazione ai processi di dinamica costiera in atto; in particolare deve essere valutato l'impatto delle trasformazioni sull'evoluzione della linea di costa e della zona dunale, favorendo le soluzioni che, oltre a non determinare ulteriore erosione costiera, possano contribuire a ristabilire nuove condizioni di equilibrio.

2. Nella fascia di spiaggia attiva, cioè interessata dal moto ondoso, devono evitarsi interventi di tipo rigido che, oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale costituita dalla spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innesco di fenomeni di riflessione.

3. Nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi idrologici-idraulici per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteomarinari.

Capo II. Pericolosità idraulica

Articolo 16

Articolazione in classi di pericolosità idraulica

1. In relazione alla pericolosità idraulica, il presente piano, nelle tavole contrassegnate con 4.12, attribuisce le aree che compongono il suo territorio di pertinenza alle seguenti classi:
 - Classe 1 – Pericolosità irrilevante: di essa fanno parte le aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, al ciglio di sponda;
 - Classe 2 – Pericolosità bassa: di essa fanno parte le aree di fondovalle o di pedecollina per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono in situazione di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, al ciglio di sponda;
 - Classe 3- Pericolosità media: di essa fanno parte le aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine, o in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
 - c) le verifiche idrauliche effettuate ai fini della redazione del quadro conoscitivo del presente piano non danno garanzia di contenimento della piena con tempo di ritorno 100 o 200 anni;
 - Classe 4: Pericolosità elevata (P.I.E) – aree di fondovalle definite dal Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa e integrate dal quadro conoscitivo del presente piano;
 - Classe 4: Pericolosità molto elevata (P.I.M.E) - aree di fondovalle definite dal Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa e integrate dal quadro conoscitivo del presente piano.
2. Parimenti in relazione alla pericolosità idraulica, il presente piano, nelle tavole contrassegnate con 4.11, individua gli ambiti sottoposti a misure di salvaguardia per effetto del Titolo III del piano di indirizzo territoriale approvato con deliberazione del Consiglio regionale del 25 gennaio 2000, n.12.

Articolo 17
Disposizioni generali

1. Relativamente all'intero territorio di pertinenza del presente piano devono essere perseguite strategie e indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria, finalizzati al recupero e aumento della sua capacità di contenimento e accumulo di volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali.
2. Nel territorio rurale e aperto non deve essere ridotta la capacità di accumulo della rete di drenaggio delle acque di pioggia e comunque non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi della rete agraria, in particolare ove la pendenza risulti inferiore al 5 per cento, la rete di drenaggio delle acque di pioggia deve comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 metri cubi per ettaro.
3. Sono vietati la copertura e il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento riportato nella tavola contrassegnata con 4.9, e anche in caso di mero attraversamento non può essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale. Ogni modifica del reticolo deve garantire gli stessi livelli di sicurezza.
4. I recapiti finali nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del piano di assetto idrogeologico devono essere verificati in termini di sicurezza idraulica.
5. Le sistemazioni agrarie e le sistemazioni esterne dei lotti in edificazione devono mantenere le quote di campagna preesistenti salvo modesti lavori di regolarizzazione delle superfici riferibili alle tradizionali lavorazioni agricole.
6. La realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica, salvo giustificati motivi tecnici, deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio regionale 155/1997, recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica".
7. Nella tavola contrassegnata con 4.9 si definisce il reticolo idraulico di riferimento e si individuano gli enti competenti in materia di autorizzazioni e concessioni relativamente alle modifiche e alle manutenzioni dei corsi d'acqua, precisando che, per quanto concerne i corsi d'acqua di competenza dell'autorità idraulica trova applicazione il Regio Decreto 25 luglio 1925, n.523, mentre per i corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di bonifica trova applicazione il Regio Decreto 8 maggio 1904, n.368.
8. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla pubblica amministrazione, devono essere posti a carico dei proprietari dei terreni oggetto di erosione, con possibilità di esecuzione in danno, previa comunicazione ai predetti proprietari.
9. Nell'intero territorio di pertinenza del presente piano è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualsiasi genere soltanto a condizione che il progettista dimostri che l'area non è soggetta a inondazione e a fenomeni di ristagno, oppure preveda la realizzazione di adeguati sistemi di autosicurezza.
10. Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli e i suoi effetti valgono le seguenti disposizioni:

- a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio calcolata in base al rapporto di copertura stabilito dalla pianificazione vigente per la specifica zona interessata; per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;
- c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando é possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

11. Per le verifiche idrauliche devono essere utilizzati i dati idrologici facenti parte del quadro conoscitivo del presente piano, integrati eventualmente da nuovi elementi (rilievi di dettaglio, piogge orarie non riportate o attualizzate, e simili) i quali vanno a costituire integrazione al quadro conoscitivo e base per gli studi successivi.

12. Valgono in ogni caso, anche e soprattutto se non riprodotte dai precedenti commi, le prescrizioni delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa.

Articolo 18

Disposizioni relative alla Classe 1 – Pericolosità irrilevante

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 1 – Pericolosità irrilevante, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, trovano applicazione le disposizioni di cui all' Articolo 17, senza necessità di ulteriori specificazioni.

Articolo 19

Disposizioni relative alla Classe 2 – Pericolosità bassa

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 17.

2. Deve essere prescritto che nelle aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico, sia supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste, dovendo la relativa indagine essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio della rete drenante, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

3. Deve essere altresì prescritto che nelle aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, qualsiasi attraversamento, da realizzare mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili, e simili, di qualunque elemento del reticolo idrografico, non possa ridurre l'area della

sezione idraulica preesistente, e che tali attraversamenti siano opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.

4. Nelle aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, deve essere previsto che i nuovi elementi di viabilità ad uso privato siano dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale della viabilità pubblica.

5. Nelle aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, deve essere vietata la realizzazione di recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, a eccezione delle recinzioni perimetrali ai lotti di pertinenza degli edifici.

6. Deve essere prescritto che sia i piani attuativi che i progetti di singoli interventi, edilizi, infrastrutturali, tecnologici e di trasformazione morfologica, che interessino aree appartenenti alla Classe 2 – Pericolosità bassa, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, siano corredati da verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione in rapporto alla superficie di raccolta delle acque, quali tetti, piazzali e altri spazi scoperti impermeabilizzati, alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale, e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore. Nei casi di interventi insediativi disciplinati da piani attuativi, e comunque di rilevanti dimensioni, deve essere fatto obbligo al progetto delle opere di urbanizzazione di comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali in un congruo intorno, nonché di garantire che non sia in alcun modo compromessa la funzionalità idraulica della rete drenante, né a monte né a valle dell'intervento insediativo. In ogni caso ai progetti delle opere di urbanizzazione deve essere fatto obbligo di prevedere le opere di mitigazione degli effetti, quali attenuatori della velocità, aree di accumulo, aree per la dispersione dell'energia, e simili.

Articolo 20

Disposizioni relative alla Classe 3 – Pericolosità media

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 3 – Pericolosità media, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 17, nonché all'articolo 19 ove non tratti argomenti specificamente disciplinati dai successivi commi del presente articolo.

2. La fattibilità dei progetti di realizzazione di infrastrutture, edificazioni, trasformazioni morfologiche, deve essere subordinata alla contestuale dimostrazione dell'assenza di rischio calcolata su un tempo di ritorno di 200 anni e/o a seguito di rilievi plano-altimetrici di dettaglio.

3. La messa in sicurezza rispetto a eventi di inondazione con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione del pericolo per persone e beni;
- dimostrazione che l'intervento di trasformazione non determina aumento delle pericolosità a monte o a valle;

- estensione dell'intervento limitata all'area sottostante agli edifici oggetto di trasformazione.

Articolo 21

Classe 4 - Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E)

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 4 – Aree a pericolosità idraulica molto elevata, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 17, nonché all'articolo 19 ed all'articolo 20, ove non trattino argomenti specificamente disciplinati dai successivi commi del presente articolo.
2. Nelle aree appartenenti alla Classe 4 – Aree a pericolosità idraulica molto elevata, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 5 delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino Toscana Costa.

Articolo 22

Classe 4 - Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E)

1. Nelle aree appartenenti alla Classe 4 – Aree a pericolosità idraulica elevata, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 17, nonché all'articolo 19, all'articolo 20 ove non trattino argomenti specificamente disciplinati dai successivi commi del presente articolo.
2. Nelle aree appartenenti alla Classe 4 – Aree a pericolosità idraulica elevata, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, valgono le disposizioni di cui all'articolo 6 delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino Toscana Costa.

Articolo 23

Ambiti sottoposti a misure di salvaguardia per effetto della pianificazione regionale

1. Negli ambiti sottoposti a misure di salvaguardia per effetto del piano di indirizzo territoriale approvato con deliberazione del Consiglio regionale del 25 gennaio 2000, n.12, individuati e perimetrali nelle tavole contrassegnate con 4.12 del presente piano, valgono:
 - a) per l'ambito denominato "A1", definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", le disposizioni di cui all'articolo 75 del piano di indirizzo territoriale;
 - b) per l'ambito denominato "A2", definito "di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione", le disposizioni di cui all'articolo 76 del piano di indirizzo territoriale;
 - c) per l'ambito denominato "B", comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità di corsi d'acqua, che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti, le disposizioni di cui all'articolo 77 del piano di indirizzo territoriale;
 - d) per tutti gli ambiti di cui alle precedenti lettere, le disposizioni attuative delle salvaguardie di cui all'articolo 79 del piano di indirizzo territoriale.

Capo III. Tutela della risorsa idrica

Articolo 24

Articolazione in classi di tutela della risorsa idrica

1. In relazione alla vulnerabilità all'inquinamento e alle conseguenti necessità di tutela della risorsa idrica, il presente piano, nelle tavole contrassegnate con 4.13, attribuisce le aree che compongono il suo territorio di pertinenza alle seguenti classi:

- Classe 1 – Tutela media: di essa fanno parte le aree in cui la probabilità di contaminazione dell'acquifero sottostante da parte di un inquinante idrotrasportato è bassa in ragione della presenza di terreni a permeabilità bassa o media e con situazioni morfologiche non di ristagno;
- Classe 2 – Tutela alta: di essa fanno parte le aree a vulnerabilità alta in base al Modello Parametrico SINTACS nonché le aree a permeabilità medio-alta in situazione morfologica di pianura o pedecollina;
- Classe 3 – Tutela elevata: di essa fanno parte le aree a vulnerabilità elevata o elevatissima in base al Modello Parametrico SINTACS nonché le aree a permeabilità alta in situazione morfologica di versante;
- Classe 4 – Tutela elevatissima: di essa fanno parte le aree della parte alta delle alluvioni del Fiume Cornia ove il calcolo del Modello Parametrico SINTACS ha attribuito la classe elevatissima nonché le aree a diretto contatto ove la permeabilità sia considerata alta.

2. Parimenti in relazione alla vulnerabilità all'inquinamento e alle conseguenti necessità di tutela della risorsa idrica, il presente piano, nelle tavole contrassegnate con 4.13, individua le seguenti altre articolazioni del territorio:

- Zona di frangia: rappresenta un'area di cautela in aree a tutela più bassa di quelle a valle;
- Zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti idropotabili;
- Zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti idropotabili;
- Zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti idropotabili;
- Aree di ingressione del cuneo salino;
- Aree per la protezione delle risorse termali.

Articolo 25

Disposizioni generali

1. Su tutto il territorio, nel progetto delle opere e degli interventi riguardanti l'estrazione di acqua dal sottosuolo si deve accertare che eventuali conseguenti cedimenti dei terreni siano compatibili con la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nella zona interessata dall'emungimento.

2. Per l'applicazione delle tutele di cui agli Art 31 e 32 delle presenti norme, vista la dinamicità del dato, si rende necessario produrre una documentazione aggiornata sulla presenza di pozzi e sorgenti ad uso idropotabile e conseguentemente delle rispettive fasce di rispetto e protezione.

3. In occasione di ogni nuova edificazione, o sostituzione edilizia, o ristrutturazione, con o senza ampliamenti, di edifici esistenti, deve essere prescritta la previsione di un idoneo sistema

di smaltimento dei liquami. A tal fine gli edifici ubicati in zone servite da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'autorità competente, mentre per gli edifici ubicati in altre zone deve essere prevista la realizzazione di un impianto di smaltimento in conformità con le disposizioni dettate per le diverse classi di tutela della risorsa idrica dai relativi articoli del presente Capo. I progetti di tutti gli interventi che prevedano, alla fine del ciclo di trattamento dei liquami, lo scarico al suolo, devono essere accompagnati da una relazione di fattibilità idrogeologica. I regolamenti edilizi comunali e/o i regolamenti urbanistici devono disciplinare puntualmente i contenuti degli elaborati delle predette indagini di cui al precedente e al presente comma.

In via cautelativa i pozzi neri a tenuta dovranno essere preceduti da una fossa Imhoff e saranno ammessi nelle diverse aree di tutela solo in caso di impossibilità ad effettuare altri sistemi di smaltimento, nel rispetto comunque delle norme tecniche previste dalla Delibera Interministeriale del 04/02/1977.

4. Nelle aree di frangia, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano, valgono le norme previste per la Classe direttamente superiore rispetto a quella individuata e riportata in cartografia.

Articolo 26

Disposizioni relative alla Classe 1 – Tutela media

1. Per le aree appartenenti alla Classe 1 – Tutela media, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano, non devono essere stabilite particolari disposizioni relativamente allo smaltimento dei liquami.

Articolo 27

Disposizioni relative alla Classe 2 – Tutela alta

1. Per le aree appartenenti alla Classe 2 – Tutela alta, individuate e perimetrate come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano fatto salvo quanto previsto agli artt. 30-31-32-33-34 del presente capo, valgono le seguenti disposizioni:

- a) devono essere vietate la realizzazione e la ristrutturazione di pozzi neri a dispersione;
- b) devono essere vietati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi agricoli;
- c) l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti deve essere regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;
- d) il pascolamento intensivo e l'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- e) deve essere prescritto che i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle autofficine o autocarrozzerie, siano dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;
- f) deve essere previsto che gli scarichi civili in aree non servite dalla fognatura pubblica debbano prevedere un impianto di depurazione a ossidazione totale, oppure una vasca settica di

tipo Imhoff, preceduta da pozzetto degrassatore e seguita da un impianto di fitodepurazione, nel rispetto della tabella 4 della Legge n.152/2006.

- g) non possono essere ammesse altre tipologie di smaltimento se non ancora più cautelative;
- h) deve essere richiesto che i certificati di avvenuto smaltimento dello svuotamento periodico dei fanghi della vasca settica siano consegnati in copia all'amministrazione comunale;
- i) è opportuno che siano progressivamente adeguate e, possibilmente, trasferite, le attività in essere inquadrabili come centri di pericolo; il regolamento urbanistico è tenuto a disciplinare la fattibilità delle nuove attività.

Articolo 28

Disposizioni relative alla Classe 3 – Tutela elevata

1. Per le aree appartenenti alla Classe 3 – Tutela elevata, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano fatto salvo quanto previsto agli artt. 30-31-32-33-34 del presente capo, valgono le seguenti disposizioni:

- a) devono essere vietate la realizzazione e la ristrutturazione di pozzi neri a dispersione;
- b) devono essere vietati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi agricoli;
- c) l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti deve essere regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;
- d) il pascolamento intensivo e l'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- e) deve essere prescritto che i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle autofficine o autocarrozzerie, siano dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese la acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;
- f) deve essere previsto che gli scarichi civili in aree non servite dalla fognatura pubblica debbano prevedere un impianto di depurazione che assicuri il rispetto della tabella di riuso delle acque di cui alla Legge n.185/2005, oppure una vasca settica di tipo Imhoff, preceduta da pozzetto degrassatore e seguita da un impianto di fitodepurazione, a circuito chiuso.
- g) non possono essere ammesse altre tipologie di smaltimento se non ancora più cautelative;
- h) deve essere richiesto che i certificati di avvenuto smaltimento dello svuotamento periodico dei fanghi della vasca settica siano consegnati in copia all'amministrazione comunale;
- i) è opportuno che siano progressivamente adeguate e, possibilmente, trasferite, le attività in essere inquadrabili come centri di pericolo; il regolamento urbanistico è tenuto a disciplinare la fattibilità delle nuove attività.

Articolo 29

Disposizioni relative alla Classe 4 – Tutela elevatissima

1. Per le aree appartenenti alla Classe 4 – Tutela elevatissima, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano, fatto salvo quanto previsto agli artt. 30-31-32-33-34 del presente capo, valgono le seguenti disposizioni:

- a) devono essere vietate la realizzazione e la ristrutturazione di pozzi neri a dispersione;
- b) devono essere vietati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi agricoli;

- c) l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti deve essere regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;
- d) il pascolamento intensivo e l'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- e) deve essere prescritto che i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle autofficine o autocarrozzerie, siano dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;
- f) deve essere previsto che gli scarichi civili in aree non servite dalla fognatura pubblica debbano prevedere una vasca settica di tipo Imhoff preceduta da pozzetto degrassatore e seguita da un impianto di fitodepurazione a circuito chiuso.
- g) non possono essere ammesse altre tipologie di smaltimento se non ancora più cautelative;
- h) deve essere richiesto che i certificati di avvenuto smaltimento dello svuotamento periodico dei fanghi della vasca settica siano consegnati in copia all'amministrazione comunale;
- i) è opportuno che siano progressivamente adeguate e, possibilmente, trasferite, le attività in essere inquadrabili come centri di pericolo; il regolamento urbanistico è tenuto a disciplinare la fattibilità delle nuove attività.

Articolo 30

Zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile

1. Nelle zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile, estese per un raggio di 10 metri attorno alle captazioni o derivazioni di acque sotterranee, vale una tutela assoluta e il divieto di ogni edificazione fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio, come disposto dall'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236, sostituito per effetto del comma 2 dell'articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152.

Articolo 31

Zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile

1. Nelle zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile, estese per un raggio di 200 metri attorno alle captazioni o derivazioni, vale quanto disposto dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236, sostituito per effetto del comma 3 dell'articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di aree cimiteriali;
- e) spandimento di concimi, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestioni di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) realizzazione o mantenimento di pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 32

Zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti a uso idropotabile

1. Nelle zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti a uso idropotabile, estese per un raggio di 500 metri attorno alle captazioni o derivazioni, è fatto divieto di immissione diretta nel sottosuolo di reflui inquinanti e la formazione di discariche, anche temporanee, con eccezione delle discariche di inerti.

Articolo 33

Aree di ingressione del nucleo salino

1. Nelle aree di ingressione del nucleo salino, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano, è obiettivo del presente piano ridurre l'area interessata dal fenomeno di salinizzazione della falda sotterranea evitando di :

- aprire nuovi pozzi a una profondità maggiore di 10 metri dal piano di campagna;
- ampliare o approfondire i pozzi esistenti;
- aumentare la portata emunta dai pozzi;
- è ammessa la sostituzione dei pozzi esistenti a condizione che questi vengano chiusi e cementati e che i nuovi abbiano una profondità ed una portata non superiore ai pozzi esistenti.

Articolo 34

Aree di protezione delle risorse idrotermali

2. Nelle aree di protezione delle risorse idrotermali, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano, si devono garantire prioritariamente gli usi turistico-termali delle risorse idriche, con uso per scopi agricoli o industriali come seconda derivazione. Sono proibite le perforazioni per usi agricolo, industriale e domestico. Perforazioni per uso termale sono ammesse solo a seguito di verifiche idrogeologiche esaurienti.

Titolo II. Disposizioni relative ad altri profili ambientali

Articolo 35

Disposizioni relative alla tutela dell'aria

1. Ai fini della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria rispetto alla immissione e alla presenza in essi di elementi inquinanti, gli atti di governo del territorio assicurano un idoneo coordinamento tra i diversi piani di settore. In particolare garantiscono un idoneo coordinamento tra i piani di settore comunali (piani urbani del traffico, piani di localizzazione delle funzioni, piani degli orari, programmi delle opere pubbliche, provvedimenti per il miglioramento della qualità ambientale, altri piani, programmi, atti amministrativi potenzialmente pertinenti), anche ai fini di un coerente processo di riequilibrio della dotazione infrastrutturale, degli *standard* di legge e dei servizi.
2. Più specificatamente, gli atti di governo del territorio perseguono:
 - a) le azioni indicate dal piano urbano del traffico per quanto riguarda:
 - il servizio di trasporto pubblico;
 - a circolazione primaria;
 - la sosta;
 - la componente pedonale della mobilità;
 - b) le indicazioni derivanti dal piano di classificazione acustica;
 - c) le azioni indicate nel piano dei tempi e degli orari per quanto riguarda:
 - la revisione concertata degli orari dei servizi pubblici e delle attività commerciali;
 - l'incentivazione all'uso dei mezzi a due ruote.
3. Gli atti di governo del territorio nel definire e prescrivere, o dichiarare ammissibili, trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti urbanizzativi ed edificatori, o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, nonché, in ogni caso, trasformazioni fisiche di nuova edificazione, o trasformazioni funzionali di immobili, verificano la coerenza delle trasformazioni predette con il piano di classificazione acustica comunale.
4. Gli atti di governo del territorio perseguono inoltre i seguenti altri obiettivi:
 - a) la rilocalizzazione di esistenti attività produttive e la localizzazione di eventuali nuove attività produttive che comportino emissioni inquinanti o acustiche al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo prevalentemente residenziali, nonché ad adeguata distanza da esse, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni del sistema insediativo;
 - b) in alternativa a quanto indicato alla lettera a), per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, la definizione delle misure necessarie a renderne compatibili la presenza entro le articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative con le esigenze di protezione dall'inquinamento, mediante l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

5. Gli atti di governo del territorio, negli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, nelle scelte localizzative delle funzioni, nonché nel disciplinare l'assetto organizzativo e morfologico dei manufatti edilizi, relativi agli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, considerano adeguatamente i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti, la facilità dei trasporti, e la qualità ambientale in relazione alle possibili fonti di inquinamento atmosferico e acustico.

6. Gli atti di governo del territorio, relativamente alle articolazioni del sistema insediativo prevalentemente residenziali o miste, dimensionano, integrano e distribuiscono in modo organico nei tessuti insediativi il complesso delle funzioni, privilegiando modalità che non inducano inutile mobilità, anche attraverso un adeguato sviluppo e uso delle reti informatiche, nonché provvedendo al riordino della circolazione veicolare e del trasporto pubblico locale.

7. Gli atti di governo del territorio prevedono per la costruzione di nuove strade misure atte ad assicurare che siano realizzate con tutte le precauzioni contro il degrado dell'ambiente, nonché contro l'inquinamento atmosferico, ivi compreso quello acustico.

Articolo 36

Disposizioni relative alla tutela dell'acqua

1. Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, gli atti di governo del territorio perseguono, in accordo con l'Autorità di ambito territoriale ottimale competente, la progressiva estensione delle seguenti misure:

- a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni;
- b) la realizzazione negli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;
- c) l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- d) il reimpiego delle acque reflue;
- e) il riutilizzo negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
- f) la raccolta e il riutilizzo delle acque reflue depurate per gli usi agricoli;
- g) l'adeguamento delle fognature bianche o miste in modo da garantire che fenomeni di rigurgito non interessino il piano stradale con frequenza superiore a una volta ogni cinque anni per ogni singola rete;
- h) la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo

2. Gli atti di governo del territorio, nel definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, trasformazioni fisiche o funzionali, verificano con l'Autorità di ambito territoriale ottimale competente che il bilancio complessivo dei fabbisogni idrici non comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento.

3. Gli atti di governo del territorio prescrivono che i promotori di trasformazioni che comportino incrementi di prelievi idrici a fini produttivi provvedano all'individuazione precisa delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure indicate al comma 1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque di qualità meno pregiata.
4. Gli atti di governo del territorio, nel definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, trasformazioni fisiche o funzionali, provvedono all'adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di smaltimento delle acque reflue, facilitando l'accessibilità per la manutenzione degli impianti e limitando le interferenze con le reti di trasporto.
5. Gli atti di governo del territorio, nel dichiarare ammissibili trasformazioni di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti di consistenti dimensioni, subordinano la realizzazione degli interventi alla contestuale attuazione di tutte le opere di infrastrutturazione del territorio che garantiscano la riqualificazione funzionale e ambientale.
6. Gli atti di governo del territorio prevedono norme atte a favorire, per il territorio rurale e aperto, la riconversione di sistemi di approvvigionamento idrico e la ristrutturazione di opere di derivazione, accumulo e distribuzione idrica a livello interaziendale al fine di gestire in modo ottimale le risorse idriche diminuendone il consumo e contrastando fenomeni di degrado ambientale a carico dei terreni agricoli e delle acque superficiali e profonde.
7. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, oltre alle misure indicate nei commi precedenti, gli atti di governo del territorio:
 - a) nel dichiarare ammissibili trasformazioni di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti dispongono che:
 - sia verificata la capacità depurativa prevedendo il collegamento alla rete fognaria esistente;
 - qualora venga accertata l'assenza di disponibilità depurativa, sia prevista la possibilità per il collegamento alla rete fognaria e siano realizzati sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
 - b) prevedono la progressiva attivazione, anche in accordo con i soggetti istituzionalmente competenti, delle seguenti ulteriori misure:
 - il completamento della rete fognaria, e il miglioramento della impermeabilità della medesima, in funzione delle esigenze attuali e dei nuovi interventi;
 - il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione, con riferimento anche ai piccoli insediamenti e agli edifici isolati;
 - il controllo e la riduzione dell'uso di fitofarmaci e di fertilizzanti nelle aree utilizzate per attività agricole.

Articolo 37

Disposizioni relative alla tutela del suolo e del sottosuolo

1. Gli atti di governo del territorio, per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati dal piano regionale di bonifica dei siti inquinati prevedono:
 - a) il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;

- b) l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
- c) l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia di Livorno.

Articolo 38

Disposizioni relative al risparmio energetico

1. Nella definizione delle scelte localizzative di insediamenti di nuovo impianto gli atti di governo del territorio considerano le caratteristiche del luogo ai fini dell'uso razionale e integrato di energia sia in forma attiva che passiva attraverso i seguenti criteri:
 - a) conoscenza delle caratteristiche fisiche dei luoghi, di quelle climatiche e microclimatiche e contestuali (densità energetiche, orientamenti, densità delle aree verdi e specie di piantumazioni);
 - b) *standard* di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici.
2. Nella definizione di insediamenti di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti e del tracciato di nuove strade, gli atti di governo del territorio si basano sui seguenti criteri:
 - a) garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
 - b) garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
 - c) garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
 - d) garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
 - e) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.
3. Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili gli atti di governo del territorio perseguono le seguenti misure:
 - a) l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
 - b) l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
 - c) l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
 - d) la realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
 - e) la promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*);
 - f) la promozione, anche attraverso l'erogazione di incentivazioni a carattere finanziario, della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica.

4. Gli interventi relativi all'utilizzo della fonte eolica sono realizzati nel rispetto delle "Linee guida per la valutazione dell'impatto ambientale degli impianti eolici", emanate dalla Regione Toscana, in particolare per quanto riguarda:
 - a) l'individuazione delle aree critiche per aspetti naturalistici e i relativi requisiti progettuali;
 - b) le procedure per la valutazione d'impatto sulle componenti naturalistiche e sul paesaggio, nonché sul patrimonio storico, architettonico e archeologico;
 - c) le interazioni con le componenti ambientali (atmosfera, clima acustico, ambiente idrico, suolo e sottosuolo) nelle fasi di costruzione, esercizio e dismissione.
5. Gli interventi per l'utilizzo delle biomasse ai fini della produzione di energia sono realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) lo sviluppo degli impianti deve essere collegato alla capacità di produzione e/o reperimento della biomassa nell'ambito territoriale di competenza dell'impianto;
 - b) gli impianti devono essere localizzati laddove minimizzino le movimentazioni di combustibile e il corrispondente aggravio del traffico stradale.
6. Per gli interventi relativi all'utilizzo della fonte solare termica e solare fotovoltaica gli atti di governo del territorio indicano norme specifiche in merito ai criteri costruttivi da utilizzare.
7. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il regolamento urbanistico e gli atti di governo del territorio prevedono il rispetto delle linee guida, emanate con deliberazione di Giunta Regionale n. 962 del 27 settembre 2004, in applicazione della D.G.R. n.815 del 27 agosto 2004, nonché delle disposizioni di cui al Capo VI (Disposizioni per la tutela dell'inquinamento luminoso) della legge regionale n° 39/2005.

Articolo 39

Disposizioni relative alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle nuove linee autorizzate, il regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio stabiliscono che non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3 μ T.
2. Il regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio, in applicazione del principio di cautela secondo quanto riportato nella Monografia n. 80 dello I.A.R.C. (*International Agency for Research on Cancer*), pubblicata nel settembre 2002, dichiarano sconsigliabili l'edificazione dei manufatti, e l'attivazione delle funzioni, di cui al precedente comma 1, in una ulteriore fascia in cui l'induzione magnetica è superiore a 0,4 μ T.
3. In assenza di campagne di misura dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPAT), il proponente la trasformazione che si intende localizzare in una fascia di metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio superiori a 150 KV ovvero in una fascia di metri 80 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio minore o uguale 150

KV, provvede alla misura delle fasce di cui ai commi 1 e 2 seguendo la metodologia indicata nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003, recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

4. I Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, anche associati tra loro, formano specifici strumenti volti ad assicurare il corretto insediamento territoriale e urbanistico degli impianti per telefonia mobile, radioelettrici e per radiodiffusione, e a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, in applicazione della deliberazione del Consiglio regionale della Toscana del 16 gennaio 2002 n.12

5. Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, il regolamento urbanistico definisce e prescrive, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:

- a) a rendere accettabile l'impatto visivo;
- b) a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
- c) alla tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

Articolo 40

Disposizioni relative alla gestione dei rifiuti

1. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, gli atti di governo del territorio devono adeguatamente considerare, e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani sovracomunali,

2. Il regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- a) isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta;
- b) idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali oggetto di frequenti abbandoni (a esempio rifiuti inerti);
- c) ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;
- d) depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie di rifiuti;
- e) stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

3. Il regolamento urbanistico, in relazione alle aree destinate all'ubicazione di impianti per lo smaltimento dei rifiuti, nonché alle attività e alle funzioni marginali quali depositi e rottamazioni di automobili, fissa specifiche norme tecniche che minimizzino l'impatto ambientale per salvaguardare le altre funzioni previste per le aree circostanti.

4. Nella definizione delle scelte localizzative delle funzioni il regolamento urbanistico ne verifica la compatibilità con la presenza di impianti per lo smaltimento dei rifiuti e di attività e funzioni marginali quali depositi e rottamazioni di automobili.

Articolo 41

Disposizioni relative al sistema produttivo

1. Nella definizione delle scelte localizzative di insediamenti produttivi di nuovo impianto devono essere tenuti in considerazione:

- a) il tipo di suolo;
- b) la disponibilità di acque per rifornimenti e scariche;
- c) l'esposizione ai venti per limitare la diffusione degli inquinamenti dell'aria;
- d) la facilità dei trasporti.

2. Nella definizione di insediamenti produttivi di nuovo impianto, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti, il regolamento urbanistico e i piani attuativi oltre alle disposizioni contenute negli articoli relativi all'aria, all'acqua, all'energia e ai rifiuti devono prevedere:

- a) la dotazione di adeguate reti di approvvigionamento idrico ed energetico;
- b) l'inserimento di aree per impianti tecnologici e, ove necessario, di depurazione, nonché la definizione di provvedimenti per la raccolta e distribuzione o riciclaggio dei rifiuti solidi;
- c) le operazioni di riqualificazione ambientale.

3. Per le industrie a rischio di incidente rilevante esistenti e per quelle che eventualmente richiedessero l'autorizzazione all'attivazione si applicano le disposizioni della deliberazione della Giunta regionale del 5 agosto 2002, n.840.

4. Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, gli atti di governo del territorio non possono dichiarare ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie insalubri di classe I, se non al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative.

Titolo III. Disposizioni correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali

Capo I. Il territorio rurale e aperto

Sezione I. Articolazione in subsistemi e disposizioni correlate

Articolo 42 *Subsistemi*

1. Il regolamento urbanistico può individuare e perimetrare, nell'ambito del sistema del territorio rurale e aperto, come definito nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, aree da destinare all'espansione del sistema insediativo:
 - in continuità con la perimetrazione di quest'ultimo sistema;
 - entro i tracciati lineari dei limiti urbani fissati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano;
 - nei termini quantitativi massimi derivanti dall'applicazione delle disposizioni relative alla capacità insediativa dettate relativamente alle unità territoriali organiche elementari dall'articolo 82 delle presenti norme, e specificate nelle "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari";
 - nel rispetto delle disposizioni dettate relativamente alle unità territoriali organiche elementari dall'articolo 81 delle presenti norme, nonché dalle "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari", motivando espressamente eventuali limitate eccezioni relativamente alle invarianti strutturali di cui al comma 3, laddove necessario al perseguimento degli obiettivi strategici.
2. Nel sistema del territorio rurale e aperto il presente piano riconosce e distingue, nelle tavole contrassegnate con 9.1 i seguenti subsistemi:
 - a) Subsistema della pianura costiera orientale;
 - b) Subsistema della pianura costiera occidentale;
 - c) Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti;
 - d) Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia;
 - e) Subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni;
 - f) Subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto.
3. Il presente piano individua nei termini di cui ai successivi articoli della presente Sezione le invarianti strutturali. Costituiscono, in ogni caso, anche se non espressamente citate nei successivi articoli della presente Sezione, invarianti strutturali dei diversi subsistemi in cui si ritrovano, i beni territoriali di cui alla Sezione III del presente Capo.

4. Ai fini del rispetto della legislazione regionale il presente piano qualifica quali *zone con esclusiva funzione agricola* il subsistema della pianura costiera orientale e il subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia, mentre gli altri subsistemi di cui al comma 2 sono qualificati quali *zone con prevalente funzione agricola*.

5. Parimenti, ai fini dell'identificazione delle aree di cui agli articoli 25, 26, 27, 28 e 29 del vigente piano di indirizzo territoriale regionale, il presente piano classifica come segue i subsistemi di cui al comma 2:

- il subsistema della pianura costiera orientale è riconducibile in parte alle aree a economia agricola debole determinata dall'influenza urbana e in parte alle aree ad agricoltura sviluppata estensiva;
- il subsistema della pianura costiera occidentale è riconducibile in parte alle aree ad agricoltura intensiva o specializzata e in parte alle aree a economia agricola debole determinata dall'influenza urbana;
- il subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti è riconducibile in parte alle aree a economia agricola debole contigue agli aggregati urbani e in parte alle aree marginali a economia debole;
- il subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia è riconducibile in parte, largamente prevalente, alle aree ad agricoltura sviluppata estensiva, in parte, coincidente con le fasce pedecollinari, alle aree ad agricoltura intensiva o specializzata, e in parte, coincidente con le fasce di contatto con gli aggregati insediativi, alle aree a economia agricola debole contigue agli aggregati urbani;
- il subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni e il subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto sono riconducibili, in assoluta prevalenza, alle aree marginali a economia debole, e in parte, in specifici siti, coincidenti con alcuni versanti bassi, alle aree ad agricoltura intensiva o specializzata.

6. Il regolamento urbanistico può articolare i subsistemi di cui al comma 2 in sottozone, in relazione alle indicazioni di cui ai successivi articoli della presente Sezione, e tenendo conto delle qualificazioni e delle identificazioni di cui ai commi 4 e 5, nonché delle eventuali disposizioni attinenti al territorio rurale e aperto date dal piano territoriale di coordinamento provinciale, ove e per quanto conforme al piano di indirizzo territoriale regionale. Sulla base delle stesse indicazioni, qualificazioni, identificazioni e disposizioni ora elencate, il regolamento urbanistico può viceversa individuare sottozone accorpanti più di uno dei subsistemi di cui al comma 2. Il regolamento urbanistico definisce, con riferimento alle predette sottozone, ovvero ai subsistemi di cui al comma 2, ovvero ancora all'interezza del territorio rurale e aperto, le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili, in conformità alle predette indicazioni, qualificazioni e identificazioni, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui alle successive Sezioni del presente Capo.

7. Al rispetto delle disposizioni enumerate al comma 6 sono tenuti altresì tutti gli altri atti di governo del territorio, nonché i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati.

Articolo 43

Subsistema della pianura costiera orientale

1. Costituiscono invariante strutturale del subsistema della pianura costiera orientale il succedersi dei beni territoriali identificati come spiagge, dune, aree aperte a vegetazione palustre, nonché il reticolo idraulico identificato nella tavola contrassegnata con 4.9.
2. Il regolamento urbanistico specifica le caratteristiche dei manufatti edilizi realizzabili, privilegiando, ogniqualvolta non sia incoerente con le utilizzazioni alle quali devono essere adibite, l'obbligo di dar luogo a manufatti amovibili, con il ricorso a materiali coerenti con gli specifici assetti e profili, anche vedutistici, dei siti interessati.

Articolo 44

Subsistema della pianura costiera occidentale

1. Costituiscono invariante strutturale del subsistema della pianura costiera occidentale la prevalenza dei suoli antichi asciutti, detti "sabbie rosse", nel loro rapporto con limitate presenze di suoli idromorfi delle repressioni retrodunali.
2. Il regolamento urbanistico, nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola ai sensi della Sezione II del presente Capo, tiene conto dell'elevata attitudine dei suoli antichi asciutti, detti "sabbie rosse", per ordinamenti orticoli intensivi a pieno campo.

Articolo 45

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

1. Costituiscono invariante strutturale del subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti il complesso mosaico di spiagge, coste alte, aree boscate, coltivi di elevato valore paesaggistico e con funzione di cuscinetto ecologico nei confronti degli aggregati urbani.
2. Il regolamento urbanistico, nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola ai sensi della Sezione II del presente Capo, e in particolare nel dettare le direttive da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, prescrive in particolare la conservazione dell'assetto caratterizzato dalla dualità e dall'integrazione della rete ecologica delle aree boscate e della rete dei coltivi.

Articolo 46

Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia

1. Costituisce invariante strutturale del subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia l'unitarietà e la continuità dei territori pianeggianti, e il loro porsi come la matrice connettiva più forte dell'intero territorio oggetto del presente piano, seppure intaccata da fenomeni di frammentazione e di dispersione infrastrutturali e insediativi. Costituiscono inoltre invariante strutturale del subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia il reticolo idraulico identificato nella tavola contrassegnata con 4.9.

2. Il regolamento urbanistico rivolge particolare e prioritaria attenzione alle aree di riordino o riqualificazione ambientale individuate, e in genere all'ottimizzazione dell'inserimento ambientale degli insediamenti e degli elementi infrastrutturali, esistenti e previsti.

Articolo 47

Subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni

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

2. Il regolamento urbanistico, nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola ai sensi della Sezione II del presente Capo, e in particolare nel dettare le direttive da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, prescrive in particolare la conservazione dell'assetto caratterizzato dalla presenza delle fasce bordiere di coltivi a elevata altitudine viticola.

Articolo 48

Subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto

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

2. Il regolamento urbanistico, nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola ai sensi della Sezione II del presente Capo, e in particolare nel dettare le direttive da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, prescrive in particolare la conservazione dell'assetto definito come invariante strutturale al comma 1.

Sezione II.

La disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni

Articolo 49

Compiti del regolamento urbanistico

1. Il regolamento urbanistico disciplina dettagliatamente le trasformazioni e attività elencate nel successivo articolo 50, in termini differenziati con riferimento alle specifiche caratteristiche dei diversi subsistemi del territorio rurale e aperto, individuati dal presente piano, in particolare al fine di perseguire la tutela delle invarianti strutturali indicate e descritte dall'articolo 43 all'articolo 48. Il regolamento urbanistico procede a tal fine sia attraverso disposizioni

immediatamente operative sia mediante direttive da rispettare e sviluppare in piani attuativi, ovvero nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, in tutte le fattispecie in cui ne sia richiesta la formazione.

2. Il regolamento urbanistico disciplina altresì le utilizzazioni compatibili, ed eventualmente le destinazioni d'uso vincolanti, dei manufatti edilizi, nel rispetto delle direttive di cui all'articolo 51.

3. Nel provvedere a quanto disposto ai precedenti commi, il regolamento urbanistico assume che le disposizioni attinenti ai beni territoriali oggetto della Sezione III del presente Capo, dettate da tale Sezione e specificate dal regolamento urbanistico, prevalgono su ogni altra disposizione del presente Capo.

Articolo 50

Trasformazioni e attività ammissibili

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

- a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
- b) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnologici a rete e puntuali, nonché di impianti cimiteriali;
- c) la manutenzione e l'adeguamento degli esistenti elementi della rete viaria carrabile, nonché la realizzazione di nuovi tracciati viari ed aree di sosta di uso pubblico;
- d) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- e) l'esercizio delle attività selvicolturali e degli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione;
- f) l'esercizio delle attività di pascolo;
- g) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, nonché la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali;
- h) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di recinzioni, in forme tradizionali e coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico;
- i) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, preferibilmente nelle immediate pertinenze di edifici esistenti o edificabili, nonché di piccole strutture di servizio all'esercizio di attività ludiche e di tempo libero, le cui caratteristiche costruttive siano tali da minimizzarne gli impatti visivi e da inibirne utilizzazioni diverse da quelle per le quali ne è ammissibile la sussistenza;
- j) gli interventi finalizzati all'inserimento ambientale di opere infrastrutturali e di insediamenti extragricoli recenti;
- k) le trasformazioni, fisiche e funzionali, dei manufatti edilizi esistenti, ivi compresi limitati incrementi di superficie destinati ad adeguare le dotazioni esistenti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari regionali, nonché dei vigenti strumenti della pianificazione territoriale sovracomunali;

l) le ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari regionali, nonché dei vigenti strumenti della pianificazione territoriale sovracomunali;

m) le trasformazioni e le attività relative agli elementi insediativi in territorio rurale e aperto disciplinate dalla Sezione IV del presente Capo.

2. Nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi della lettera l) del comma 1, il regolamento urbanistico stabilisce, tra l'altro, che gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, adibiti ad annessi agricoli, realizzati dopo la sua entrata in vigore, non possono comunque essere oggetto di mutamento dell'uso. Essi devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine di validità del programma di miglioramento agricolo-ambientale, salvo che il medesimo programma sia prorogato, o un nuovo programma ne dimostri la necessità.

Articolo 51

Utilizzazioni compatibili

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

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

Sezione III.

Beni territoriali del sistema rurale e aperto

Articolo 52

Aree boscate

1. Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, si intendono per aree boscate quelle individuate come tali dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, nonché, in ogni caso, quelle rispondenti alla definizione di bosco dettata dall'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n.39, e successive modificazioni e integrazioni, come specificata dall'articolo 2 del decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n.48/R.

2. Le trasformazioni e le attività disciplinate dalla legge regionale 21 marzo 2000, n.39, e successive modificazioni e integrazioni, e dal decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n.48/R, sono definite ammissibili dal regolamento urbanistico laddove e nei limiti in cui siano coerenti con le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

3. Relativamente alle aree boscate presenti, o prodotte da interventi di riforestazione, nel territorio rurale e aperto, è ammissibile l'esercizio delle attività selvicolturali, che devono salvaguardare il patrimonio arboreo e arbustivo esistente, favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone, nonché quelle di raccolta dei prodotti secondari del bosco.
4. Sono consentiti e promossi interventi di miglioramento a scopo produttivo, intervenendo nelle forme di governo, a favore delle fustaie e dei cedui composti, laddove le condizioni di stabilità dei versanti lo consentano, e nella composizione floristica con graduale sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone. Sono altresì consentiti, e promossi, interventi finalizzati ad accrescere il valore ecologico, ambientale e paesaggistico dei boschi con azioni a favore delle associazioni vegetali che nel processo di evoluzione possano raggiungere il *climax* tipico della fascia altitudinale dove viene realizzato l'intervento nel rispetto degli equilibri biologici floro-faunistici già presenti nell'ecosistema.
5. In tutto il territorio rurale e aperto è vietata qualsiasi riduzione dell'estensione complessiva delle superfici boscate. La trasformazione dei boschi, intesa come eliminazione della superficie forestale al fine di attivare utilizzazioni diverse da quella boschiva del terreno su cui essa è insediata, è attuabile soltanto per motivi eccezionali di ordine ambientale o idrogeologico, ed è condizionata, salvo che non riguardi esclusivamente le aree assimilate a bosco di cui al comma 4 dell'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n.39, e successive modificazioni e integrazioni, o non interessi aree di superficie inferiore a 2 mila metri quadrati, al rimboschimento compensativo di terreni nudi di superficie uguale a quella forestale trasformata. Relativamente ai boschi percorsi da incendi e ai pascoli situati entro 50 metri da essi valgono in ogni caso, prevalendo su ogni altra, le disposizioni di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 dell'articolo 76 della legge regionale 21 marzo 2000, n.39.
6. La rimozione della vegetazione spontanea legnosa di colonizzazione secondaria è consentita, salvo che nelle aree di pertinenza fluviale, limitatamente al recupero agricolo di terreni interessati da abbandono colturale, non individuati come boschi dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, né rispondenti alla definizione di boschi, all'interno di areali riconosciuti capaci di produzioni tipiche di qualità. In tale caso la rimozione della vegetazione legnosa deve essere accompagnata dalla realizzazione, se non già esistenti, di adeguate misure di sistemazione delle terre al fine di assicurare idonee condizioni di drenaggio superficiale e di conservazione dei suoli.
7. Gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione sono ammessi compatibilmente con quanto disposto al comma 6.
8. E' in particolare promosso nelle aree boscate interessanti altresì le aree di pertinenza fluviale il riformarsi della vegetazione spontanea, segnatamente di quella ripariale sulle sponde degli alvei fluviali, ovvero, nelle aree golenali, laddove sia adeguata, della copertura boschiva, e dell'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti, previa cessazione definitiva dell'eventuale coltivazione dei terreni; nelle predette aree sono comunque vietati i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
9. Sono in particolare vietati l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali, e in genere della vegetazione igrofila, ovunque sia presente nel territorio rurale e aperto, e in particolare nelle

aree di pertinenza fluviale, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime specie, e salvo che per ragioni di salvaguardia idrogeologica, ovvero di efficienza e sicurezza delle opere e sezioni idrauliche.

10. In funzione dell'esercizio delle attività selvicolturali, della salvaguardia delle aree boscate, della loro fruizione per attività escursionistiche e di tempo libero, sono definite ammissibili, e specificamente disciplinate, dal regolamento urbanistico, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione:

- a) di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, anche attrezzate con teleferiche, gru a cavo o altri mezzi consimili, posti temporaneamente in opera, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname, parimenti non pavimentati con materiali impermeabilizzanti, e infine di aie carbonili;
- b) di torrette, di norma in legno, per l'avvistamento degli incendi;
- c) di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
- d) di sentieri o mulattiere, nonché di spiazzali per la sosta e l'eventuale ristoro, in ogni caso non pavimentati con materiali impermeabilizzanti, eventualmente attrezzati con sedili, tavoli di appoggio, contenitori per la raccolta dei rifiuti, e consimili elementi di arredo e di servizio, di norma realizzati in legno, pietra, altri materiali naturali, ed eccezionalmente in metallo o in vetro.

11. Con riferimento alle aree boscate il regolamento urbanistico può dettare peculiari disposizioni afferenti alle trasformazioni ammissibili degli elementi del sistema infrastrutturale di cui al Capo III del presente Titolo. Il regolamento urbanistico disciplina altresì l'ammissibilità, e, laddove questa sussista, le specifiche modalità attuative, della manutenzione, dell'adeguamento, della ristrutturazione, della realizzazione, nelle aree boscate, degli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, per le telecomunicazioni, e simili. Tali impianti, salvi i casi in cui siano al servizio di strutture e attività esistenti nelle stesse aree boscate, può essere previsto che interessino le aree boscate soltanto in via assolutamente eccezionale, e per dimostrata insussistenza di alternative, ovvero di loro intollerabilmente maggiore onerosità. In ogni caso dei suddetti impianti, almeno nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, deve essere prescritto l'interramento, salvo che non ostino insuperabili ragioni di efficienza, ovvero di pericolosità.

12. Le aree boscate di cui al presente articolo concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria mantenuta in produzione richiesta al fine di consentire e dimensionare le trasformazioni di nuova edificazione, o di demolizione e ricostruzione, relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e degli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunali, ma non possono comunque essere direttamente interessate dalle suddette trasformazioni.

Articolo 53
Spiagge

1. Gli atti di governo del territorio individuano partitamente, tra le spiagge individuate e perimetrare dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, quelle a prevalenza di naturalità e le spiagge attrezzate, ovvero suscettibili di attrezzamento.
2. Nelle spiagge a prevalenza di naturalità può essere prevista la realizzazione di attrezzature mobili di servizio alla balneazione, e in genere alla fruizione.
3. Delle spiagge attrezzate, ovvero suscettibili di attrezzamento, è dettata, dagli atti di governo del territorio, una disciplina particolareggiata con l'osservanza dell'Allegato E alla Deliberazione del Consiglio regionale 30 gennaio 1990, n.47.

Articolo 54
Dune

1. Delle dune, individuate e perimetrare dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, e comunque inclusive delle prime ondulazioni costituenti dune in formazione e del sistema delle depressioni retrodunali, è prescritta la conservazione o il ripristino della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale.
2. Il regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio ne possono prescrivere la recinzione, dovendo comunque prevedere la messa in opera di misure atte a evitare gli effetti di degrado provocati dalle attività antropiche.

Articolo 55
Coste alte del promontorio

1. Negli elementi territoriali individuati, dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, quali coste alte, è perseguita la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse. In dette aree è pertanto inammissibile qualsiasi intervento di edificazione, pubblica e privata, e di trasformazione degli assetti presenti.
2. Negli elementi territoriali individuati e definiti come coste alte non possono pertanto in alcun caso essere consentiti:
 - a) i mutamenti di categoria di assetto vegetazionale e d'uso dei suoli, nonché l'asporto di materiali e i movimenti di terra, quali sbancamenti, riporti e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio;
 - b) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici;
 - c) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari floristici spontanei, autoctoni o naturalizzati, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero a fini di sostituzione delle essenze arboree e arbustive non autoctone con altre in grado di ricreare un sistema ambientale-vegetazionale tipico, e avente gli stessi requisiti prestazionali di quello esistente;
 - d) l'introduzione di esemplari estranei alle specie floristiche e faunistiche autoctone;
 - e) gli interventi comportanti impermeabilizzazione di suoli e il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante.

Articolo 56

Aree aperte a vegetazione palustre

1. Relativamente alle aree aperte a vegetazione palustre, individuate e perimetrare dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, dettano una puntuale disciplina volta alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e al massimo opportuno e possibile ripristino di condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse, nonché attraverso un eventuale esercizio programmato delle attività di pesca e una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
2. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono tra l'altro:
 - a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
 - b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, ricoveri e simili, nonché i limiti e le condizioni della predetta fruizione;
 - c) le trasformazioni ammissibili dei manufatti edilizi esistenti.
3. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono altresì la gamma delle utilizzazioni compatibili dei manufatti edilizi esistenti nelle aree aperte a vegetazione palustre così da escludere le utilizzazioni incoerenti, quanto a tipo di attività, modalità di uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali delle aree interessate.

Articolo 57

Aree di pertinenza fluviale

1. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, individuano e perimetrano partitamente, entro le aree di pertinenza fluviale definite dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, i seguenti elementi, per quanto sussistano nei loro caratteri fisici identificativi nei diversi tratti delle aree di pertinenza fluviale:
 - gli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo;
 - le aree golenali;
 - le aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.
2. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, disciplinano in termini diversificati, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica, le trasformazioni e le attività ammissibili negli elementi indicati nel comma 1, individuandole tra quelle complessivamente ammissibili entro le aree di pertinenza fluviale, e cioè:
 - a) a manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica, ivi comprese le casse di espansione e i bacini di

laminazione delle acque, di invasi a usi plurimi, e simili, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;

b) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di linee di comunicazione viaria e ferroviaria previste da strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali e comunali, nonché dei relativi impianti di servizio, ivi compresi quelli per la distribuzione del carburante, fermo restando che le nuove realizzazioni devono limitarsi ai casi di esigenze non altrimenti soddisficibili, ed essere definite in termini tali da minimizzare l'interessamento delle aree di pertinenza fluviale, secondo tracciati il più possibile marginali, distanti dai corsi d'acqua, e in ogni caso non paralleli agli stessi corsi d'acqua, dei quali, come delle eventuali relative aree golenali, prevedere soltanto attraversamenti trasversali;

c) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, fermo restando che, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli impianti a rete, ove non completamente interrati, non devono correre parallelamente alle rive dei corsi d'acqua, dei quali, come delle eventuali relative aree golenali, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale;

d) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;

e) l'esercizio, al di fuori dagli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e delle eventuali relative aree golenali, dell'ordinaria coltivazione del suolo;

f) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, al di fuori dagli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e delle eventuali relative aree golenali, di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

g) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, ovvero, laddove sia adeguata, e quindi con esclusione in ogni caso degli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e delle eventuali relative aree golenali, della copertura boschiva, e dell'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti; sono comunque vietati i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;

h) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, nelle aree boscate, dei manufatti di cui al comma 10 dell'articolo 52, che non devono costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;

i) a manutenzione e la realizzazione di sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, nonché di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e precarie e non siano suscettibili di ostacolare il deflusso delle acque in caso di allagamento, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;

j) le trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di opere di adeguamento igienico-sanitario al servizio di fabbricati esistenti, purché non aggravanti le condizioni di rischio.

3. Negli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e nelle aree golenali devono essere vietate le escavazioni e le estrazioni di materiali litoidi. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, ove non ne sia

previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale, e ciò unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica, nonché conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolazione plano-altimetrica degli alvei, la escavazione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate.

4. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono la gamma delle utilizzazioni compatibili dei manufatti edilizi insistenti negli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e nelle aree golenali, in quanto coerenti con le rispettive caratteristiche tipologiche, e dettano le condizioni di sicurezza sia per i manufatti che per la loro fruizione.

5. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono altresì la gamma delle utilizzazioni compatibili dei manufatti edilizi esistenti nelle aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua così da escludere le utilizzazioni incoerenti, quanto a tipo di attività, modalità di uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali delle aree interessate.

Articolo 58

Siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro

1. Le misure e gli interventi di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti nei siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro, individuati e perimetrati dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono disciplinati da progetti unitari.

2. Relativamente ad altri elementi territoriali disciplinati dalla presente Sezione sussistenti entro i perimetri dei siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro valgono le disposizioni per essi dettate dai relativi articoli della predetta presente Sezione, in quanto coerenti con le prevalenti finalità di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti.

3. Gli atti di governo del territorio sono tenuti a definire unitariamente l'assetto, le trasformazioni ammissibili, le utilizzazioni compatibili, dei siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro, nonché delle aree a essi connesse, individuate e perimetrare secondo criteri volti a ottimizzarne l'organizzazione complessiva in funzione delle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche, nonché di pubblica fruizione degli altri eventuali beni e valori presenti e tutelati, e ciò anche prevedendo la formazione di un piano attuativo per ognuno dei complessi territoriali considerati.

Articolo 59

Nuclei storici nel territorio rurale e aperto

1. Relativamente ai nuclei storici nel territorio rurale e aperto, individuati e perimetrati dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono una disciplina volta:

- a prescrivere la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, tali caratteristiche siano riconoscibili e significative;
 - a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.
2. Relativamente ai nuclei storici nel territorio rurale e aperto il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono altresì idonee aree di pertinenza morfologica, disposte attorno a tali elementi territoriali, nonché ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la qualità di insediamenti non urbani, e le specifiche caratteristiche nei loro rapporti con il circostante territorio.
 3. Ai sensi e ai fini di cui al comma 1 il regolamento urbanistico detta disposizioni, di norma immediatamente precettive e operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto.
 4. Qualora il ripristino della morfologia insediativa richieda interventi di ristrutturazione urbana il regolamento urbanistico prevede la formazione di piani attuativi, per i quali detta le necessarie e opportune direttive.
 5. Gli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, devono restare comunque ineditificati.
 6. Relativamente ai nuclei storici nel territorio rurale e aperto il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, nonché i piani di settore afferenti la mobilità, perseguono l'obiettivo di assicurarne l'accessibilità e la percorribilità esclusivamente o prevalentemente pedonale o con mezzi di trasporto collettivo.

Articolo 60

Edifici o manufatti di interesse storico

1. Il regolamento urbanistico provvede a una precisa e compiuta individuazione di tutti gli immobili di interesse storico, intesi come i singoli edifici, nonché i singoli altri manufatti edilizi, ricadenti in ogni parte del territorio diversa dal subsistema insediativo storico, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale, e di cui vanno conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali. A tal fine vanno prioritariamente considerati gli edifici o manufatti di interesse storico individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 e con 6.1, nonché trattati nel Dossier A – Beni culturali, del presente piano, previa accurata verifica delle relative caratteristiche e localizzazioni.

2. Il regolamento urbanistico definisce idonee aree di pertinenza morfologica, disposte attorno agli edifici e, ove occorra, agli altri manufatti edilizi, di cui al comma 1, e ne prescrive la conservazione, e per quanto occorra il recupero e la riqualificazione, al fine di consentire la piena percezione delle qualità degli edifici e degli altri manufatti edilizi tutelati. Relativamente agli edifici o manufatti di interesse storico individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 e con 6.1, nonché trattati nel Dossier A – Beni culturali, del presente piano, devono essere prioritariamente verificate le caratteristiche dimensionali e formali delle relative aree di pertinenza morfologica individuate nelle tavole del presente piano.

3. Il regolamento urbanistico provvede a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli edifici e degli altri manufatti edilizi, di cui al comma 1, nonché delle relative aree di pertinenza morfologica, mediante disposizioni di norma immediatamente precettive e operative.

4. Il regolamento urbanistico provvede altresì a disciplinare la conservazione integrale, e il restauro, dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti in ogni parte del territorio.

Articolo 61 *Viabilità storica*

1. Per gli elementi della viabilità storica individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, anche con valenza di invarianti strutturali, il regolamento urbanistico prescrive e disciplina il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

2. Qualora gli elementi della viabilità storica non siano stati irreversibilmente trasformati in elementi dell'esistente viabilità carrabile, e non siano confermati in tale loro configurazione e funzione dal presente piano, in essi sono in ogni caso ammessi gli interventi volti a rimettere in luce la pavimentazione, e gli altri elementi costitutivi, originari, e a ripristinarne, per quanto possibile, gli assetti storici.

Sezione IV. Elementi insediativi nel sistema rurale e aperto

Articolo 62 *Insedimenti produttivi*

1. Per gli insediamenti produttivi individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, disciplinano le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili, escludendo in ogni caso la possibilità di loro espansioni rispetto ai perimetri definiti dalle suddette tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano. Non possono altresì essere previste trasformazioni funzionali, connesse con qualsivoglia trasformazione fisica, volte a mutare l'uso produttivo in atto, di beni

o di servizi, degli insediamenti suddetti, in insediamenti abitativi ordinari, permanenti o temporanei, oppure in strutture ricettive che non rientrino nella categoria degli alberghi come definita dalla vigente normativa regionale, oppure ancora in strutture per il commercio al dettaglio.

2. Per i manufatti edilizi esistenti negli insediamenti produttivi di cui al comma 1 il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, ammettono, e disciplinano, nei casi di permanenza dell'uso produttivo in atto, di beni o di servizi, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, escludendo ogni incremento della superficie edilizia esistente, salvo ove necessario a soddisfare requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili.

3. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, privilegiano la previsione della delocalizzazione dalle attività produttive, di beni o di servizi, in atto negli insediamenti di cui al comma 1, attraverso il loro trasferimento in zone idonee comprese nel sistema insediativo. Conseguentemente alla predetta delocalizzazione, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, possono ammettere, e disciplinare, alternativamente:

a) la demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi esistenti, con riqualificazione ambientale del sito, mediante la sua rinaturalizzazione ovvero la sua sistemazione per la ripresa dell'attività agricola, ovvero la sua sistemazione per la ripresa dell'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo;

b) l'attivazione di una delle trasformazioni definite compatibili, nel rispetto delle limitazioni di cui al comma 1, previa effettuazione degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, escludendo ogni incremento della superficie edilizia esistente, salvo ove necessario per realizzare attrezzature di servizio delle utilizzazioni attivabili, non altrimenti predisponibili.

c) La demolizione dei manufatti edilizi ed il trasferimento per fini residenziali delle superfici esistenti in conformità con i criteri localizzativi contenuti nelle singole UTOE. Contestualmente si dovrà procedere alla riqualificazione ambientale del sito, mediante la sua rinaturalizzazione, ovvero la sua sistemazione per la ripresa dell'attività agricola.

4. Nei casi in cui alle lettere b) e c) del comma 3 le trasformazioni fisiche e funzionali ivi previste e disciplinate, sono soggette a valutazione di sostenibilità sui servizi e le infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'art.3, comma 5, della legge regionale del 3 gennaio 2005.

5. Per le attività già dismesse alla data di adozione del presente Piano il Regolamento Urbanistico e gli altri atti del Governo del Territorio, possono prevedere quanto disposto dal precedente comma 3 lettera c.

Articolo 63

Insediamenti agricolo-produttivi

1. Per gli insediamenti agricolo-produttivi individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano il regolamento urbanistico disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili, potendo prevedere, oltre alla manutenzione straordinaria, al restauro e

al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia, alla sostituzione edilizia e agli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti, anche le nuove edificazioni, comunque entro i perimetri definiti dalle suddette tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, anche la delocalizzazione delle attività agricolo-produttive in atto, attraverso il loro trasferimento in nuovi insediamenti agricolo-produttivi individuati dal regolamento urbanistico.

2. Qualora proceda a individuare nuovi insediamenti agricolo-produttivi nei quali è previsto si trasferiscano le attività agricolo-produttive in atto, a norma del comma 1, il regolamento urbanistico:

- a) localizza tali nuovi insediamenti agricolo-produttivi nel pieno rispetto delle disposizioni afferenti ai sottosistemi del territorio rurale e aperto di cui alla Sezione I del presente Capo, nonché di quelle relative ai beni territoriali del sistema rurale e aperto, di cui alla Sezione III del presente Capo, e inoltre in termini tali per cui i relativi carichi urbanistici siano sostenibili dalla rete viaria, nonché dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio, esistenti e previste, o prevedibili;
- b) prescrive che le trasformazioni previste, o definite ammissibili, siano effettuabili soltanto in applicazione dell'unitaria e dettagliata disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno degli insediamenti agricolo-produttivi individuati e perimetrati dallo stesso regolamento urbanistico, e relativamente ai contenuti di ognuno dei quali il regolamento urbanistico detta inoltre ogni necessaria e opportuna direttiva;
- c) definisce le trasformazioni fisiche ammissibili negli insediamenti agricolo-produttivi dai quali è previsto si trasferiscano le attività agricolo-produttive in atto, prescrivendo, che, qualora esse implicino consistenti ed estese operazioni di ristrutturazione urbana, siano effettuabili soltanto in applicazione dell'unitaria e dettagliata disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno dei predetti insediamenti agricolo-produttivi, e relativamente ai contenuti di ognuno dei quali il regolamento urbanistico detta inoltre ogni necessaria e opportuna direttiva;
- d) definisce le utilizzazioni compatibili dei manufatti edilizi, e degli spazi scoperti, compresi negli insediamenti agricolo-produttivi dai quali è previsto si trasferiscano le attività agricolo-produttive in atto, così da escludere utilizzazioni incoerenti con i caratteri ambientali e paesaggistici del sottosistema, ovvero comportanti un carico insediativo puntuale, o flussi di traffico, non sostenibili dai sistemi infrastrutturali viari e di servizio, esistenti e previsti, o prevedibili.

3. Qualora la riconversione funzionale dei manufatti esistenti, di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 2, risulti incompatibile con i caratteri ambientali, paesaggistici e infrastrutturali dell'area, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere il trasferimento delle relative superfici per fini diversi in conformità con i criteri localizzativi contenuti nelle singole UTOE.

Articolo 64
Insedimenti turistici

1. Per gli insediamenti turistici individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, disciplinano le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili, escludendo in ogni caso la possibilità di loro espansioni rispetto ai perimetri definiti dalle suddette tavole. Non possono altresì essere previste trasformazioni funzionali, connesse con qualsivoglia trasformazione fisica, volte a mutare l'uso delle esistenti strutture ricettive in qualsiasi altro uso, e in particolare a quello per insediamenti abitativi ordinari, permanenti o temporanei.
2. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, privilegiano la previsione della trasformazione funzionale nella categoria degli alberghi da qualsiasi altra categoria di strutture ricettive definita dalla vigente normativa regionale. A tal fine, esclusivamente per le strutture ricettive che intendano convertirsi, anche parzialmente, alla tipologia ricettiva alberghiera, così come definita dalla vigente normativa regionale, il regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio, possono ammettere incrementi della dotazione ricettiva, in termini di posti letto aggiuntivi, oltre che dei servizi necessari.
3. Per le strutture ricettive esistenti che non si convertano alla tipologia ricettiva alberghiera, il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio possono ammettere interventi fino alla sostituzione edilizia sugli edifici e sulle strutture esistenti, e adeguamenti delle dotazioni dei servizi secondo i criteri della normativa regionale e di settore, fermo restando quanto stabilito al precedente comma 1.

Articolo 65
Cave e miniere

1. Nelle cave e miniere, individuate come tali nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, ammettono e disciplinano sia l'effettuazione delle attività estrattive, che quella delle trasformazioni connesse e complementari a tali attività, nonché l'effettuazione delle trasformazioni e attività di riqualificazione e recupero delle aree di escavazione previste dal relativo progetto.
2. Il Regolamento Urbanistico può altresì prevedere limitate modificazioni delle perimetrazioni delle cave individuate nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano senza che ciò comporti incremento della superficie destinata ad attività estrattive.
3. Il regolamento urbanistico e le varianti ai piani regolatori generali di cui alla lettera 3 del comma 2 dell'articolo 83, possono individuare le cave dismesse per le quali non esiste preventivo impegno dell'escavatore al ripristino. Relativamente a tali parti di aree i predetti atti prescrivono la riqualificazione e il recupero, cioè, alternativamente o congiuntamente:
 - a) la risistemazione ambientale, comprendente:
 - la sistemazione idrogeologica, cioè la modellazione del terreno atta ad evitare frane o ruscellamenti e le misure di protezione dei corpi idrici da fenomeni di inquinamento;
 - la sistemazione paesaggistica, cioè la definizione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, perseguendo la massima coerenza con la situazione circostante;

4. la valorizzazione socio-culturale attraverso la conservazione delle testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale, nonché attraverso l'organizzata fruibilità collettiva di tali testimonianze e reperti, nonché dell'insieme che ne risulta.

5. Al fine di ottenere la realizzazione degli obiettivi di riqualificazione e recupero di cui al comma 3 gli atti ivi indicati possono consentire la ulteriore escavazione e la commercializzazione del materiale escavato, purché vengano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- la quantità di materiale da commercializzare non superi il 30 per cento di quello escavato;
- venga redatto dal soggetto attuatore delle operazioni di riqualificazione e recupero un piano finanziario a costi di mercato con riportati i costi di recupero e i ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare, in cui l'utile di impresa non sia superiore al 20 per cento dei costi di recupero;
- la durata delle operazioni di riqualificazione e recupero non superi i tre anni.

Capo II. Il sistema insediativo

Sezione I. Articolazione in subsistemi

Articolo 66

Subsistema insediativo storico

1. Sono invarianti strutturali del subsistema insediativo storico, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1:
 - a) le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
 - b) le caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio scoperto autonome, che li compongono, e che parimenti conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
 - c) la compresenza, seppure a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, prevalentemente, quella abitativa;
 - d) le specifiche caratteristiche morfologiche dei rapporti con il territorio circostante delle diverse componenti del subsistema insediativo storico, laddove abbiano concorso a preservarne l'identità e la riconoscibilità.
2. Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo storico con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali scostamenti siano motivati avvalendosi sia di idonea documentazione storica e iconografica, sia di analisi puntuali dello stato di fatto, che comprovino da un lato una diversa configurazione del predetto subsistema al momento che più attendibilmente può essere considerato il termine della vicenda storica della sua conformazione, da un altro lato la permanenza almeno di tracce superstiti dei segni delle regole che hanno presieduto a tale conformazione.
3. Relativamente al subsistema insediativo storico il regolamento urbanistico definisce una disciplina volta:
 - a prescrivere la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;
 - a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.
4. Ai sensi e ai fini di cui al comma 3 il regolamento urbanistico detta disposizioni, di norma immediatamente precettive e operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche

ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto.

5. Qualora il ripristino della morfologia insediativa richieda interventi di ristrutturazione urbana il regolamento urbanistico prevede la formazione di piani attuativi, per i quali detta le necessarie e opportune direttive.

6. Il regolamento urbanistico determina altresì le destinazioni d'uso, prioritariamente perseguendo il mantenimento, o il ripristino, dell'utilizzazione abitativa stabile delle unità edilizie, o immobiliari, aventi tale originaria utilizzazione. Lo stesso regolamento urbanistico deve correlativamente perseguire il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni connesse a quella abitativa, o a essa omologabili (artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività ricettive, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione primaria, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, strutture religiose, strutture per le prime prestazioni sanitarie), in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa, e al contempo secondo quantità complessive di spazi impegnati dalle predette utilizzazioni, e rilevanza delle singole stesse predette utilizzazioni, proporzionati all'entità sia spaziale che di popolazione insediata e insediabile dei diversi elementi del subsistema insediativo storico.

7. Nei limiti di quanto determinato ai sensi del comma 5, il regolamento urbanistico persegue altresì il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni tradizionali e pregiate, quali l'artigianato di produzione di beni artistici, le attività direzionali, le attività di ricerca scientifica e applicata, le attività di produzione ed erogazione di servizi rari, anche in questo caso secondo i criteri di proporzionalità indicati al comma 6.

8. Il regolamento urbanistico deve evitare, o contenere in limiti accettabili, utilizzazioni suscettibili di attrarre consistenti flussi di fruitori non abitanti nell'ambito considerato, nonché le forti concentrazioni di utilizzazioni non abitative indicate al comma 5 che eccedano le quantità in equilibrio con l'utilizzazione abitativa di prevista esplicazione nel medesimo ambito.

Articolo 67

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

1. Nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1, il regolamento urbanistico può prevedere, o definire ammissibili, operazioni di ristrutturazione urbana, essendo modificabili anche elementi quali:

- la maglia insediativa e l'impianto fondiario,
- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
- i manufatti edilizi esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

2. Nei casi di cui al comma 1, il regolamento urbanistico prescrive che le trasformazioni previste, o definite ammissibili, siano effettuabili soltanto in applicazione dell'unitaria e dettagliata disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali dev'essere riferito all'interesse

di uno degli ambiti per ciò perimetrati dallo stesso regolamento urbanistico, ovvero dei quali il regolamento urbanistico stabilisce le caratteristiche dimensionali e morfologiche.

3. In ogni caso, degli edifici esistenti possono essere definiti ammissibili dal regolamento urbanistico la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, nonché ampliamenti della superficie edilizia.

4. Il regolamento urbanistico può altresì definire ammissibile la nuova edificazione in lotti liberi.

5. Gli incrementi della superficie edilizia degli edifici, ovvero delle unità immobiliari, degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione, possono essere previsti soltanto ove siano valutati sostenibili dalla rete viaria, dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio e dalle dotazioni di spazi destinabili sia ai parcheggi e agli altri servizi pertinenziali che alla fruizione pubblica o collettiva.

6. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono le utilizzazioni compatibili, e determinano la destinazione d'uso dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti ricadenti nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata così da perseguire una più marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni, pur restando predominante, sull'insieme, il peso percentuale dell'utilizzazione abitativa.

7. Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali scostamenti siano motivati da analisi puntuali dello stato di fatto e dei caratteri insediativi che comprovino una diversa configurazione del suddetto subsistema.

Articolo 68

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

1. Nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1, il regolamento urbanistico può definire ammissibile anche l'integrale trasformazione, mediante la modificazione di elementi quali:

- la maglia insediativa e l'impianto fondiario,
- la giacitura e la larghezza di elementi viari,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

2. Il regolamento urbanistico specifica, con riferimento ai diversi ambiti componenti il subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, quali caratteristiche siano da considerare, in sede di definizione delle trasformazioni ammissibili, invarianti strutturali, individuandole tra le seguenti, ove presenti e significative:

- la morfologia del terreno qualora caratterizzata da variazioni di energia di rilievo;
- gli elementi della rete idrografica superficiale;
- la vegetazione ripariale, e in le aree di valore ecologico e naturale;

- le colture tradizionali e di pregio;
 - peculiari assetti urbani, con prioritario riferimento agli individuati impianti urbani di particolare valore identitario.
3. Il regolamento urbanistico può prevedere, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di tutti i manufatti edilizi esistenti, incrementi della complessiva consistenza edilizia, attraverso ampliamenti, connessi o meno con trasformazioni di ristrutturazione edilizia, o di sostituzione edilizia, ovvero attraverso nuove edificazioni, nei limiti in cui siano valutati sostenibili dalla rete viaria, dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio e dalle dotazioni di spazi destinabili sia ai parcheggi e agli altri servizi pertinenziali che alla fruizione pubblica o collettiva, esistenti o previsti, e programmati.
4. Il regolamento urbanistico definisce:
- a) quali delle trasformazioni ammissibili, consistendo in trasformazioni di singole unità di spazio, o di singoli manufatti, quali la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, ed eventuali ampliamenti, degli edifici esistenti, la rettifica di elementi viari, la sistemazione degli spazi scoperti, e simili, possano essere effettuate in diretta applicazione della disciplina dettagliata dettata dal regolamento urbanistico;
 - b) quali delle trasformazioni ammissibili, implicando consistenti ed estese operazioni di ristrutturazione urbana, ovvero di nuovo impianto urbanizzativo ed edificatorio, siano, anche al fine di garantire il rispetto delle condizioni di cui al comma 3, effettuabili soltanto in applicazione dell'unitaria e dettagliata disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno degli ambiti per ciò perimetrati dal regolamento urbanistico, e relativamente ai contenuti di ognuno dei quali il regolamento urbanistico detta inoltre ogni necessaria e opportuna direttiva.
5. Il regolamento urbanistico, in particolare nei casi di cui alla lettera b) del comma 4, può disporre che nelle trasformazioni di ristrutturazione urbana, nonché in quelle di nuovo impianto urbanizzativo ed edificatorio, debbano essere riproposte le regole conformative dell'assetto urbano riconoscibili come proprie dei tessuti circostanti o vicini.
6. Il regolamento urbanistico definisce altresì quali trasformazioni siano effettuabili antecedentemente all'entrata in vigore dei richiesti piani attuativi.
7. Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali scostamenti siano motivati da analisi puntuali dello stato di fatto e dei caratteri insediativi che comprovino una diversa configurazione del suddetto subsistema.

Articolo 69

Subsistema insediativo della grande industria e del porto

1. Con riferimento all'intero subsistema insediativo della grande industria e del porto il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, perseguono la rilocalizzazione degli impianti suscettibili di produrre impatti ambientali negativi critici in siti il più possibile

distanti dalle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, ovvero per altre utilizzazioni comportanti la presenza continuativa, o prolungata, di persone, e la riutilizzazione dei siti dimessi dagli impianti delocalizzati, previa bonifica dei relativi suoli e sottosuoli, per attività produttive di beni a nullo o basso impatto ambientale, ovvero per altre utilizzazioni compatibili con il contesto urbanistico e ambientale.

2. Con particolare riferimento alle aree sottoutilizzate individuabili nell'ambito del subsistema insediativo della grande industria e del porto e a quelle risultanti da processi di delocalizzazione che abbiano maggiore continuità con le altre componenti del sistema insediativo, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, perseguono il conferimento di assetti morfologici aventi connotati più simili a quelli tipicamente urbani.

Sezione II. Beni territoriali del sistema insediativo

Articolo 70 *Disposizioni applicative*

1. Nel provvedere a quanto disposto alla Sezione I del presente Capo, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, assumono che le disposizioni attinenti ai beni territoriali oggetto della presente Sezione, dettate dai successivi articoli della presente Sezione e specificate dal regolamento urbanistico, o dagli altri atti di governo del territorio, prevalgono su ogni altra disposizione della predetta Sezione I del presente Capo.

Articolo 71 *Impianto urbano di particolare valore identitario*

1. Per impianti urbani di particolare valore identitario, individuati e perimetrati nelle tavole contrassegnate con 9.1, si intendono le aree urbane recenti realizzate in base a una precisa progettazione unitaria sia dell'organizzazione morfologica che dei manufatti edilizi, che nel loro complesso rappresentano esemplari significativi della cultura urbanistica e architettonica contemporanea.

2. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, prescrivono la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle caratteristiche dimensionali e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti.

Articolo 72 *Area di valore ecologico e naturale*

1. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, sono tenuti alla conservazione delle caratteristiche dimensionali, e dell'assetto a forte prevalenza di naturalità, delle aree di valore ecologico e naturale individuate e perimetrare nelle tavole contrassegnate con 9.1 nell'ambito del sistema insediativo, potendo prevedervi esclusivamente la manutenzione, la ristrutturazione, la nuova realizzazione di sentieri pedonali e/o ciclabili, e di

elementi di arredo funzionali alla loro pubblica fruizione, di norma amovibili e realizzati in legno o con altri materiali naturali.

Capo III. Il sistema infrastrutturale

Articolo 73

Classificazione degli elementi della viabilità

1. Nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano gli elementi della viabilità extraurbana, esistenti nel sistema del territorio rurale e aperto, sono indicati come appartenenti alle seguenti classi considerate e definite dalle vigenti disposizioni di legge:
 - strade extraurbane principali (tipo B del vigente codice della strada);
 - strade extraurbane secondarie (tipo C del vigente codice della strada);
 - strade extraurbane locali (tipo F del vigente codice della strada).
2. Tutti gli altri elementi infrastrutturali per la mobilità extraurbana, pubblici o privati a uso pubblico, esistenti nel sistema del territorio rurale e aperto, ed eventualmente non indicati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, sono assunti dal presente piano come appartenenti alla classe delle strade extraurbane locali.
3. Il regolamento urbanistico provvede a indicare l'appartenenza degli elementi infrastrutturali per la mobilità urbana esistenti nel sistema insediativo alle diverse classi considerate e definite dalle vigenti disposizioni di legge, nonché a determinare la relativa disciplina.

Articolo 74

Direttive afferenti gli elementi infrastrutturali per la mobilità esistenti

1. Gli elementi infrastrutturali per la mobilità di cui all'articolo 73 devono essere mantenuti nel rispettivo tracciato. Di essi il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, possono ammettere la manutenzione, la riqualificazione, la ristrutturazione, nei limiti di quanto necessario a conferire loro le caratteristiche costruttive e tecniche proprie, secondo le vigenti disposizioni di legge, della classe alla quale sono attribuiti, ivi compresa la nuova realizzazione di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio, di arredo e di supporto, complementari e connesse.

Articolo 75

La mitigazione dell'impatto ambientale degli elementi infrastrutturali per la mobilità

1. L'attuazione delle opere di riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli elementi infrastrutturali per la mobilità è subordinata alla definizione di progetti che prevedano la contestuale effettuazione degli interventi volti a mitigare l'impatto ambientale, sotto i profili dell'inquinamento atmosferico, idrico e acustico, nonché delle turbative degli equilibri e delle dinamiche naturali, e l'impatto paesaggistico, degli elementi interessati e del loro utilizzo.

Parte III. Strategia dello sviluppo territoriale

Titolo IV. Gli indirizzi programmatici. Disposizioni riferite ai sistemi e ai subsistemi

Articolo 76

Le aree di riordino o riqualificazione ambientale del territorio rurale e aperto

1. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, fatta salva la facoltà descritta al comma 1 del precedente articolo 42, sono tenuti a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle aree di riordino o riqualificazione ambientale del sistema del territorio rurale e aperto, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, secondo i seguenti indirizzi:

a) prevedendo in ogni caso interventi finalizzati all'ottimizzazione, o almeno al miglioramento, dell'inserimento delle aree considerate nel contesto del subsistema del territorio rurale e aperto cui si inseriscono, tenendo conto delle sue caratteristiche, e innanzitutto di quelle tra esse che siano identificate come invarianti strutturali;

b) definendo, qualora le aree interessate siano connotate da consistente presenza di edifici e di altri manufatti edilizi in situazioni di degrado, fisico o funzionale, oppure di marcata dissonanza estetico-percettiva rispetto al territorio circostante, le trasformazioni fisiche della maglia insediativa e dell'impianto fondiario, della giacitura e della larghezza di elementi viari, del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi, peraltro escludendo, o contenendo in limiti minimali, l'incremento della superficie edilizia esistente, che siano volte a perseguire la soluzione delle situazioni di degrado eventualmente esistenti, e la miglior possibile armonizzazione dell'area interessata nel suo contesto territoriale di appartenenza;

c) prescrivendo, qualora invece le aree interessate siano connotate da nulla o assai scarsa presenza di manufatti edilizi, oppure dalla presenza di manufatti edilizi in situazione di forte degrado, la rinaturalizzazione, totale o comunque prevalente, dei siti.

Articolo 77

Le aree critiche del sistema insediativo

1. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, sono tenuti a garantire, o almeno promuovere, la prioritaria attuazione delle trasformazioni afferenti alle aree, o ai complessi di immobili, maggiormente caratterizzati da degrado, ovvero in condizioni di inutilizzazione, o di marcata sottoutilizzazione, oppure ospitanti funzioni incongrue sotto il profilo ambientale, o paesaggistico, o urbanistico, siano o meno caratterizzati altresì da situazioni di degrado fisico, con particolare riferimento a quelli individuati quali aree critiche dal presente piano.

2. Nella individuazione degli interventi di trasformazione e di riqualificazione urbanistica delle aree critiche, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, dovrà tenere conto e valutare la potenzialità di utilizzo di dette aree per il reperimento di spazi a verde attrezzato di uso pubblico al fine di incrementare il sistema degli spazi verdi e di relazione diffusi nel tessuto urbano di facile accessibilità.

Articolo 78

Le trasformazioni prioritarie degli elementi infrastrutturali per la mobilità esistenti

1. Di elementi infrastrutturali per la mobilità extraurbana di cui all'articolo 73 che siano, dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, definite altresì da riqualificare, il regolamento urbanistico è tenuto a prevedere prioritariamente l'ottimizzazione, o almeno il consistente miglioramento, delle condizioni di sicurezza della mobilità, attraverso interventi quali la realizzazione di isole per la sosta d'emergenza, di triangoli di viabilità in corrispondenza delle intersezioni, e simili.
2. Agli elementi infrastrutturali per la mobilità extraurbana di cui all'articolo 73 che siano, dalle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, definite altresì da ristrutturare, il regolamento urbanistico è tenuto a prevedere prioritariamente, attraverso ogni trasformazione che risulti necessaria, il pieno conferimento delle caratteristiche costruttive e tecniche proprie, secondo le vigenti disposizioni di legge, della classe alla quale sono attribuiti.
3. Laddove, nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, siano indicati nodi di intersezione da ristrutturare, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, sono tenuti a prevedere la prioritaria realizzazione di rotatorie, ovvero di canalizzazioni per le manovre di svolta, o simili interventi.

Articolo 79

Gli elementi infrastrutturali per la mobilità da realizzare

1. Nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano sono altresì indicati i corridoi infrastrutturali per la mobilità extraurbana da realizzare e i nodi di intersezione di progetto.
2. Il regolamento urbanistico, ovvero, in alternativa, altri atti di governo del territorio unitariamente riferiti almeno al territorio interessato da ognuno dei corridoi o dei nodi di intersezione di cui al comma 1, definiscono il tracciato e le caratteristiche costruttive e tecniche degli elementi infrastrutturali per la mobilità, comprensivi di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio, di arredo e di supporto, complementari e connesse, da realizzare entro i perimetri dei predetti corridoi e nodi, potendo motivatamente interessare limitate porzioni di territorio esterne ai predetti perimetri.
3. Il regolamento urbanistico, ovvero, ove previsto dal medesimo regolamento urbanistico, altri atti di governo del territorio, indicano gli elementi infrastrutturali per la mobilità urbana da realizzare nel sistema insediativo, i relativi tracciati e ogni altra opportuna caratteristica.

Titolo V. Disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari

Articolo 80

Contenuto e valenze dell'elaborato di specificazione della strategia dello sviluppo territoriale

1. Le "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari", richiamate dalle presenti norme a formarne parte integrante, recano, partitamente per ognuna delle unità territoriali organiche elementari identificate e perimetrare dalla tavola contrassegnate con 10.1 del presente piano:

- la descrizione del relativo inquadramento territoriale e l'enunciazione degli obiettivi generali posti con riferimento all'intera unità territoriale organica elementare;
- la precisazione dell'articolazione dell'unità territoriale organica elementare nei sistemi e subsistemi definiti dal presente piano, con l'indicazione degli elementi rilevanti in essi ricadenti e dei relativi toponimi;
- la specificazione della capacità insediativa dell'unità territoriale organica elementare, ferme e prevalenti restando le disposizioni quantitative di cui all'articolo 82;
- l'indicazione dei criteri localizzativi e prestazionali da osservare nel regolamento urbanistico, ed eventualmente negli altri atti di governo del territorio;
- la precisazione degli obiettivi specifici da perseguire relativamente alle singole parti delle unità territoriali organiche elementari.

Articolo 81

Disposizioni comuni a più unità territoriali organiche elementari

1. Le aree eventualmente necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso di spazi per usi pubblici e collettivi, riferito a ogni singolo nucleo o centro esistenti, possono essere individuate in aggiunta al sistema insediativo esistente.

2. Il perimetro dell'unità territoriale organica elementare "7. Aree naturali protette" individua il sistema di aree protette esistenti. Il regolamento urbanistico individua e disciplina le aree contigue, oltre a quelle perimetrare dai piani delle aree protette comunque denominati, e altre porzioni del territorio che per la loro configurazione fisica e naturale e per la loro localizzazione sono funzionali al perseguimento degli obiettivi di tutela.

3. Il regolamento urbanistico individua un'adeguata fascia di protezione contigua al perimetro del sistema insediativo, di ampiezza comunque non inferiore a 100 metri, nella quale non ammettere la nuova edificazione.

Articolo 82
Disposizioni quantitative

1. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi complessi di intervento, nel definire, disciplinare e programmare le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alle domande di spazi per i grandi raggruppamenti di funzioni (abitativa ordinaria, produttiva di beni e di servizi destinati alla vendita eccettuato quello ricettivo, ricettiva), si attengono ai commi seguenti, e particolarmente alle tabelle poste in calce ai commi 4, 6 e 8.
2. Il carattere aggiuntivo delle quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, definite nelle tabelle citate al comma 1 deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 1 aprile 2005, considerando come situazione in essere anche quella determinata dai provvedimenti abilitativi rilasciati o tacitamente ottenuti a tale data, nonché dalle previsioni dei piani attuativi per i quali sia alla stessa data intercorsa la stipula delle relative convenzioni.
3. Non sono computate ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi stabiliti nelle tabelle citate al comma 1 le realizzazioni di spazi per i diversi grandi raggruppamenti di funzioni ivi indicati ottenute mediante:
 - trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;
 - mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.
4. È prevista la realizzazione di alloggi, intesi come unità immobiliari adibite esclusivamente ad abitazioni ordinarie, aggiuntivi a quelli legittimamente esistenti, distribuiti tra i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, nonché tra le diverse unità territoriali organiche elementari, nei termini seguenti:

<i>Comune</i>	<i>Numero di alloggi aggiuntivi</i>		
	<i>Capacità insediativa residua</i>	<i>Nuove addizioni urbane</i>	Totale
Piombino	850	880	1.730
Campiglia Marittima	130	520	650
Suvereto	100	120	220
totale	1.080	1.520	2.600

di cui nelle Utoe

1. Colline di Suvereto	100	120	220
2. Colline di Campiglia	-	50	50
3. Piana di Venturina	130	470	600
4. Piana di Fiorentina	-	60	60
5. Riotorto e costa Est	15	135	150
6. Città di Piombino	555	645	1200
7. Aree naturali protette	-	-	-
8. Riconversione urbana	280	40	320
9. Porto e attività produttive	-	-	-

In relazione alla diversa entità del tasso di occupazione degli alloggi e del relativo disagio socio-abitativo, ciascun comune dovrà prevedere sul proprio territorio, nell'ambito del dimensionamento complessivo assegnato, adeguati interventi di edilizia residenziale pubblica nelle diverse articolazioni normative ed in riferimento alle risorse finanziarie disponibili.

5. Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 4 gli alloggi eventualmente realizzabili nelle aree critiche in cui siano in atto attività da delocalizzare. Nella citata tabella posta in calce al comma 4 per capacità insediativa residua si intende il numero di nuovi alloggi stimato realizzabile all'interno del sistema insediativo individuato e perimetrato dal presente piano, mentre sotto la voce nuove addizioni urbane si indica il numero di nuovi alloggi da prevedersi nelle aree da destinare all'espansione di tale sistema insediativo.

6. E' prevista la realizzazione di strutture per attività produttive di beni, cioè di tipo manifatturiero, e di attività produttive di servizi destinati alla vendita, cioè di servizi per il consumo finale privato, eccettuate le attività ricettive per le quali sono dettate distinte disposizioni quantitative, di servizi distributivi, di servizi alle imprese, per una superficie territoriale, aggiuntiva a quella legittimamente utilizzata per le predette attività produttive, distribuita tra i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, nonché tra le diverse unità territoriali organiche elementari, nei termini seguenti:

<i>Comune</i>	<i>Superficie territoriale aggiuntiva per la produzione di beni e servizi [ha]</i>		
	<i>Capacità insediativa residua</i>	<i>Nuove addizioni urbane</i>	<i>Totale</i>
Piombino	44,9	45	89,9
Campiglia Marittima	1,3	40	41,3
Suvereto	-	2	2
totale	46,2	87	133,2
<i>di cui nelle Utoe</i>			
1. Colline di Suvereto	-	2	2
2. Colline di Campiglia	0,4	1	1,4
3. Piana di Venturina	0,9	12	12,9
4. Piana di Fiorentina	-	-	-
5. Riotorto e costa Est	1,7	-	1,7
6. Città di Piombino	-	-	-
7. Aree naturali protette	-	-	-
8. Riconversione urbana	43,2	72	115,2
9. Porto e attività produttive	-	-	-

7. Non è computata ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 6 la superficie territoriale necessaria alla delocalizzazione di attività produttive ubicate nelle aree critiche. Nella citata tabella posta in calce al comma 6 per capacità insediativa residua si intende la superficie territoriale delle aree destinate ad attività produttive dai piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto vigenti alla data di adozione del presente piano, non ancora oggetto delle relative sistemazioni ed

edificazione, ma delle quali si intende confermare la predetta destinazione, mentre sotto la voce nuove addizioni urbane si indica la superficie territoriale delle aree destinate ad attività produttive da prevedersi nelle aree da destinare all'espansione del sistema insediativo individuato e perimetrato dal presente piano.

8. E' prevista la realizzazione di strutture per attività ricettive per un numero di posti letto, aggiuntivi a quelli legittimamente esistenti, distribuiti tra i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, nonché tra le diverse unità territoriali organiche elementari, ovvero tra loro raggruppamenti, nei termini seguenti:

<i>Comuni</i>	<i>Numero di posti letto aggiuntivi</i>	
	<i>Capacità insediativa residua</i>	<i>Nuove strutture ricettive</i>
Piombino	2.219	490
Campiglia Marittima	500	490
Suvereto	-	220
totale	2.719	1.200
<i>di cui nelle Utoe</i>		
1. Colline di Suvereto		220
2. Colline di Campiglia		340
3. Piana di Venturina		
4. Piana di Fiorentina		
5. Riotorto e costa Est		440
6. Città di Piombino		
7. Aree naturali protette		200
8. Riconversione urbana		-
9. Porto e attività produttive		-

9. Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 8 i posti letto offerti da attività agrituristiche, nonché quelli indicati alla lettera c) del punto 3 della UTOE 7. Non sono computati inoltre i posti letto offerti da strutture ricettive poste lungo la Strada Statale n° 1 Aurelia e collocate nell'ambito di aree per rifornimento carburanti. Nella citata tabella posta in calce al comma 8 per capacità insediativa residua si intendono i posti letto stimati realizzabili in conformità alle previsioni dei piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto vigenti alla data di adozione del presente piano; le strutture ricettive corrispondenti a tale quota di posti letto possono essere rilocalizzati dal regolamento urbanistico, nei casi di mancata realizzazione delle previsioni dei predetti piani regolatori generali, soltanto prevedendo il riuso di manufatti edilizi esistenti ovvero l'edificazione in aree già urbanizzate. Le nuove strutture ricettive, eccezione fatta per quelle localizzabili nell'unità territoriale organica elementare "7. Aree naturali protette", devono essere ascrivibili, a norma della vigente normativa regionale, esclusivamente nella categoria degli alberghi.

10. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi complessi di intervento, possono variare, di non più del 10 per cento, le quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, attribuite a ogni

singola unità territoriale organica elementare dalle tabelle citate al comma 1, essendo vincolanti i totali.

11. Le disposizioni quantitative di cui ai precedenti commi del presente articolo definiscono le dimensioni massime sostenibili di cui alla lettera c) del comma 2 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. La loro attuazione avviene tramite almeno tre regolamenti urbanistici in successione temporale, aventi ciascuno un arco di riferimento previsionale quinquennale. Relativamente sia agli alloggi aggiuntivi che alle superfici territoriali aggiuntive per la produzione di beni e servizi, ognuno dei predetti regolamenti urbanistici non può stabilire previsioni quantitative, relative a nuove addizioni urbane, superiori a quelle risultanti dall'applicazione al proprio periodo quinquennale di efficacia dei criteri utilizzati per definire le disposizioni quantitative del presente piano. Nel secondo e nel terzo regolamento urbanistico il dimensionamento deve essere verificato inoltre sulla base delle dinamiche di trasformazione urbanistica ed edilizia, intercorse nei precedenti quinquenni.

Parte IV. Disposizioni integrative

Articolo 83

L'attuazione del piano

1. Il presente piano trova attuazione attraverso la disciplina dettata dagli atti di governo del territorio di cui all'articolo 10 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.
2. Fino all'entrata in vigore degli atti di governo del territorio di cui al comma 1 vale la disciplina dettata:
 - a) dai piani regolatori generali, nonché dai relativi piani attuativi, comunque denominati, dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto vigenti alla data di adozione del presente piano, in quanto non in contrasto con le misure di salvaguardia disposte dall'Articolo 84;
3. dalle varianti ai piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto formate successivamente alla data di adozione del presente piano, conformi alle disposizioni del presente piano, nonché dai piani attuativi eventualmente previsti da tali varianti.

Articolo 84

Le salvaguardie

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico e in ogni caso per non più di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente piano, valgono le misure di salvaguardia di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Con riferimento ai piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto:
 - a) Con riferimento ai piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto: non trova applicazione quanto disposto al decimo, undicesimo e dodicesimo capoverso del paragrafo intitolato "interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola" dell'articolo 29 delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale, di seguito riportati, fatte salve le specifiche disposizioni per le sottozone E6:

“Per tutto il patrimonio edilizio esistente non destinato alla residenza che non presenta caratteristiche architettoniche da preservare è sempre ammessa, anche in assenza di programma di miglioramento aziendale, la sostituzione con costruzioni di pari volume, fatte salve le specifiche disposizioni per le sottozone E6. Contestualmente alla realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione si dovrà procedere anche alla sistemazione paesaggistica e ambientale complessiva delle aree liberate. Nei casi di ristrutturazione urbanistica di annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente dovrà dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi manufatti. E' facoltà delle singole amministrazioni ammettere, in sede d'istruttoria tecnica, ulteriori modalità d'attestazione dello stato di consistenza dei manufatti e della loro datazione”;

- b) quanto disposto al settimo capoverso del paragrafo intitolato “mutamento della destinazione d’uso” dell’articolo 29 delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale trova applicazione relativamente agli annessi agricoli con volume superiore a 800 metri cubi quale che sia la data della loro edificazione, ove abbiano caratteristiche costruttive di tipo industriale, e non possiedano caratteri storico-testimoniali, e fatte comunque salve le previsioni dei piani attuativi e/ dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale vigenti alla data di adozione del presente piano;
 - c) non trovano applicazione le disposizioni del vigente piano regolatore generale relative alle aree contrassegnate con “D 10” laddove le relative previsioni non siano state attuate alla data di adozione del presente piano;
 - d) nei corridoi infrastrutturali per la mobilità extraurbana e nei nodi di intersezione di progetto, indicati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere che possono ostacolare la progettazione e l’esecuzione delle opere infrastrutturali; per le costruzioni e gli edifici esistenti ricadenti entro tali corridoi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi imposti da motivi di sicurezza; è altresì ammessa l’installazione di manufatti precari e comunque rimovibili, di reti tecnologiche nonché di opere finalizzate alla riduzione del rischio idraulico;
 - e) non trovano applicazioni le disposizioni dei vigenti piani regolatori generali relative al patrimonio edilizio esistente che consentono il riuso per fini residenziali di locali collocati ai piani terra di edifici ricadenti nell’ambito della città antica e ottonecentesca di Piombino (così come individuata nella tavola 2.7 del P.R.G. vigente) nonché dei centri antichi di Campiglia Marittima e Suvereto. Sono comunque fatti salvi gli interventi per i quali siano stati rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, i preventivi atti di assenso ai sensi dei Regolamenti Edilizi vigenti;
 - f) non trova applicazione la disposizione di cui all’articolo 28 e 29 delle Norme tecniche di attuazione dei vigenti piani regolatori generali relativa alla realizzazione di piscine per gli edifici a uso residenziale.
3. Con riferimento al solo piano regolatore generale del Comune di Piombino:
- a) non trovano applicazione le disposizioni del vigente piano regolatore generale relative alla specifica “area per impianti di acquicoltura e produzione ittica (E7)” localizzata in prossimità della Chiusa; sono comunque fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico sanitario nonché le disposizioni riferite alla sicurezza sui luoghi di lavoro.
 - b) non trovano applicazione le disposizioni del vigente piano regolatore generale relative agli “interventi unitari” contrassegnati con IU 26, IU 31, IU 38, IU 39/b, IU 47/b, essendo ammissibile soltanto la manutenzione straordinaria dei manufatti edilizi esistenti e degli spazi scoperti;
 - c) non trovano applicazione le disposizioni dell’articolo 39 delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale relative all’ambito dell’insediamento produttivo di San Rocco contrassegnato con “D5”, nonché del vigente piano attuativo

limitatamente all'ampliamento del predetto ambito, mentre restano applicabili le disposizioni del suddetto piano attuativo relative all'insediamento produttivo esistente;

- d) non trovano applicazione le disposizioni delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale relativamente all'area contrassegnata con "D 3" localizzata ad est della centrale termoelettrica dell'Enel in località Tor del Sale;
- e) non trovano applicazione le disposizioni delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale relativamente all'area contrassegnata con "D 6 vdp n. 1" ubicata in località Fiorentina;
- f) non trovano applicazione le disposizioni del vigente piano regolatore generale relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente del Borgo in località Macelli, identificato con la sigla "B1 e.2.1"; sono fatti salvi gli interventi previsti dai piani di recupero vigenti nonché gli interventi di manutenzione straordinaria.
- g) non trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 36 delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale relative all'ambito della *città ottonevicesca* di seguito riportate : " *è sempre ammessa l'utilizzazione residenziale degli edifici destinati o classificati dalla Variante Generale ad altri usi*";
- h) le disposizioni del vigente piano regolatore generale relative all'IU36 disciplinato all'articolo 38 delle Norme tecniche di attuazione, trovano applicazione con esclusione della funzione residenziale;
- i) non trova applicazione la disposizione del vigente piano regolatore generale relativa all'intervento di completamento a uso residenziale identificato con la sigla "B1 e.2.1/800" collocato in angolo tra la strada n.7 e la Strada Provinciale in Località Cotone.
- l) non trova applicazione la disposizione del vigente piano regolatore generale relativa all'IU6, disciplinato all'art.38 delle N.T.A., per quanto concerne la previsione del prolungamento di Via della Pace fino alla Via S. Quirico; resta invece operante la previsione del tracciato come strada di alimentazione del comparto che dovrà comunque avere caratteristiche di viale urbano confermando pertanto i distacchi ed i criteri progettuali previsti dal PRG vigente.

4. Con riferimento al solo piano regolatore generale del Comune di Campiglia Marittima non trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 27 delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale relative alla attività produttive situate in aree critiche da delocalizzare. Sono fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli adeguamenti funzionali ed igienico sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia laddove i relativi progetti siano stati presentati prima dell'adozione del piano strutturale.

5. Con riferimento al solo piano regolatore generale del Comune di Campiglia Marittima, per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 35 delle Norme tecniche di attuazione, paragrafo Zona artigianale della Monaca, i riferimenti quantitativi generali di *standard* nonché quelli delle tabelle esplicative contenuti negli elaborati di variante approvati con delibera consiliare n.24 del 26 aprile 2006, assumono carattere prescrittivo a differenza della soluzione planivolumetrica e del numero dei lotti che, invece, conservano carattere indicativo. In caso di destinazione

commerciale la superficie coperta riportata nelle citate tabelle corrisponde alla superficie lorda di pavimento ammissibile.

6. Con riferimento al solo piano regolatore generale del Comune di Suvereto non trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 10 delle Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale relativamente all'area della stazione elettrica dell'Enel contrassegnata con "F 5" ubicata in località Forni. Per le costruzioni e gli edifici esistenti ricadenti entro tale ambito sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per l'area classificata come critica, all'interno della quale sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

7. Con riferimento alle perimetrazioni di pericolosità geomorfologica e idraulica contenute nel quadro conoscitivo del presente piano, le normative del Piano di Bacino, di cui agli Artt 5-6 e Artt.13-14 della DCRT n.13/2005, trovano rispettivamente applicazione nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) ed elevata (PIE) e nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) ed elevata (PFE).

Articolo 85

Adeguamenti a modificazioni di atti sovraordinati e rinvio ad altre disposizioni

1. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente piano necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante semplici deliberazioni del consiglio comunale.

2. Sono parimenti apportate mediante semplici deliberazioni del consiglio comunale le variazioni tecniche degli elaborati del presente piano necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da atti amministrativi, e particolarmente da strumenti di pianificazione, di competenza della Provincia ovvero di altre pubbliche autorità, comunque denominate, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà.

3. Per tutto quanto attiene all'osservanza e all'attuazione del presente piano che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forza di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

Il Comune di Campiglia Marittima si obbliga a procedere alla formazione del piano comunale di classificazione acustica in attuazione della legge regionale 1 dicembre 1998, n.89 e della legge statale 26 ottobre 1995, n.447. Tale piano deve essere approvato contestualmente al regolamento urbanistico e assunto quale parte integrante del quadro conoscitivo del presente piano. Dei contenuti del piano comunale di classificazione acustica si deve tener conto, sia nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale che nelle valutazioni necessarie per le localizzazioni insediative la cui previsione compete agli atti di governo del territorio.



Circondario Val di Cornia
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

Piano Strutturale d'area

della Val di Cornia

Comuni di Campiglia M.ma Piombino Suvereto

L.R.T. n°1 del 03.01.2005

NORME RELATIVE ALLE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Febbraio 2007



SOMMARIO

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI	1
Articolo 1 Finalità e ambito di applicazione	1
Articolo 2 Piano strutturale d'area	1
Articolo 3 Elaborati costitutivi	2
Articolo 4 Efficacie	6
Articolo 5 Definizioni di elementi di riferimento del piano.....	9
PARTE II. STATUTO DEL TERRITORIO	10
<i>Titolo I. Disposizioni correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche.....</i>	<i>10</i>
<i>Capo I. Pericolosità geomorfologica.....</i>	<i>10</i>
Articolo 6 Articolazione in classi di pericolosità geomorfologica.....	10
Articolo 7 Disposizioni generali	11
Articolo 8 Disposizioni relative alla Classe 2 – Pericolosità bassa.....	12
Articolo 9 Disposizioni relative alla Classe 3a – Pericolosità media.....	12
Articolo 10 Disposizioni relative alla Classe 3b – Pericolosità media.....	13
Articolo 11 Disposizioni relative alla Classe 3c – Pericolosità media.....	14
Articolo 12 Disposizioni relative alla Classe 4 – Pericolosità elevata	14
Articolo 13 Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E).....	15
Articolo 14 Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E)	15
Articolo 15 Ambito costiero.....	15
<i>Capo II. Pericolosità idraulica</i>	<i>16</i>
Articolo 16 Articolazione in classi di pericolosità idraulica	16
Articolo 17 Disposizioni generali	17
Articolo 18 Disposizioni relative alla Classe 1 – Pericolosità irrilevante	18
Articolo 19 Disposizioni relative alla Classe 2 – Pericolosità bassa.....	18
Articolo 20 Disposizioni relative alla Classe 3 – Pericolosità media.....	19
Articolo 21 Classe 4 - Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E).....	20
Articolo 22 Classe 4 - Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E).....	20

Articolo 23 Ambiti sottoposti a misure di salvaguardia per effetto della pianificazione regionale	20
<i>Capo III. Tutela della risorsa idrica</i>	21
Articolo 24 Articolazione in classi di tutela della risorsa idrica	21
Articolo 25 Disposizioni generali	21
Articolo 26 Disposizioni relative alla Classe 1 – Tutela media	22
Articolo 27 Disposizioni relative alla Classe 2 – Tutela alta	22
Articolo 28 Disposizioni relative alla Classe 3 – Tutela elevata	23
Articolo 29 Disposizioni relative alla Classe 4 – Tutela elevatissima	23
Articolo 30 Zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile	24
Articolo 31 Zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile	24
Articolo 32 Zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti a uso idropotabile	25
Articolo 33 Aree di ingressione del nucleo salino	25
Articolo 34 Aree di protezione delle risorse idrotermali	25
<i>Titolo II. Disposizioni relative ad altri profili ambientali</i>	26
Articolo 35 Disposizioni relative alla tutela dell'aria	26
Articolo 36 Disposizioni relative alla tutela dell'acqua	27
Articolo 37 Disposizioni relative alla tutela del suolo e del sottosuolo	28
Articolo 38 Disposizioni relative al risparmio energetico	29
Articolo 39 Disposizioni relative alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico	30
Articolo 40 Disposizioni relative alla gestione dei rifiuti	31
Articolo 41 Disposizioni relative al sistema produttivo	32
<i>Titolo III. Disposizioni correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali</i>	33
<i>Capo I. Il territorio rurale e aperto</i>	33
<i>Sezione I. Articolazione in subsistemi e disposizioni correlate</i>	33
Articolo 42 Subsistemi	33
Articolo 43 Subsistema della pianura costiera orientale	35
Articolo 44 Subsistema della pianura costiera occidentale	35
Articolo 45 Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti	35
Articolo 46 Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia	35
Articolo 47 Subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni	36
Articolo 48 Subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto	36
<i>Sezione II. La disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni</i>	36
Articolo 49 Compiti del regolamento urbanistico	36
Articolo 50 Trasformazioni e attività ammissibili	37
Articolo 51 Utilizzazioni compatibili	38
<i>Sezione III. Beni territoriali del sistema rurale e aperto</i>	38
Articolo 52 Aree boscate	38
Articolo 53 Spiagge	41
Articolo 54 Dune	41
Articolo 55 Coste alte del promontorio	41
Articolo 56 Aree aperte a vegetazione palustre	42
Articolo 57 Aree di pertinenza fluviale	42
Articolo 58 Siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro	44
Articolo 59 Nuclei storici nel territorio rurale e aperto	44
Articolo 60 Edifici o manufatti di interesse storico	45
Articolo 61 Viabilità storica	46
<i>Sezione IV. Elementi insediativi nel sistema rurale e aperto</i>	46

Articolo 62 Insediamenti produttivi	46
Articolo 63 Insediamenti agricolo-produttivi.....	47
Articolo 64 Insediamenti turistici.....	49
Articolo 65 Cave e miniere	49
<i>Capo II. Il sistema insediativo.....</i>	<i>51</i>
<i>Sezione I. Articolazione in subsistemi.....</i>	<i>51</i>
Articolo 66 Subsistema insediativo storico	51
Articolo 67 Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata	52
Articolo 68 Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare	53
Articolo 69 Subsistema insediativo della grande industria e del porto	54
<i>Sezione II. Beni territoriali del sistema insediativo</i>	<i>55</i>
Articolo 70 Disposizioni applicative.....	55
Articolo 71 Impianto urbano di particolare valore identitario.....	55
Articolo 72 Area di valore ecologico e naturale.....	55
<i>Capo III. Il sistema infrastrutturale</i>	<i>56</i>
Articolo 73 Classificazione degli elementi della viabilità.....	56
Articolo 74 Direttive afferenti gli elementi infrastrutturali per la mobilità esistenti.....	56
Articolo 75 La mitigazione dell'impatto ambientale degli elementi infrastrutturali per la mobilità.....	56
PARTE III. STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE	57
<i>Titolo IV. Gli indirizzi programmatici. Disposizioni riferite ai sistemi e ai subsistemi....</i>	<i>57</i>
Articolo 76 Le aree di riordino o riqualificazione ambientale del territorio rurale e aperto	57
Articolo 77 Le aree critiche del sistema insediativo	57
Articolo 78 Le trasformazioni prioritarie degli elementi infrastrutturali per la mobilità esistenti	58
Articolo 79 Gli elementi infrastrutturali per la mobilità da realizzare	58
<i>Titolo V. Disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari</i>	<i>59</i>
Articolo 80 Contenuto e valenze dell'elaborato di specificazione della strategia dello sviluppo territoriale	59
Articolo 81 Disposizioni comuni a più unità territoriali organiche elementari.....	59
Articolo 82 Disposizioni quantitative	60
PARTE IV. DISPOSIZIONI INTEGRATIVE.....	64
Articolo 83 L'attuazione del piano.....	64
Articolo 84 Le salvaguardie	64
Articolo 85 Adeguamenti a modificazioni di atti sovraordinati e rinvio ad altre disposizioni	67

INDICE

UTOE 1 -COLLINE DI SUVERETO	73
UTOE 2 -COLLINE DI CAMPIGLIA MARITTIMA	79
UTOE 3 -PIANA DI VENTURINA	82
UTOE 4 -PIANA DI FIORENTINA.....	88
UTOE 5 -RIOTORTO E COSTA EST	93
UTOE 6 -CITTÀ DI PIOMBINO	98
UTOE 7 -AREE NATURALI PROTETTE	103
UTOE 8 -RICONVERSIONE URBANA	112
UTOE 9 -PORTO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	118

Utoe 1 - Colline di Suvereto

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare delle colline di Suvereto si estende per circa 6.000 ha. Comprende l'intero territorio comunale di Suvereto, escluse le aree del parco naturale interprovinciale di Montioni. Questa Utoe è composta, infatti, dalla somma delle aree gravitazionali di Suvereto e San Lorenzo (utilizzate a proposito della verifica degli standard urbanistici), meno l'ambito del parco. Da una parte è caratterizzata dalla valle del Cornia, dall'altra dai rilievi collinari a nord dell'abitato principale. Mentre la pianura del Cornia ha prevalentemente funzioni produttive agricole e artigianali, l'ambito collinare si qualifica maggiormente come territorio rurale di interesse paesaggistico e ambientale che accoglie anche la maggior parte degli insediamenti.

Le principali infrastrutture viarie sono la strada regionale n. 398, "Cardo" della Val di Cornia (essa collega Piombino a Venturina, a Suvereto), la strada provinciale n. 18 dei Quattro Comuni, che collega tra loro gli abitati di Suvereto, Belvedere e Prata, e la strada provinciale n. 22 che si suddivide in due rami, strada provinciale dei Forni e strada provinciale di Carbonifera e che collegano, rispettivamente, l'abitato di Suvereto con quello dei Forni e di San Lorenzo.

Complessivamente si tratta di un territorio di altissima qualità, caratterizzato da un peculiare equilibrio fra attività antropiche e funzioni naturali, dove la presenza dell'uomo e la sua attività di mantenimento del territorio assumono particolare rilievo.

Il piano intende dunque rafforzare da un lato le attività agricole e il turismo a esse connesso, dall'altro lato consolidare le funzioni residenziali e le attività produttive a stretto servizio della residenza.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Centro insediativo di Suvereto
 - Centro insediativo di Prata
 - Centro insediativo di Forni
 - Nucleo residenziale di San Lorenzo
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Sistemi delle colline di Campiglia e Suvereto, della pianura alluvionale del fiume Cornia e delle colline di Riotorto e Montioni
 - Nucleo storico di Belvedere
 - Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto
 - Cave di Monte Peloso
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada regionale n. 398 "via Suveretana"
 - Circonvallazione di Suvereto

3. Capacità insediativa

- a) fino a 220 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 100 all'interno del sistema insediativo esistente
- b) fino a 2 ha di superficie territoriale per attività produttive (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" individuate nell'apposito dossier)
- c) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 7 ha e comprende sia le superfici fondiarie che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" e quella derivante da un'eventuale nuova struttura alberghiera)
- d) fino a 220 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", di cui almeno 150 da localizzare all'interno del sistema insediativo esistente

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) in adiacenza al subsistema insediativo storico sono ammesse preferibilmente funzioni pubbliche a verde e parcheggio
- c) il limite urbano individuato non può essere superato con le nuove addizioni
- d) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
- e) nessun centro o nucleo può essere ampliato più del 20% della sua attuale superficie
- f) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana
- g) le nuove aree aggiuntive per attività produttive devono essere contigue a quelle produttive comprese nel sistema insediativo esistente

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Suvereto

Il capoluogo di Suvereto è un centro di notevole valore storico e architettonico. Si estende per circa 77,5 ettari, quasi interamente localizzati in modo compatto attorno al nucleo storico. Soltanto due insediamenti con funzioni specialistiche, sportivo l'uno e artigianale l'altro, non sono a diretto contatto con il nucleo principale.

Il subsistema storico individuato dal presente piano include, oltre al nucleo murato, anche le prime espansioni lungo la principale via di accesso. Complessivamente, esso riguarda il 22 % dell'intero centro. Oltre alla conservazione del tessuto edilizio storico, obiettivo del piano è dunque anche la sua migliore ambientazione tramite la conservazione e la valorizzazione del contesto edificato e non, nonché tramite interventi puntuali da definire nel regolamento urbanistico. Sul lato Nord-Est del centro, il subsistema storico confina direttamente con la campagna. Tale rapporto diretto dovrà essere preservato.

Il subsistema consolidato riguarda soprattutto i tessuti urbani a Ovest della strada provinciale n. 18 dei Quattro Comuni, quelli lungo la strada regionale 398, ovvero posti a Ovest, all'uscita del centro, e un piccolo nucleo produttivo distaccato lungo la strada statale n. 398 all'altezza delle case Il Poggetto. Essi ammontano a circa due terzi della superficie complessiva del centro.

Nell'insieme, Suvereto ha raggiunto un buon equilibrio fra la parte storica e le successive addizioni, anche in virtù di un'edilizia contenuta e responsabile. Inoltre, ampie zone a verde separano le diverse parti urbane, di cui il piano strutturale prevede il sostanziale mantenimento.

Per quanto riguarda il nucleo produttivo, il piano strutturale prevede un suo limitato ampliamento, soprattutto in funzione della delocalizzazione di alcuni impianti individuati nel territorio comunale come critici. Tale ampliamento non deve in alcun modo compromettere la funzionalità della strada principale di accesso al capoluogo e deve comunque contribuire a migliorare l'insediamento esistente dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Le porzioni di sistema insediativo individuate come "da trasformare" riguardano due piccole aree intercluse nel subsistema insediativo da consolidare, di alcune aree all'ingresso Sud del centro e degli impianti sportivi lungo la strada per Forni e dell'area relativa al cimitero comunale più recente.

Per quanto riguarda le nuove addizioni urbane, il piano strutturale prevede la possibilità di limitati interventi di completamento lungo il confine Sud e Ovest. Verso Nord ed Est, invece, deve essere preservato il limite urbano esistente.

All'interno del sistema insediativo esistente invece, il regolamento urbanistico individua puntualmente gli interventi ammessi, privilegiando, per quanto riguarda le trasformazioni più rilevanti, le aree critiche e il subsistema da trasformare.

Lungo via Don Minzoni a ridosso delle mura castellane del centro storico, l'esistente attività commerciale Conad è ritenuta particolarmente critica, soprattutto in relazione all'accessibilità. Il regolamento urbanistico disciplina, in coerenza con il piano del commercio, la delocalizzazione dell'attività, preferendo una nuova ubicazione all'interno del sistema insediativo esistente.

Di particolare rilevanza per il capoluogo di Suvereto sono i temi legati al traffico e all'accessibilità del centro storico. Il piano strutturale conferma la previsione della circonvallazione a Sud dell'abitato, ponendo una particolare salvaguardia sulle aree interessate dal corridoio infrastrutturale relativo. Demanda, invece, a una specifica variante contestuale al piano strutturale la definizione di un parcheggio di accesso al centro storico localizzato nelle aree limitrofe al cimitero; la superficie prevista è pari a circa 1,5 ha.

Centro insediativo di Prata

Prata si trova a circa 4 km a Nord-Ovest di Suvereto, lungo la strada provinciale n. 18 dei Quattro Comuni per Sassetta. È un piccolo centro insediativo di appena 4,8 ha. Costituitosi attorno a un aggregato di case agricole, ha avuto, nel recente passato, una limitata crescita. Il subsistema storico, di cui il piano strutturale prevede la conservazione, raggiunge appena il 20 % dell'estensione complessiva del nucleo. Oggi si configura come un piccolo borgo, di cui il piano strutturale prevede il consolidamento. Oltre a un misurato intervento di completamento con funzioni residenziali, il regolamento urbanistico deve valutare l'opportunità di incrementare i servizi sportivi e turistici, in aree contigue al sistema insediativo esistente.

Centro insediativo di Forni

Il centro insediativo di Forni si trova in fondo alla strada provinciale n. 22 dei Forni. Complessivamente, il centro si estende per 44,4 ettari, di cui, però, solo una parte può rientrare al momento nelle strategie di sviluppo dell'amministrazione comunale. Quasi 39 ha sono di proprietà Enel, per i quali il piano strutturale non prevede, in linea generale, alcuna modificazione delle destinazioni d'uso in essere a esclusione della porzione individuata come area critica sottoutilizzata o dismessa. In queste aree è prevista la realizzazione di una fascia di rispetto verde per mitigare gli impianti Enel in esercizio oltre a un'area di verde attrezzato. La gamma di utilizzazioni ammissibili include destinazioni a servizio, parcheggi, verde attrezzato. La restante parte del centro insediativo di Forni si suddivide nei tre subsistemi storico, consolidato e da trasformare.

Il subsistema della trasformazione individua due complessi produttivi. Il primo, di rilevanti dimensioni, riguarda un'industria dismessa. Una parte dei fabbricati è di interesse archeologico-industriale e deve pertanto essere conservato. La seconda area produttiva è relativa a un cantiere edile, per il quale è prevista la delocalizzazione. L'insieme del subsistema da trasformare deve essere sottoposto a un piano attuativo che garantisca, oltre alla realizzazione dei servizi pubblici, l'unitarietà dell'intervento. Le funzioni ammissibili nel quadro del piano strutturale sono quelle residenziali, turistiche, commerciali e di servizio. Il loro dimensionamento, compreso nel dimensionamento complessivo dell'Utoe, deve portare a una sensibile riduzione delle volumetrie esistenti.

Nucleo residenziale di San Lorenzo

Il nucleo insediativo di San Lorenzo si trova ai margini orientali della pianura alluvionale del Cornia ai piedi del Poggio di Castello di San Lorenzo. È costituito da pochi edifici lungo la strada della Carbonifera. Complessivamente, il nucleo si estende per 4,2 ettari, quasi interamente compresi nel subsistema insediativo consolidato.

Il piano strutturale ammette il consolidamento dell'insediamento anche con addizioni residenziali di piccole entità, tenendo conto inoltre del fabbisogno di servizi.

b) Sistema del territorio rurale e aperto

Subsistemi delle colline di Campiglia e Suvereto, della pianura alluvionale del fiume Cornia e delle colline di Riotorto e Montioni

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

- conservazione e qualificazione del territorio rurale
- difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole e zootecniche

Da questi temi discendono gli obiettivi generali da perseguire:

- tutelare le risorse culturali e ambientali con un particolare riguardo a quelle minori, cui è legata la memoria e l'identità delle popolazioni
- governare il cambiamento del paesaggio agrario 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

Rispetto alle risorse specifiche del territorio individuato dalla presente Utoe, il regolamento urbanistico deve:

- 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 subsidenza
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti
- promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dell'asta fluviale del Cornia e delle aree contermini attraverso la realizzazione di un parco fluviale
- sostenere lo sviluppo dell'attività di viticoltura e olivicoltura nelle aree che presentano una forte vocazione e lo sviluppo dell'attività gastronomica rurale, in rapporto alla produzione dei prodotti agricoli locali.
- garantire la tutela della risorsa idro-termale specie in presenza di nuove concessioni demaniali.

Nucleo storico di Belvedere

Il nucleo storico di Belvedere si trova su un poggio a circa tre chilometri a Nord di Suvereto. Si tratta di un insediamento nel territorio rurale e aperto che ha quasi interamente mantenuto le sue originarie caratteristiche. Per questo nucleo non sono ammesse trasformazioni o addizioni urbane.

Il regolamento urbanistico 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.

Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto

Nel territorio rurale e aperto sono presenti alcune aree per attività produttive. Il piano strutturale prevede il mantenimento delle attività in esercizio e rinvia al regolamento urbanistico la relativa disciplina. Per le attività dismesse o dismettibili il regolamento urbanistico può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso, al massimo a parità di superficie lorda di pavimento esistente. Limitatamente all'attività di rottamazione in località Acquari, il regolamento urbanistico, in un'ottica di delocalizzazione o dismissione dell'attività produttiva, può prevedere modeste addizioni volumetriche al fine della riqualificazione dell'area.

Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di attività ricreative esclusivamente se collegate a nuove concessioni demaniali per lo sfruttamento di acque termali.

Il sistema del territorio rurale e aperto comprende anche il complesso turistico ricettivo presente in località Montepitti che interessa i comuni di Suvereto e Campiglia Marittima. È confermata la destinazione d'uso ma è esclusa la possibilità di ulteriori incrementi volumetrici.

Cave di Monte Peloso

In località Monte Peloso sono presenti alcuni ambiti di cava che fanno parte del "settore II" del Prae vigente. Fatto salvo quanto previsto dai piani di settore, obiettivo del presente piano strutturale è mantenere le aree attualmente destinate ad attività estrattive, ammettendo limitati aggiustamenti, tali da permettere una più razionale e funzionale attività estrattiva, senza incrementare le superfici destinate dal vigente Prg ad attività estrattiva.

Aree interessate dal Quadro di Riferimento evolutivo del Parco Naturale Interprovinciale di Montioni

Il Quadro di Riferimento evolutivo del Parco Naturale Interprovinciale di Montioni, ritenendo tali aree parte integrante del contesto ambientale del promontorio, fornisce indirizzi programmatici alla pianificazione locale orientandola verso una regolamentazione comune.

Il regolamento urbanistico deve pertanto disciplinare dette aree, tenendo conto degli indirizzi espressi nel piano del parco. Individua, inoltre, una rete di corridoi ecologici e ambientali di connessione con gli altri ambiti della presente Utoe.

c) Sistema infrastrutturale principale

Il sistema infrastrutturale principale è costituito, nella presente Utoe, dalla strada regionale n. 398 "via Suveretana". Per essa, il piano strutturale prevede interventi di riqualificazione tramite la realizzazione di aree per la sosta di emergenza eventualmente attrezzate anche per la sosta turistica, l'adeguamento degli angoli di visibilità in corrispondenza delle curve e degli innesti di altre strade e la realizzazione in aderenza al tracciato di una pista ciclabile.

In corrispondenza al centro insediativo di Suvereto, il piano strutturale conferma la previsione del Prg vigente riguardo una variante per aggirarlo a Sud ed eliminare il traffico di attraversamento. Il corridoio infrastrutturale individuato sulle carte di piano è stato aggiornato sulla base delle indicazioni dell'amministrazione provinciale che ha già avviato la fase di progettazione del nuovo tracciato stradale.

Inoltre, in previsione del recupero insediativi dei Forni, è necessario ristrutturare la viabilità di accesso Strada Provinciale dei Forni n.22/a, valutando inoltre la modalità di ristrutturazione del tratto Forni – San Lorenzo.

Utoe 2 - Colline di Campiglia Marittima

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare delle colline di Campiglia si estende per circa 1.600 ha. Comprende le pendici agricole a Est dei monti Rombolo, Spinosa e Valerio, i rilievi collinari di Monte Patoni 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. Dal punto di vista funzionale si tratta dell'area gravitazionale di Campiglia Marittima (utilizzata a proposito della verifica degli standard urbanistici), alla quale sono state sottratte le aree a parco.

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, più recentemente, a vigna, e alcune persistenze di macchia e di bosco.

Per quanto riguarda gli insediamenti, il piano strutturale riconosce l'importanza del presidio antropico permanente del sistema insediativo collinare, ponendosi dunque l'obiettivo di sostenere le funzioni esistenti, residenziali e non residenziali, e di rafforzare gli insediamenti anche con la previsione di nuovi pesi insediativi nel limite della sostenibilità paesaggistica e ambientale del contesto.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Centro insediativo di Campiglia Marittima
 - Nucleo residenziale di Campalto
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistemi delle colline di Campiglia e Suvereto e della pianura costiera occidentale
 - Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto

3. Capacità insediativa

- a) fino a 50 alloggi di edilizia pubblica e privata da localizzare anche interamente in aree aggiuntive al sistema insediativo esistente
- b) fino a 1,4 ha di superficie territoriale per attività produttive, comprensiva del residuo di piano
- c) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 4,5 ha e comprende sia le superfici fondiari, sia le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)
- d) fino a 340 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", da ripartire con l'Utoe n. 3 – Piana di Venturina

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) in adiacenza al subsistema insediativo storico sono ammesse esclusivamente funzioni pubbliche a verde e parcheggio
- c) le nuove addizioni urbane devono essere individuate in modo da ricomporre le frange del sistema insediativo esistente e devono essere caratterizzate da piccoli comparti edificatori, preferibilmente a compensazione, saturazione o saldatura del tessuto urbano esistente
- d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Campiglia Marittima

Il centro insediativo di Campiglia Marittima si articola fundamentalmente nei sottosistemi storico e consolidato. Il confine fra i due sottosistemi è costituito dalla strada provinciale n. 20 di attraversamento. A Est di essa sono localizzati i tessuti storici con la propaggine fino alla vecchia sede ospedaliera. Il centro è di rilevante valore storico, artistico e paesaggistico e deve essere, pertanto, conservato tramite una disciplina urbanistica ed edilizia da definire in sede di regolamento urbanistico.

Il settore occidentale dell'abitato, a sinistra della strada di attraversamento, è, invece, di recente formazione. Comprende aree di edilizia residenziale privata, prevalentemente a villini e palazzine, e aree di edilizia residenziale pubblica con edifici in linea.

L'unica porzione del sistema insediativo compreso nel sottosistema a organizzazione morfologica da trasformare riguarda le aree a Nord del centro storico, destinate dal Prg vigente prevalentemente a zone F4 – Parco urbano. Le trasformazioni ammesse riguardano esclusivamente l'assetto fisico di dette aree. La possibilità di nuove addizioni urbane è molto limitata, sia per la presenza del Colle Calvana e del Colle Tutti i Venti che costituiscono ostacoli al proseguimento dell'edificazione, sia per l'opportunità di non appesantire un abitato che sembra aver raggiunto un punto di equilibrio.

Per dare atto all'indirizzo di rafforzamento del centro collinare, il regolamento urbanistico deve valutare l'opportunità di incrementare l'uso di alcune porzioni urbane e deve individuare gli interventi puntuali al margine del sottosistema consolidato, utili nella ridefinizione del rapporto fra città e campagna. Per migliorare l'accessibilità e la vivibilità del centro insediativo, il regolamento urbanistico deve inoltre prevedere misure volte:

- al sostegno alla residenzialità del centro urbano attraverso interventi di valorizzazione del tessuto esistente
- alla valorizzazione del patrimonio storico-artistico presente nel borgo
- all'attenta realizzazione di superfici a parcheggio a ridosso degli accessi principali
- alla sistemazione delle aree a parco urbano e contestuale realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il centro storico

Nucleo residenziale di Campalto

Il nucleo residenziale di Campalto è localizzato sulle pendici collinari del Monte Spinosa. Si tratta di un piccolo abitato di appena 5,5 ettari, interamente compreso nel sottosistema consolidato. Per esso il piano strutturale prevede il mantenimento dell'estensione territoriale e del carico urbanistico esistente.

b) Sistema del territorio rurale e aperto

Subsistemi delle colline di Campiglia e Suvereto e della pianura costiera occidentale

Il territorio rurale e aperto è composto dal sottosistema delle colline di Campiglia e Suvereto e dal sottosistema della pianura costiera occidentale. Nei suoi riguardi, il piano strutturale fa propri i temi prioritari individuati nel documento d'avvio:

- conservazione e qualificazione del territorio rurale
- difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole

Da questi temi discendono gli obiettivi generali da perseguire:

- tutelare le risorse culturali e ambientali con un particolare riguardo a quelle minori, cui è legata la memoria e l'identità delle popolazioni

- governare il cambiamento del paesaggio agrario 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

Rispetto alle risorse specifiche del territorio individuato dalla presente Utoe, il regolamento urbanistico deve:

- 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, soprattutto nel subsistema della pianura costiera occidentale e lungo la strada regionale n. 398
- incentivare la riconversione alberghiera delle strutture ricettive esistenti
- non ammettere l'ampliamento delle attività produttive esistenti e incentivare la loro delocalizzazione all'interno del sistema insediativo

Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto

Gli elementi del sistema insediativo afferenti al territorio aperto riguardano alcune attrezzature turistico-ricettive, impianti produttivi e un'attrezzatura museale.

Il piano strutturale prevede il mantenimento delle attività in esercizio e rinvia al regolamento urbanistico la relativa disciplina. Per le attività dismesse o dismettibili il regolamento urbanistico può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso, al massimo a parità di superficie lorda di pavimento esistente. Per quanto riguarda gli impianti di frammentazione e trattamento di inerti, il regolamento urbanistico non ammette nessun aumento degli impatti ambientali e considera, nella disciplina, soprattutto i possibili interventi di mitigazione.

Il sistema del territorio rurale e aperto comprende anche il complesso turistico ricettivo presente in località Montepitti che interessa i comuni di Suvereto e Campiglia Marittima. È confermata la destinazione d'uso ma esclusa la possibilità di ulteriori incrementi volumetrici.

In località Campalto, il piano strutturale dà facoltà al regolamento urbanistico di confermare la previsione del Prg vigente di attrezzatura museale.

Utoe 3 - Piana di Venturina

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della piana di Venturina si estende per circa 4.928-ettari. È interamente compresa nel territorio comunale di Campiglia Marittima e si estende dal nucleo storico di Casalappi a Est, passando per il centro insediativo di Venturina, fino al nucleo residenziale di Lumiere a Ovest. Ricalca, con alcuni aggiustamenti, i limiti della relativa area gravitazionale (utilizzata a proposito della verifica degli standard urbanistici), dalla quale oltre alle aree ricadenti nel parco interprovinciale di Montioni risulta escluso anche l'ambito produttivo di Campo alla Croce.

L'Utoe è caratterizzata dal paesaggio della *pianura alluvionale del Fiume Cornia* e include, verso il confine comunale con San Vincenzo, anche porzioni di *pianura costiera delle sabbie e terre rosse*. Insieme all'Utoe di Fiorentina e a quella di Riotorto costituisce il cuore dell'agricoltura intensiva della Val di Cornia. L'uso agricolo prevalente è quello seminativo.

Si tratta di un territorio a forte antropizzazione, soggetto, in parte, a lavori di bonifica nei secoli passati. In tempi più recenti, è stato il luogo privilegiato dei nuovi insediamenti della Val di Cornia. Il principale sostegno allo sviluppo è stato dato dalla particolare configurazione infrastrutturale.

L'Utoe è attraversata 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, dalla costa verso l'interno. Ciò rende il nodo di Venturina il punto più accessibile di tutto il circondario.

Il piano strutturale conferma il posizionamento strategico del centro di Venturina all'interno della compagine territoriale, perseguendo l'obiettivo della messa a sistema dei diversi centri insediativi. Il piano privilegia la qualità delle funzioni urbane da insediare e la loro complementarietà rispetto a quelle piombinesi. Il regolamento urbanistico, nella specificazione delle funzioni ammissibili nella presente Utoe, tiene conto delle aree di danno definite nell'elaborato Rir di cui al Dm 9 maggio 2001.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Centro insediativo di Venturina
 - Centro insediativo di Cafaggio
 - Nucleo residenziale di Lumiere
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistemi della pianura costiera occidentale, della pianura alluvionale del fiume Cornia, delle colline di Riotorto e Montioni
 - Nucleo storico di Casalappi
 - Nucleo storico di Bandita
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada statale n. 1 "Variante Aurelia"
 - Strada statale n. 398
 - Strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia"
 - Strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle"
 - Circonvallazione di Venturina
 - Lina ferroviaria Roma-Pisa
 - Linea ferroviaria per Piombino
 - Stazione ferroviaria

3. Capacità insediativa

- a) fino a 600 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 130 all'interno del sistema insediativo esistente

- b) fino a 12,9 ha di superficie territoriale per attività produttive, di cui 0,9 ha dovuti a residuo di piano (è esclusa la superficie necessaria alle “aree critiche da delocalizzare” individuate nell’apposito dossier)
- c) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 37 ha e comprende sia le superfici fondiarie che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle “aree critiche da delocalizzare” e quella derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)
- d) fino a 340 posti letto appartenenti alla categoria “alberghi”, da ripartire con l’Utoe n. 2 – Colline di Campiglia

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) il limite urbano individuato non può essere superato con le nuove addizioni
- c) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
- d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell’Utoe

- a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Venturina

Il centro insediativo di Venturina 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. Fin dagli anni Settanta, nelle diverse stagioni della pianificazione coordinata, è stato riconosciuto a Venturina un ruolo particolare. Vuoi per il sistema infrastrutturale che trova qui il nodo primario della Val di Cornia (principale stazione ferroviaria, svincolo fra Aurelia e Ss n. 398), vuoi per l’apparente migliore insediabilità (terreni pianeggianti, ampie possibilità di espansione), fin dagli anni Settanta è stato indicato proprio in Venturina il luogo di maggior sviluppo del comprensorio. Il che ha dato luogo a una considerevole crescita dell’insediamento non solo per funzioni residenziali, ma anche per alcuni aggregati produttivi o turistici di interesse comprensoriale.

Trattandosi di un centro insediativo di recente formazione, i tessuti storici sono limitati, e circoscritti sostanzialmente ad alcuni piccoli nuclei lungo il tracciato della vecchia Aurelia. Nell’insieme, il subsistema storico non si estende per più di 5,9 ha, pari ad appena l’1,7 % dell’intero centro. L’espansione recente, invece, è stata impostata in direzione perpendicolare all’Aurelia. Sia a Sud che a Nord dell’Aurelia sono stati realizzati consistenti interventi di edilizia residenziale pubblica e privata, oggi in larga misura saturi, compresi nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata (151,4 ha, pari al 44% circa del sistema insediativo complessivo di Venturina). Attorno a esso, che costituisce il vero nucleo urbano di Venturina, sono localizzati alcuni grandi ambiti specialistici.

A Nord dell’Aurelia, in direzione di Suvereto, si trova la zona produttiva La Monaca. Interamente realizzata è oggi sottoposta a un processo di trasformazione e ampliamento che vede privilegiare l’insediamento di funzioni produttive legate strettamente al sistema urbano e ai servizi a scapito di funzioni produttive legate al mondo manifatturiero. In un’area adiacente alla Monaca si trova il centro fieristico direzionale. Anche le funzioni in quest’ambito sono strettamente connesse sia all’insediamento, sia al mondo produttivo. A Nord, lungo l’Aurelia e a Sud verso la stazione ferroviaria sono localizzati due parchi: il primo, specialistico, è quello termale, legato alle politiche turistiche ma anche a funzioni di uso pubblico da cui deriva la sua definizione di parco; il secondo è un parco urbano, vero e proprio polmone verde, nonché connessione fra l’abitato

di Venturina e l'ambito della stazione ferroviaria, parzialmente realizzato. In fine, nell'area interclusa fra la Variante Aurelia e la linea ferroviaria si trova un ambito destinato a servizi prevalentemente legati al trasporto e l'intermodalità. L'insieme di questi ambiti specialistici, sommati a poche altre zone di frangia, formano il subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare. Con i suoi 185 ettari è il subsistema insediativo principale di Venturina. Oltre alle nuove addizioni urbane, le principali trasformazioni funzionali e fisiche sono concentrate in questo subsistema.

Obiettivo strategico del piano strutturale per Venturina è il consolidamento del suo ruolo baricentrico e centrale all'interno del circondario. Più che su una crescita quantitativa, il piano punta però su un'azione di qualificazione delle funzioni produttive (dalla produzione di beni alla produzione di servizi) e su un consolidamento delle funzioni di servizio (turistiche, fieristiche, urbane). In questo senso, Venturina deve diventare il polo dell'innovazione del sistema produttivo della Val di Cornia. Da questo obiettivo strategico discendono alcuni obiettivi particolari da perseguire in sede di regolamento urbanistico:

- realizzare le opere di messa in sicurezza afferenti il fiume Cornia e gli altri corsi d'acqua minori per porre le basi a uno sviluppo corretto del territorio
- realizzare, nell'ambito del parco urbano, gli interventi di messa in sicurezza idraulica già previsti dal Programma Integrato d'Intervento, da ritenersi funzionalmente connessi con l'area produttiva di Campo alla Croce
- promuovere l'integrazione fra il subsistema consolidato e quello della trasformazione
- al consolidamento della fiera, del parco termale e dell'ambito produttivo di La Monaca devono corrispondere interventi fisici e funzionali di maggiore qualità urbana
- riqualificare l'insediamento, agendo sulla viabilità e sugli spazi pubblici, in primis l'Aurelia e il parco urbano
- aumentare la qualità urbana degli spazi pubblici centrali deviando il traffico di attraversamento su una circonvallazione di nuova previsione a Sud dell'abitato e realizzando delle "porte urbane" ai due ingressi sull'Aurelia
- ridefinire il sistema insediativo a Sud, attorno al nuovo parco urbano, nuova centralità e connessione con l'ambito della stazione
- affermare il ruolo urbano dell'ambito della stazione, collegandolo fisicamente e funzionalmente al sistema insediativo a Nord della variante Aurelia

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 e a circa 4 km da Suvereto. L'abitato nasce sull'incrocio stradale fra la strada regionale e la strada provinciale n. 21 Casalpiano-Riotorto-Stazione di Vignale. Le dimensioni sono modeste, non raggiungendo i 10 ha.

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 si estende un lotto dedicato a servizi tecnici in relazione ai numerosi elettrodotti che da qui si dipartono. Il subsistema insediativo storico misura poco più di un ettaro, mentre quello a organizzazione morfologica consolidata è di gran lunga prevalente, arrivando quasi a 8,5 ha.

A Cafaggio il piano strutturale ammette adeguamenti funzionali e limitati incrementi delle unità residenziali, in adiacenza al sistema insediativo esistente e in seguito a un'attenta verifica delle condizioni di integrità fisica dei suoli.

Nucleo residenziale di Lumiere

Il nucleo residenziale di Lumiere si trova lungo la vecchia sede dell'Aurelia in direzione di San Vincenzo a una distanza di circa un chilometro dal parco

termale e 2,5 dal centro di Venturina. 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 nucleo ha visto prevalere una tipologia insediativa residenziale composta da edifici mono- o bifamiliari circondati da spazi verdi privati. Il sistema insediativo supera di poco i 5 ha, di cui circa l'85% appartenente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.

Il piano strutturale ammette limitati incrementi delle unità residenziali, in adiacenza al sistema insediativo esistente.

b) Sistema del territorio rurale e aperto

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

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

- conservazione e qualificazione del territorio rurale
 - difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole
- Da questi temi discendono gli obiettivi generali da perseguire:
- tutelare le risorse culturali e ambientali con un particolare riguardo a quelle minori, cui è legata la memoria e l'identità delle popolazioni
 - governare il cambiamento del paesaggio agrario 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

Rispetto alle risorse specifiche del territorio individuato dalla presente Utoe, il regolamento urbanistico deve:

- 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
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti
- incentivare la riconversione alberghiera delle strutture ricettive esistenti
- non ammettere l'ampliamento delle attività produttive esistenti e incentivare la loro delocalizzazione all'interno del sistema insediativo

Nucleo storico di Casalappi

Il nucleo storico di Casalappi (4 ha circa) 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.

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

Il regolamento urbanistico 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 storico di Bandita

Il nucleo storico 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.

Il piano strutturale ammette il riutilizzo dell'intero patrimonio edilizio per funzioni turistico alberghiere.

Il regolamento urbanistico 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.

Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto

Il piano strutturale prevede la riorganizzazione delle attività in esercizio e rinvia al regolamento urbanistico la relativa disciplina. Per le attività dismesse o dismettibili il regolamento urbanistico può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso, al massimo a parità di superficie lorda di pavimento esistente.

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. Insieme a quello di Vignale e a quello in località La Sdriscia, localizzati nell'Utoe 5 - Riotorto e Costa Est, è uno dei tre centri di cui il piano strutturale prevede il consolidamento e lo sviluppo delle strutture produttive e di commercializzazione. Il regolamento urbanistico detta una specifica disciplina anche in considerazione della complementarietà e dell'integrazione dei tre centri.

Aree di riordino o riqualificazione ambientale

Fra le aree di riordino o riqualificazione ambientale, nella presente Utoe si annoverano alcune porzioni territoriali di frangia urbana, destinate dal Prg vigente a orti urbani o aree agricole frazionate. Complessivamente si estendono per oltre 27 ettari.

Si tratta di aree che pregiudicano, in parte, il corretto rapporto fra il sistema insediativo e il territorio rurale e aperto. Il regolamento urbanistico disciplina il riassetto di dette aree migliorando il loro impatto paesaggistico e ambientale, direttamente o tramite una disciplina apposita.

Aree interessate dal Quadro di Riferimento evolutivo del Parco Naturale Interprovinciale di Montioni

Il Quadro di Riferimento evolutivo del Parco Naturale Interprovinciale di Montioni, ritenendo tali aree parte integrante del contesto ambientale del promontorio, fornisce indirizzi programmatici alla pianificazione locale orientandola verso una regolamentazione comune.

Il regolamento urbanistico deve pertanto disciplinare dette aree, tenendo conto degli indirizzi espressi nel piano del parco. Individua, inoltre, una rete di corridoi ecologici e ambientali di connessione con gli altri ambiti della presente Utoe.

c) Sistema infrastrutturale principale

Il sistema infrastrutturale nell'Utoe è caratterizzato dall'intersezione del corridoio tirrenico con l'asse infrastrutturale per Piombino. Il corridoio tirrenico è composto dalla strada statale n. 1 "Variante Aurelia", dalla strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia" e dalla linea ferroviaria a doppio binario Roma-Pisa. L'asse per Piombino, invece, si appoggia su due infrastrutture, la strada statale n. 398 e la linea ferroviaria a binario unico per Piombino. Infine, in direzione di Suvereto corre la strada regionale n. 398 "Suveretana" e verso il Golfo di Baratti la strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle".

Il piano strutturale comprende fra le strade da ristrutturare la strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia" e la strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle". Per esse il piano strutturale propone l'allargamento della piattaforma stradale conformemente al tipo C2 (9,5 m) per la Sp n. 39 e al tipo F2 (8,5 m) per la Sp n. 23 ter, la realizzazione di aree per la sosta di emergenza eventualmente attrezzate anche per la sosta turistica, l'adeguamento degli angoli di visibilità in corrispondenza delle curve e degli innesti di altre strade e la realizzazione, in aderenza al tracciato, di una pista ciclabile.

Per la strada regionale n. 398 "Suveretana" sono previsti interventi di riqualificazione senza l'adeguamento della piattaforma stradale a tipologie convenzionali.

Circonvallazione di Venturina

In connessione con l'eventuale trasformazione della Variante Aurelia in autostrada e il conseguente aumento del traffico sulla Vecchia Aurelia, il piano strutturale prefigura una nuova viabilità di aggiramento dell'insediamento urbano a Sud e Ovest. La nuova viabilità segue prioritariamente tracciati viari già esistenti ed è tracciata minimizzando le aree intercluse. Via dell'Aeroporto, con un nuovo sovrappasso, diventa l'asse principale per raggiungere la stazione. Un nuovo collegamento è previsto anche sul lato opposto della linea ferroviaria, per collegare meglio le aree produttive e logistiche dell'Utoe 8 al nodo ferroviario.

Stazione ferroviaria

La stazione ferroviaria di Campiglia Marittima ricopre, all'interno del circondario, il ruolo di stazione principale di riferimento. È destinata ad assumere una funzione centrale nell'assetto complessivo del circondario. Oltre a una ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito si rende necessario migliorare l'interscambio con i servizi bus e aumentare l'offerta di sosta per i mezzi privati. Il regolamento urbanistico deve inquadrare ogni intervento sullo sfondo della trasformazione del collegamento Venturina-Piombino in un servizio di tipo metropolitano.

Utoe 4 - Piana di Fiorentina

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della piana di Fiorentina si estende per quasi 2.285 ettari. È interamente localizzata nel territorio del comune di Piombino tra il parco costiero di Rimigliano, il parco archeologico di Baratti-Populonia e l'ambito fluviale del Cornia. Dal punto di vista dell'analisi funzionale, si tratta sostanzialmente dell'area gravitazionale n. 3 "Fiorentina-Populonia" (utilizzata a proposito della verifica degli standard urbanistici), alla quale è stato sottratto il territorio assoggettato alla disciplina di tutela delle aree naturali protette.

Comprende le pendici agricole di elevato valore paesaggistico che si estendono dai rilievi collinari del promontorio di Populonia e Monte Massoncello verso la piana del Cornia, includendovi tuttavia alcuni ambiti intensamente frazionati e antropizzati lungo la strada provinciale della Principessa. Accoglie le infrastrutture e i servizi di supporto al parco archeologico di Baratti-Populonia, che gravitano intorno al centro insediativo di Populonia Stazione.

Ai margini Sud, in corrispondenza del centro insediativo di Fiorentina, l'Utoe assume caratteri di periferia urbana, connotati da disordine insediativo e promiscuità funzionale.

L'Utoe è attraversata dalla strada provinciale della Principessa, e verso Venturina e Suvereto, dalla strada provinciale delle Caldanelle e alla linea ferroviaria Piombino-Campiglia.

Per il centro insediativo di Fiorentina, il piano strutturale prevede il 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. Nell'ipotesi della delocalizzazione dello stadio Magona, le attrezzature sportive esistenti in prossimità dell'abitato di Fiorentina, potrebbero essere al proposito adattate.

Il piano strutturale riconosce al centro insediativo di Populonia Stazione funzioni di servizio al settore costiero occidentale e al parco archeologico di Baratti-Populonia; conferma altresì il consolidamento delle funzioni residenziali, anche mediante limitate addizioni urbane.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Centro insediativo di Fiorentina
 - Centro insediativo Stazione di Populonia – Poggio all'Agnello
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistemi della pianura alluvionale del Cornia, del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti e della pianura costiera occidentale
 - Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto
 - Aree di riordino o riqualificazione ambientale
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada statale n. 398
 - Strada provinciale n. 23 "Principessa"
 - Strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle"
 - Strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica"
 - Nodo di Fiorentina
 - Nuovo collegamento per Salivoli
 - Linea ferroviaria per Piombino

3. Capacità insediativa

- a) fino a 60 alloggi di edilizia pubblica e privata da localizzare anche in aree aggiuntive al sistema insediativo esistente

- b) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 4 ha e comprende sia le superfici fondiarie che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle “aree critiche da delocalizzare” e quella derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)
- c) fino a 440 posti letto appartenenti alla categoria “alberghi”, da ripartire con le Utoe n. 5 – Riotorto costa Est e n. 6 – Città di Piombino

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) in adiacenza al subsistema insediativo storico sono ammesse esclusivamente funzioni pubbliche a verde e parcheggio
- c) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
- d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell’Utoe

- a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Fiorentina

Il centro insediativo di Fiorentina si trova lungo la strada provinciale n. 21 della Principessa dove questa incontra la strada della Base Geodetica. Si viene dunque a trovare a circa 4,5 km dal centro di Piombino e altrettanto dall’incrocio della strada per Baratti con la Principessa. Questa posizione baricentrica fra la città e il Golfo di Baratti definisce le due facce dell’insediamento, luogo di transito per raggiungere Piombino e punto di partenza della strada parco del litorale Ovest.

Complessivamente, il sistema insediativo di Fiorentina misura circa 11 ettari. È costituito da un nucleo di case allineate sulla strada di attraversamento e da alcuni completamenti più recenti nei lotti retrostanti. Tra gli obiettivi principali per la riqualificazione di Fiorentina, vi è l’allontanamento del traffico di attraversamento. A questo proposito, in sede di regolamento urbanistico, l’intero svincolo deve essere riprogettato.

Il regolamento urbanistico prevede interventi di riqualificazione e ricucitura urbana anche mediante limitate addizioni insediative. Particolare attenzione rivolge alla progettazione dei “marginii urbani” con previsione di aree verdi perimetrali con funzioni di filtro. Studia inoltre la possibilità di delocalizzare le attività produttive esistenti nei pressi di Fiorentina all’interno delle aree del nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno.

Centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all’Agnello

Lungo la linea ferroviaria Venturina-Piombino e ad appena 3,5 km a Nord di Fiorentina si trova il centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all’Agnello. Si tratta di un piccolo abitato (7,4 ha), sorto nel secondo dopoguerra attorno alla stazione ferroviaria di Populonia. Vicino a esso, ma separato da una fascia di territorio agricolo, si trova il complesso rurale storico di Poggio all’Agnello (10 ha). Insieme formano un centro insediativo in una posizione privilegiata rispetto alla costa Ovest e al Golfo di Baratti.

Il piano strutturale prevede la riorganizzazione del piccolo centro da qualificare per funzioni residenziali e turistiche a servizio del settore costiero occidentale anche mediante limitate addizioni urbane e l’adeguamento delle dotazioni di parcheggio e della viabilità esistente a servizio dell’abitato. Per il complesso rurale storico di Poggio all’Agnello, il piano strutturale conferma la destinazione per funzioni turistico alberghiere e servizi complementari.

Per consolidare il ruolo dell'insediamento come centro di servizio al Golfo di Baratti, il regolamento urbanistico ricerca, in primo luogo, soluzioni per migliorare l'accessibilità al mare, al fine di alleggerire la pressione veicolare a ridosso delle spiagge e delle aree archeologiche. Deve essere individuato 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. In secondo luogo, il regolamento urbanistico detta una 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. Oltre ad alcuni eventuali interventi di completamento individua una congrua fascia di territorio aperto circostante, dove è inibita la realizzazione di nuovo volume e detta una disciplina volta al corretto inserimento paesaggistico del centro.

b) Territorio rurale e aperto

Subsistemi della pianura alluvionale del Fiume Cornia, del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti e della pianura costiera occidentale

Il territorio rurale e aperto è composto, nella presente Utoe, dal subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia, dal subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti e dal subsistema della pianura costiera occidentale. Nei suoi riguardi, il piano strutturale fa propri i temi prioritari individuati nel documento d'avvio:

- conservazione e qualificazione del territorio rurale
- difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole e zootecniche

Da questi temi discendono gli obiettivi generali da perseguire:

- tutelare le risorse culturali e ambientali con un particolare riguardo a quelle minori, cui è legata la memoria e l'identità delle popolazioni
- governare il cambiamento del paesaggio agrario 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

Rispetto alle risorse specifiche del territorio individuato dalla presente Utoe, il regolamento urbanistico deve:

- conservare il paesaggio rurale di grande pregio paesaggistico che costituisce il connettivo tra le emergenze naturalistiche e archeologiche dei parchi
- 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
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori
- studiare l'inserimento paesaggistico delle aree agricole frazionate e intensamente antropizzate
- incentivare la riconversione alberghiera delle strutture ricettive esistenti

- non ammettere l'ampliamento delle attività produttive esistenti e incentivare la loro delocalizzazione all'interno del sistema insediativo

Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto

Il territorio rurale e aperto dell'Utoe in oggetto è interessato più che altrove da elementi del sistema insediativo. Questi caratterizzano soprattutto le porzioni territoriali a Ovest della strada provinciale n. 23 della Principessa. Si tratta di qualche area per attività produttive e di alcune aree per servizi sportivi o turistici.

Per quanto riguarda le attività produttive sparse in territorio rurale e aperto, esse sono localizzate soprattutto nell'ambito del nucleo insediativo di Fiorentina, lungo la strada di penetrazione per Piombino. Il piano strutturale prevede la riorganizzazione delle attività in esercizio e rinvia al regolamento urbanistico la relativa disciplina. Per le attività dismesse o dismettibili il regolamento urbanistico può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso, al massimo a parità di superficie lorda di pavimento esistente.

In località Asca, nei pressi di Fiorentina, è localizzato un campo sportivo su un'area che misura complessivamente quasi 6 ettari. Il piano strutturale indica quest'area come potenziale destinataria del nuovo stadio comunale di Piombino. L'eventuale localizzazione di una tale struttura all'interno del territorio rurale e aperto, impone la circoscrizione delle funzioni a quelle strettamente necessarie alla gestione di un impianto sportivo e, per quanto riguarda il progetto, una grande sensibilità ambientale. Oltre alla precisa localizzazione e alle dimensioni dell'eventuale impianto, il regolamento urbanistico ne definisce i criteri progettuali, soprattutto in relazione all'inserimento paesaggistico e ambientale, dell'accessibilità, dei parcheggi e della struttura stessa. Inoltre definisce una congrua fascia di territorio circostante da progettare e disciplinare come area di mitigazione paesaggistica.

Il sistema del territorio rurale e aperto comprende anche alcune aree destinate a servizi ricettivi e ricreativi. È confermata la loro destinazione d'uso mentre la relativa disciplina soprattutto in relazione al paesaggio e ai carichi ambientali, è demandata al regolamento urbanistico.

Infine, per quanto riguarda le aree per attrezzature e servizi di supporto alle funzioni proprie dei parchi territoriali di cui all'Utoe 7, il regolamento urbanistico individua la loro collocazione e conformazione, formando un unico sistema organico nel rispetto degli assetti territoriali.

Aree di riordino o riqualificazione ambientale

L'Utoe è diffusamente interessata dal frazionamento minuto delle aree agricole e dalla conseguente presenza di numerosi manufatti precari, i quali sono oggi in larga misura condonati. Dal punto vista urbanistico e ambientale essi costituiscono il principale problema nell'Utoe. Complessivamente coprono 205 ettari, pari circa al 6,5% della superficie totale dell'Utoe. Nella vallata a ridosso di Fiorentina, verso Asca e Campo alle Fave si tratta di circa 70 ha; in località Le Fabbriciane sono quasi 110 ha, mentre a ridosso del campeggio di Sant'Albinia si tratta di un'area pari quasi a 25 ha.

Il piano strutturale intende bloccare e circoscrivere il fenomeno e demanda al regolamento urbanistico il compito di definire la relativa disciplina, affrontando in particolare i problemi legati alla bonifica igienico-sanitaria e paesaggistica, escludendo pertanto cambiamenti di destinazione d'uso e realizzazione di volumi aggiuntivi.

Nell'Utoe è inoltre presente la discarica Poggio ai Venti ormai arrivata alla fine del suo ciclo. Compatibilmente con le criticità ambientali residui, il regolamento urbanistico destina le relative aree a verde ambientale o attrezzato per il tempo libero.

c) Sistema infrastrutturale principale

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".

Il piano strutturale comprende fra le strade da ristrutturare la strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle". Gli interventi consistono nell'allargamento della piattaforma stradale conformemente al tipo F2 (8,5 m), nella realizzazione di aree per la sosta di emergenza eventualmente attrezzate anche per la sosta turistica, nell'adeguamento degli angoli di visibilità in corrispondenza delle curve e degli innesti di altre strade e nella realizzazione, in aderenza al tracciato, di una pista ciclabile. Per le altre strade sono previsti interventi di riqualificazione con interventi simili, ancorché senza l'adeguamento della piattaforma stradale a tipologie convenzionali. Tutto il sistema viario parallelo alla costa dovrà assumere i caratteri di "strada parco", con una particolare attenzione per la mobilità alternativa, in particolar modo la bicicletta.

Nodo di Fiorentina

Il piano strutturale prevede una sostanziale riqualificazione dell'innesto della strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica" sulla strada provinciale n. 23 "Principessa" a Fiorentina. Per quanto riguarda la presente Utoe, la riprogettazione dello svincolo deve tenere conto soprattutto della riqualificazione del centro insediativo, razionalizzando e distinguendo i diversi flussi di traffico.

Nuovo collegamento per Salivoli

Dal piano urbano della mobilità del 1993 è stato ripreso un possibile corridoio infrastrutturale per realizzare un ulteriore accesso a Piombino (dopo quello attuale e i tracciati illustrati nella scheda dell'Utoe 8), con una nuova viabilità che collega direttamente il nodo di Fiorentina al quartiere di Salivoli. La sua realizzazione è però condizionata all'ultimazione delle altre infrastrutture previste dal presente piano (e, segnatamente, il prolungamento della Ss n. 398 fino al porto) e a un perdurante sovraccarico, formalmente accertato.

Utoe 5 - Riotorto e costa Est

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare di Riotorto e della costa Est si estende per circa 4.755 ettari. Ricade interamente nel territorio del comune di Piombino. Comprende le aree fra il parco costiero della Sterpaia, la riserva naturale Orti Bottagone e le colline del parco interprovinciale di Montioni, caratterizzate da pendici agricole dolcemente degradanti verso la pianura del Cornia. Anche questa Utoe deriva dall'individuazione delle aree gravitazionali utilizzate a proposito della verifica degli standard urbanistici – le quali, nel comune di Piombino, coincidono con le circoscrizioni – alle quali sono state sottratte le aree a parco.

L'Utoe è attraversata dal corridoio infrastrutturale "Tirrenico", formato dalla Variante Aurelia e dalla linea ferroviaria Roma-Pisa. La distribuzione parallela alla costa è assolta dalla strada della Base Geodetica.

A Sud della strada della Base Geodetica la pianura agricola conserva tratti del paesaggio maremmano storico con suoli a idromorfia superficiale situati nelle depressioni retrodunali. È un territorio caratterizzato dal reticolo idrografico di bonifica che confluisce verso il canale allacciante Cervia. L'uso del suolo è prevalentemente naturalistico, con prati idromorfi e agricolo. A Nord della medesima strada, il paesaggio è invece quello della pianura alluvionale vera e propria. Sui suoli caratterizzati da depositi fluviali recenti, l'uso agricolo prevalente è il seminativo.

Le funzioni insediative che caratterizzano l'Utoe sono legate soprattutto al turismo e alla filiera della produzione agricola. Costituiscono eccezione la centrale termoelettrica di Torre del Sale e il centro logistico di Vignale.

Il centro insediativo di Riotorto assolve alla funzione di centro a servizio al settore costiero orientale e al parco di Montioni. Il piano strutturale prevede il rafforzamento della residenzialità con un conseguente incremento delle dotazioni di servizio. Si prefigura uno sviluppo dell'insediamento nel rispetto della qualità paesaggistica e ambientale del contesto.

Per i numerosi insediamenti turistici isolati esistenti lungo la fascia costiera il piano strutturale pone l'obiettivo di una loro progressiva riqualificazione e riconversione ad attività turistiche di maggiore qualità. Le attrezzature di servizio al turismo e alla ricreazione nonché i punti di ormeggio costituiscono un aspetto qualificante di questo tratto di costa. Laddove non sono già compresi nel perimetro del parco della Sterpaia, essi vanno comunque ricondotti a un unico sistema coerente.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Centro insediativo di Riotorto
 - Nucleo produttivo di Vignale
 - Nucleo industriale di Torre del Sale
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistemi delle colline di Riotorto e Montioni, della pianura alluvionale del fiume Cornia e della pianura costiera orientale
 - Nucleo storico di Vignale
 - Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada statale n. 1 "Variante Aurelia"
 - Strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia"
 - Strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica"
 - Linea ferroviaria Roma-Pisa

3. Capacità insediativa

- a) fino a 150 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 15 all'interno del sistema insediativo esistente
- b) fino a 1,7 ha di superficie territoriale per attività produttive, interamente dovuta al residuo di piano (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" individuate nell'apposito dossier)
- c) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 10ha e comprende sia le superfici fondiari che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" e quella derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)
- d) fino a 440 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", da ripartire con le Utoe n. 4 – Piana di Fiorentina e n. 6 – Città di Piombino

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) il limite urbano individuato non può essere superato con le nuove addizioni
- c) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
- d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Riotorto

Il centro insediativo di Riotorto è localizzato poco distante dall'Aurelia vecchia, vicino al confine fra Piombino e Follonica. Misura quasi 40 ettari, l'87% dei quali appartenenti al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata. Attorno a un nucleo storico di modeste dimensioni (3,4 ha), costituito prevalentemente da edifici a due piani allineati lungo le strade, è cresciuto un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale che comprende anche alcune strutture turistiche.

Il piano strutturale affida a Riotorto funzioni di servizio commerciale e turistico alla costa orientale. A questo fine si pone l'obiettivo di rafforzare e completare il centro insediativo con interventi residenziali, di servizio e turistici, mediante limitati interventi di addizione urbana che favoriscano la ricucitura dei tessuti urbani lungo l'asse di via della Bonaria. Le nuove addizioni riguardano preferibilmente le aree a Ovest di tale strada. Essa costituisce un limite urbano, da rafforzare con un'opportuna sistemazione con alberature e percorsi.

Nucleo produttivo di Vignale

Il nucleo produttivo di Vignale è costituito in larga misura 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. Si estende per oltre 20 ettari.

In relazione al contesto paesaggistico da preservare e alle criticità relative al rischio idraulico (vicinanza al fosso Valnera) il piano strutturale non prefigura un potenziamento del nucleo, ammettendo il solo completamento delle aree ancora non saturate nel perimetro insediativo esistente. A questo fine il regolamento urbanistico verifica il superamento delle condizioni di rischio idraulico e definisce opportune misure di inserimento paesaggistico, soprattutto in relazione al limitrofo nucleo storico di Vignale.

Nucleo industriale di Torre del Sale

Il nucleo industriale di Torre del Sale si affaccia sul mare nei pressi della foce del Fiume Cornia. Gli oltre 90 ettari sui quali insiste la centrale elettrica di Torre

del Sale sono inseriti in un contesto paesaggistico di notevole pregio: a Sud, il nucleo spezza il paesaggio dunale e si spinge nel mare con una propria darsena portuale; su due lati confina con ambiti territoriali palustri, il padule Orti-Bottagone a Nord e il padule dei Perelli Bassi a Est; a Ovest, invece, il nucleo è delimitato dal Fosso Cosimo.

Il piano strutturale prende atto dell'esistenza del nucleo industriale e, limitatamente alla funzione oggi esistente, ne conferma la destinazione urbanistica. È ammessa la prosecuzione delle attività di produzione energetica, mentre non sono ammessi cambiamenti tecnologici o produttivi che comportino un aggravio dell'impatto ambientale.

L'obiettivo a lungo termine è la riconversione urbanistica dell'intero nucleo a funzioni maggiormente compatibili con il contesto paesaggistico e naturale, ivi incluse quelle turistiche e nautiche. Indipendentemente dalla dismissione della centrale, fin da ora le aree sottoutilizzate comprese tra il fosso Cosimo e la stessa centrale possono essere destinate a nuove funzioni. In nessun caso è ammesso un aumento dell'occupazione del suolo rispetto al sistema insediativo esistente.

Il regolamento urbanistico articola le aree secondo la loro stretta attinenza alle funzioni di produzione di energia elettrica, alla disponibilità per le funzioni della riconversione a lungo termine e alla prevalenza dei caratteri naturalistici. Ne formula una disciplina dettagliata, privilegiando la mera manutenzione dei manufatti e degli impianti nelle aree industriali. Fino all'adozione del regolamento urbanistico, nell'area è ammesso il proseguimento delle attività in atto mentre è inibita la realizzazione di nuovi impianti.

b) Sistema del territorio rurale e aperto

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

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

- conservazione e qualificazione del territorio rurale
- difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole e zootecniche

Da questi temi discendono gli obiettivi generali da perseguire:

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

Rispetto alle risorse specifiche del territorio individuato dalla presente Utoe, il regolamento urbanistico deve:

- conservare il tipico paesaggio rurale pedecollinare ai margini delle colline di Montioni e le aree agricole di 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, della riserva naturale Orti-Bottagone e del parco di Montioni
- 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
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti

Nucleo storico di Vignale

Il nucleo storico 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 di grande pregio.

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 alberghiere con un modesto incremento volumetrico per impianti tecnologici e servizi.

Il regolamento urbanistico 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 alcun nuovo volume e dove detta una disciplina volta alla tutela, al corretto inserimento paesaggistico nonché all'accessibilità del nucleo.

Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto

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

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

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

A Vignale Riotorto e in località La Sdriscia sono presenti due centri di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Insieme a quello in località Caldanelle nell'Utoe 3 - Piana di Venturina, si tratta di due centri di cui il piano strutturale prevede il consolidamento e lo sviluppo delle strutture produttive e di commercializzazione. Il regolamento urbanistico detta una specifica disciplina anche in considerazione della complementarietà e dell'integrazione dei centri.

Aree interessate dal Quadro di Riferimento evolutivo del Parco Naturale Interprovinciale di Montioni

Il Quadro di Riferimento evolutivo del Parco Naturale Interprovinciale di Montioni, ritenendo tali aree parte integrante del contesto ambientale del promontorio, fornisce indirizzi programmatici alla pianificazione locale orientandola verso una regolamentazione comune.

Il regolamento urbanistico deve pertanto disciplinare dette aree, tenendo conto degli indirizzi espressi nel piano del parco. Individua, inoltre, una rete di corridoi ecologici e ambientali di connessione con gli altri ambiti della presente Utoe.

c) Sistema infrastrutturale principale

Il sistema infrastrutturale nell'Utoe è caratterizzato dal corridoio tirrenico e dalla viabilità di distribuzione lungo la costa. Il corridoio tirrenico è composto dalla strada statale n. 1 "Variante Aurelia", dalla strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia" e dalla linea ferroviaria a doppio binario Roma-Pisa. Parallelamente alla costa corre, invece, la strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica".

Il piano strutturale comprende fra le strade da ristrutturare la strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia". Gli interventi proposti sono l'allargamento della piattaforma stradale conformemente al tipo C2 (9,5 m), la realizzazione di aree per la sosta di emergenza eventualmente attrezzate anche per la sosta turistica, l'adeguamento degli angoli di visibilità in corrispondenza delle curve e degli innesti di altre strade e la realizzazione, in aderenza al tracciato, di una pista ciclabile.

Per la strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica" sono previsti interventi di riqualificazione con interventi simili, ancorché senza l'adeguamento della piattaforma stradale a tipologie convenzionali. Essa dovrà assumere i caratteri di "strada parco", con una particolare attenzione per la mobilità alternativa, soprattutto la bicicletta.

Utoe 6 - Città di Piombino

1. Inquadramento e obiettivi generali

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

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

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

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

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

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

Il piano strutturale prevede uno sviluppo urbano non necessariamente basato sulla crescita dell'insediamento, ma soprattutto sulla valorizzazione e sulla riqualificazione del tessuto urbano dal suo interno. A Nord, nella fascia pedecollinare possono essere individuate aree pregiate per il completamento residenziale della città. Lo studio delle aree e dei tessuti sottoutilizzati all'interno dei quartieri è l'occasione per riqualificare formalmente e funzionalmente le diverse parti urbane. La ri-progettazione del sistema degli spazi pubblici, da

Punta Semaforo fino al porto turistico di Salivoli tende alla rivitalizzazione del centro storico di Piombino, migliorando da un lato l'interfaccia tra città, industria e porto, e riconquistando alla città, dall'altro lato, una costa di grande pregio paesaggistico. Infine, ripensando il ruolo di alcuni dei principali assi urbani (dal centro verso Salivoli: Viale Giacomo Matteotti – Lungomare Guglielmo Marconi; dal centro verso il porto: Via Giosuè Carducci – Viale Regina Margherita; dal centro verso Montemazzano: Via Giovanni Lerario – Via Maestri del Lavoro; da Montemazzano verso Salivoli: Viale della Pace) può essere rinforzata la struttura urbana e può essere ottenuta una maggiore integrazione fra le diverse parti della città.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Quartieri del centro urbano
 - Quartieri di Salivoli
 - Quartieri di Montemazzano
 - Nucleo produttivo di Montecaselle
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada per Salivoli
 - Porto turistico di Salivoli
 - Stazione ferroviaria

3. Capacità insediativa

- a) fino a 1.200 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 555 all'interno del sistema insediativo esistente
- b) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 28 ha e comprende sia le superfici fondiarie, sia le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)
- c) fino a 440 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", ripartiti fra l'Utoe presente e le Utoe n. 4 – Piana di Fiorentina e n. 5 – Riotorto costa Est

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

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

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) Sistema insediativo

Quartieri del centro urbano

I quartieri del centro urbano si estendono 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. Complessivamente, questo ambito urbano misura circa 183 ettari.

L'ambito è caratterizzato dai tessuti urbani storici. Esso racchiude il centro antico di Piombino, che si dispiega a losanga a destra e a sinistra di Corso Vittorio Emanuele II. Piazza Bovio sul mare e Corso d'Italia verso l'entroterra costituiscono le due direzioni di espansione dell'abitato nell'Ottocento, l'una, metaforica, proiettata verso l'Elba e la Corsica, l'altra invece, concreta, lungo l'antica strada della Principessa.

Quasi il 40% dell'ambito è compreso nel subsistema insediativo storico. L'estensione del concetto di centro storico, includendo in questa categoria tutti i tessuti urbani formati alla data della seconda guerra mondiale, ha portato a perimetrarvi quasi tutti i tessuti urbani fra il centro antico e Viale della Resistenza, spingendosi fino a quelli lungo Viale della Repubblica e Viale Giacomo Matteotti a Ovest e quelli lungo Via Pietro Gori e Viale Regina Margherita fino alla Tolla a Est.

Il subsistema a organizzazione morfologica consolidata presente nell'ambito è composto, in larga misura, da tessuti urbani e da edifici risalenti agli anni della ricostruzione fino a tutti gli anni Sessanta. Solo sulle pendici di Punta del Semaforo si trovano alcune porzioni urbane di recente formazione.

Il subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare riguarda in primo luogo Punta Semaforo. Si tratta delle aree del parco urbano della Tolla e di alcune aree per funzioni prevalentemente pubbliche o di utilità pubblica, le quali presentano un assetto morfologico incerto. Inoltre è compreso nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare la fascia della falesia di Piombino, la quale è disciplinata attualmente dal piano particolareggiato della costa urbana.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- la promozione di interventi di riqualificazione fisica e funzionale degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo al mantenimento della residenza; priorità riveste il recupero delle mura antiche e degli spazi aperti prospicienti, la promozione della pedonalizzazione del centro antico e il sistema delle piazze Verdi, Gramsci, Dante e della Costituzione
- l'integrazione di città e porto tramite lo sviluppo di relazioni funzionali e formali tra i due ambiti, in particolare attraverso la ridefinizione delle funzioni e dei tessuti urbani lungo l'asse di collegamento al porto (Viale Carducci, Viale Regina Margherita) e la configurazione del parco urbano della Tolla che svolge un ruolo di cerniera fra i tessuti urbani e le aree portuali
- la soluzione urbanistica tramite interventi di riqualificazione, di delocalizzazione e riuso, di razionalizzazione, delle aree critiche, di cui le principali sono: le aree scoperte dello stadio Magona, il cimitero, il poligono di tiro e l'insieme delle antenne sulla Tolla, l'area della stazione ferroviaria
- le nuove funzioni da insediare dovrebbero essere preferibilmente quelle turistico-ricettive, le attrezzature culturali, i servizi per la balneazione e per il tempo libero; salvaguardando 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
- il riordino e la riqualificazione dell'ambito della marina nel porto storico, mantenendo la funzione nautica e introducendo dei servizi turistici legati alla nautica

Quartieri di Salivoli

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

l'espansione storica, spinta in questa direzione soprattutto dalla crescita del polo siderurgico nel settore orientale di Piombino.

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

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

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- l'integrazione, nel corpo urbano esistente, di funzioni turistico-ricettive, di attrezzature culturali, di servizi per la balneazione e per il tempo libero; è salvaguardato il paesaggio costiero, i coni visuali dai punti panoramici nonché l'immagine compatta della città vista dal mare
- il riordino del lungomare ai fini della migliore fruizione pubblica degli spazi aperti
- il mantenimento degli elementi strutturali dei complessi architettonici di maggiore qualità
- la trasformazione degli spazi urbani più debolmente strutturati, mantenendo però invariate le dotazioni di servizi e salvaguardando gli spazi di rilevanza ambientale

Quartieri di Montemazzano

I quartieri di Montemazzano rappresentano la direzione di espansione più recente della città. Si tratta dei tessuti urbani incardinati lungo Viale della Pace, dal nucleo produttivo di San Rocco a Est, al parco di Montemazzano a Ovest. Nell'insieme, l'ambito di Montemazzano raggiunge 105 ettari.

L'ambito è caratterizzato soprattutto dalla presenza di servizi a scala urbana e territoriale, scolastici, sportivi e sanitari.

È l'ambito urbano di più recente formazione con un carattere di minore definizione rispetto agli altri due. Sia per la presenza di un portafoglio importante di aree pubbliche, sia per la possibilità di valorizzazione ulteriore di alcune porzioni urbane, l'ambito si presenta con grandi potenzialità nella definizione delle strategie di trasformazione che il regolamento urbanistico può attivare.

Tutti i tessuti urbani sono compresi nei due subsistemi morfologici consolidato e da trasformare.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

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

Il nucleo produttivo di Montecaselle

Il nucleo produttivo di Montecaselle è un piccolo nucleo produttivo, situato a Ovest di Viale Unità d'Italia, immediatamente a ridosso del Poggio Presepio. Si estende per oltre 12,5 ettari. È formato esclusivamente di aree produttive o a servizio, interamente comprese all'interno del subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- il riordino degli insediamenti esistenti anche con interventi di trasformazione urbanistica e di densificazione dei tessuti esistenti

b) Sistema del territorio rurale e aperto

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

Il territorio rurale e aperto è composto, nella presente Utoe, unicamente da porzioni del subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti. Rispetto alle risorse specifiche del territorio individuato dalla presente Utoe, il regolamento urbanistico deve:

- tutelare gli elementi specifici del paesaggio quali i percorsi storici e i filari, particolarmente e tassativamente ove di cipressi
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti
- garantire il mantenimento della fascia rurale periurbana con funzione di cuscinetto ecologico interposto tra la città e le aree boschive di più elevata naturalità

c) Sistema infrastrutturale principale

Il sistema infrastrutturale è basato sulla rete della viabilità urbana, sugli assi e sui nodi di connessione territoriale. In località Salivoli, è stato ripreso un possibile corridoio infrastrutturale per realizzare un ulteriore accesso a Piombino (dopo quello attuale e i tracciati illustrati nella scheda dell'Utoe 8), con una nuova viabilità che collega direttamente il nodo di Fiorentina al quartiere di Salivoli.

Fanno altresì parte del sistema infrastrutturale principale la stazione di Piombino con lo scalo ferroviario e il porto turistico di Salivoli. Per la stazione e lo scalo ferroviario, il piano strutturale prevede la dismissione – in conseguenza della previsione di un servizio su rotaia di tipo metropolitano a più fermate – rimandando al regolamento urbanistico la disciplina e la destinazione delle aree. Per quanto riguarda il porto turistico non è previsto un suo ampliamento.

Utoe 7 - Aree naturali protette

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare delle aree naturali protette si estende per quasi 8.600 ettari. Concettualmente si tratta dell'insieme delle aree che sono, a vario titolo, assoggettate ai regimi di tutela delle direttive UE nonché delle leggi nazionale e regionale per le aree naturali protette. Sono dunque compresi i siti di interesse comunitario o regionale, le riserve nazionali, le riserve provinciali, i parchi naturali e le Anpil, oltre a una porzione con disciplina urbanistica di parco territoriale, localizzata a Campiglia Marittima, e gli ambiti di cava ivi esistenti.

Si tratta di un'Utoe senza continuità territoriale che riguarda tutti e tre i comuni. Rispetto ai singoli comuni, essa copre 3.252 ha di Suvereto, 1.428 ha di Campiglia Marittima e 3.912 ha di Piombino.

A Suvereto, l'Utoe riguarda la porzione orientale del territorio comunale, coincidente con i rilievi collinari in sinistra orografica del Cornia. Si tratta dei poggi di Castellaccia, Cartelloni, il Castello di San Lorenzo, il Macchinone de' Lupi. È inoltre compreso all'interno dell'Utoe il nucleo storico di Montioni.

A Campiglia sono compresi i monti sopra il capoluogo: Poggio Vaccai, Monte Valerio, Poggio Angelica, sul fronte meridionale; più in là, oltre il Botro ai Marmi, il Monte Rombolo, il Poggio all'Aione e infine Monte Calvi. Dall'altra parte del territorio comunale, a Est, è compresa all'interno della presente Utoe una porzione territoriale coincidente grossomodo con le pendici del Poggio alle Querce.

Nel territorio comunale di Piombino, l'Utoe delle aree naturali protette riguarda tre porzioni distinte. A levante sono compresi i rilievi collinari e le incisioni vallive da Riotorto verso Montioni: sono la valle di Riotorto e il Monte Acuto, nonché i numerosi poggi che caratterizzano questa parte di territorio piombinese. Lungo la costa Est si tratta delle spiagge e delle aree dunali, dal pennello Dalmine al confine comunale, e di alcune aree retrodunali, in primo luogo di quelle umide. Le più rilevanti sono gli Orti di Bottagone, il Padule di Bottagone, la Sterpaia. A Ovest, l'Utoe comprende invece le aree naturali del promontorio di Piombino, ivi compreso il nucleo storico di Populonia e il Golfo di Baratti: è l'ambito territoriale che si estende dal promontorio del Falcone a ridosso di Cala Moresca, nonché dai rilievi di Monte Caselle e di Monte Santa Maria fino al Monte Gigante e, da lì, includendo le pendici dei Monti Massoncello e Pecorino, fino a Populonia. Sono inoltre incluse le spiagge e le pinete di Baratti e del suo golfo, fino al confine comunale di San Vincenzo.

Il piano strutturale conferma l'obiettivo generale di tutela che ha guidato gli atti e gli strumenti urbanistici previgenti in queste aree. Con la loro inclusione in un'unica Utoe intende dare un carattere unitario alla pluralità di regimi normativi e gestionali che oggi caratterizza dette aree affidando, al tempo stesso, al regolamento urbanistico la previsione anche oltre i confini della presente Utoe di una rete di corridoi ecologici e ambientali di connessione delle diverse parti. Anche se, dunque, i riferimenti legislativi e i relativi strumenti rimarranno necessariamente distinti per le singole aree, gli atti urbanistici devono tendere a uniformare le discipline con l'obiettivo di rafforzare il progetto unitario di fruizione e di godimento.

Per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche presenti nelle aree comprese nell'Utoe, è necessario che la disciplina urbanistica sia definita di norma tramite specifici piani attuativi. Nel rispetto della competenza territoriale, il regolamento urbanistico detta i criteri per la redazione di tali piani attuativi.

Il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi generali all'interno dell'Utoe:

- l'incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico-archeologico

- il rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale
- il recupero e la re-interpretazione degli usi tradizionali, nonché la re-interpretazione dell'economia in chiave di tempo libero
- la gestione integrata del turismo e la diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno
- la rivitalizzazione dell'agricoltura e il coinvolgimento delle aziende nella manutenzione del territorio (azienda agricola multifunzionale)
- la promozione del sistema del verde come fattore identitario e marchio di qualità del territorio
- l'incremento delle interrelazioni con il sistema ambientale provinciale e regionale
- il completamento e il coordinamento del sistema di gestione delle singole parti
- il collegamento tra le aree protette, anche tramite ippovie, privilegiando i percorsi dal mare all'entroterra
- l'impossibilità di apertura di nuove attività estrattive di cava e miniera nonché dell'ulteriore consumo di suolo per l'ampliamento di attività esistenti
- la riorganizzazione e l'ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale

2. Articolazione dell'Utoe

L'Utoe è articolata in quattro ambiti:

- a) 7.1 - Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio comprendente:
 - Sic-Sir di Monte Calvi di Campiglia
 - Anpil del parco archeologico e minerario di San Silvestro
 - Parco territoriale dei Monti Spinosa e Valerio
 - Cave e miniere di Campiglia
- b) 7.2 - Ambito di Montioni comprendente:
 - Riserva naturale statale della Marsiliana
 - Riserva naturale statale de I tre Cancelli
 - Sir delle Bandite di Follonica
 - Parco naturale interprovinciale di Montioni
 - Anpil di Montioni
 - Nucleo storico di Montioni
- c) 7.3 - Ambito della Costa Est comprendente:
 - pSic-Sir di Padule Orti Bottagone
 - Riserva naturale provinciale Padule Orti-Bottagone
 - Anpil della Sterpaia
- d) 7.4 - Ambito del promontorio di Piombino comprendente:
 - pSic-Sir del promontorio di Piombino e Monte Massoncello
 - Anpil di Baratti e Populonia
 - Nucleo storico di Populonia
 - Nucleo residenziale di Baratti

3. Capacità insediativa

- a) la realizzazione di nuovi alloggi non è compatibile con gli obiettivi generali dell'Utoe; è ammesso soltanto il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) non può essere impiegato nuovo suolo per usi insediativi tranne che per funzioni direttamente connesse all'accessibilità, alla gestione e alla fruizione dei parchi, nonché per funzioni turistiche nel rispetto delle presenti norme
- c) fino a 200 posti letto, prevalentemente realizzati in volumi esistenti, da localizzare e disciplinare nei previsti piani attuativi dei parchi. Non concorrono a tale dimensionamento l'eventuale ricettività di tipo temporaneo e comunque non riconducibile alle tipologie contemplate dalla normativa regionale.

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) il perimetro dell'Utoe individua il sistema di aree protette esistente. Il regolamento urbanistico individua e disciplina le aree contigue e i corridoi ecologici, oltre a quelle perimetrare dall'Utoe, spazi che, per la loro configurazione fisica e naturale e per la loro localizzazione, sono di rilevanza nel perseguimento degli obiettivi di tutela dei parchi e delle riserve naturali. Nei suddetti corridoi ecologici le finalità di tutela prevalgono sulle norme delle Utoe in cui ricadono.
- b) nelle aree esterne all'Utoe 7 il regolamento urbanistico individua altresì le eventuali aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi per il godimento dei parchi, in adiacenza o in prossimità di essi, disciplinati dai relativi piani particolareggiati
- c) rispetto ai siti di interesse comunitario o regionale, gli atti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore, non direttamente connessi o necessari alla gestione di detti siti, ai sensi dell'articolo 15 della l.r. 56/2000, modificato dall'articolo 195 della l.r. 1/2005, devono contenere un'apposita relazione di incidenza e possono essere approvati soltanto se la relazione di incidenza accerta che la loro attuazione non pregiudica l'integrità del sito interessato
- d) nelle aree individuate come Sic-Sir, il regolamento urbanistico pone le limitazioni alle trasformazioni e alle utilizzazioni ammissibili, e determina le misure di conservazione attiva da adottare, che siano opportune ai fini della tutela dei beni e dei valori che hanno specificamente motivato il riconoscimento del sito, in ogni caso nella piena osservanza delle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta regionale della Toscana del 5 luglio 2004, n.644, e in particolare delle schede, contenute nell'Allegato a detta deliberazione, specificamente attinenti ai Sir presenti nell'Utoe

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) 7.1 - Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio

L'ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio racchiude l'involuppo del Sic-Sir di Monte Calvi di Campiglia, dell'Anpil del parco archeologico di San Silvestro e del Parco territoriale dei Monti Spinosa e Valerio. Tranne alcuni versanti di Monte Calvi, l'intero ambito è compreso nel territorio comunale di Campiglia Marittima. Sono inoltre incluse all'interno dell'ambito le cave e le miniere di Campiglia Marittima.

Sic-Sir di Monte Calvi di Campiglia

Il Sic IT5160008 "Monte Calvi di Campiglia" si estende per oltre 1.000 ettari fra il territorio dei comuni di Campiglia Marittima, Castagneto Carducci, San Vincenzo e Suvereto. La porzione compresa nella presente Utoe misura circa 440 ettari.

Secondo la schedatura di Natura 2000, si tratta di un'area a elevata diversità floristica, contenente numerose stazioni di specie endemiche, rare o comunque di interesse fitogeografico. Di particolare pregio sono le aree rupestri e le foreste di *Quercus ilex*, il cui stato di conservazione è spesso ottimo. Fra le specie ornamentali nidificanti quelle di maggior interesse sono *Pernis apivorus* e *Sylvia hortensis*, quest'ultima sempre più rara a livello regionale. Tra i rettili è presente la specie *Phyllodactylus europaeus*, endemica dell'area mediterranea, appartenente a un genere per il resto a distribuzione tropicale. Tra gli invertebrati è da segnalare il lepidottero *Callimorpha quadripunctaria*.

Anpil del parco archeologico e minerario di San Silvestro

Il parco archeo-minerario di San Silvestro si estende per circa 450 ettari nel comune di Campiglia Marittima. Obiettivo del parco è la tutela e la valorizzazione del versante Sud-occidentale del Monte Calvi (646 m), di Monte Rombolo e di Poggio dell'Aione, separati e delimitati da incisioni idrografiche rappresentate da botri e piccoli sistemi vallivi. La geologia dell'area è all'origine di gran parte delle emergenze naturali e storico-paesaggistiche, tanto da farne un parco di rilevante interesse archeologico e minerario.

L'area centrale è costituita dalla Valle dei Lanzi e dalle pendici meridionali del Monte Rombolo, interessate da sempre all'attività mineraria. Alla sua estremità occidentale presenta due poli di grande interesse: la rocca di San Silvestro e l'insediamento di *Etruscan Mines*. La Rocca di San Silvestro costituisce la testimonianza di un villaggio medievale. L'*Etruscan Copper Estate Mines*, invece, è stata la prima società che con capitali inglesi ha iniziato in epoca moderna lo sfruttamento industriale dei più che millenari giacimenti di Monte Rombolo. Rimangono alcune costruzioni di valenza archeologico-industriale, oggi abbandonati.

Nell'area di Madonna di Fucinaia si trovano, invece, tracce di insediamenti preistorici e resti della lavorazione del ferro di epoca etrusca, romana e medievale; infine edifici risalenti ai primi impianti siderurgici moderni.

Le aree del parco sono disciplinate da un piano particolareggiato che individua tre aree distinte: l'area denominata "Valle Manienti, Monte Spinosa, Valle del Temperino"; l'area denominata "Montesolaio"; l'area denominata "Poggio alle Querce".

Il Parco di San Silvestro, inaugurato nel 1995, comprende il centro accoglienza visitatori di Valle del Temperino, il centro di documentazione di villa Lanzi, il centro ricettivo di palazzo *Gowett* nonché, naturalmente, il villaggio di San Silvestro. Altre opere sono in corso di realizzazione come il recupero della miniera Lanzi-Temperino e il recupero dei fabbricati di Valle Lanzi.

Il regolamento urbanistico valuta le prescrizioni del piano particolareggiato. Prevede una connessione con le aree protette a Baratti-Populonia 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, l'accessibilità.

Parco territoriale dei Monti Spinosa e Valerio

Sono incluse nel presente ambito anche i rilievi collinari dei Monti Spinosa e Valerio, i quali, per un'estensione di circa 370 ettari, sono disciplinati nel Prg vigente come zone F1 – Parco territoriale. Per queste aree, il regolamento urbanistico detta una disciplina volta alla tutela degli aspetti naturalistici e paesaggistici e le inquadra all'interno della rete ecologica di connessione delle singole aree naturali.

Cave e miniere di Campiglia

Le cave o miniere incluse nell'ambito sono quattro. 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, rispettivamente estese per circa 37,5 ha e 16 ha. La seconda cava è quella di Monte Valerio, localizzata sui versanti collinari prospicienti Lumiere e Venturina. Infine, in località Montorsi si trovano le due miniere di Campiglia, anch'esse sulla strada provinciale n. 20, e riguardanti complessivamente una superficie di oltre 32 ettari.

Obiettivo generale del piano strutturale è diminuire le esternalità negative delle attività di cava e di miniera sulla principale funzione della presente Utoe, ovvero la tutela e il godimento dei valori naturali, delle bellezze paesaggistiche e delle testimonianze storico-archeologiche.

In generale si rinnova l'obiettivo strategico, pur in presenza di un quadro programmatico sovraordinato ancora in divenire, di non consentire nuove occupazioni di suolo al di fuori del perimetro dei vigenti piani di coltivazione ma

di andare verso il naturale esaurimento dei giacimenti già autorizzati di Monte Calvi e Monte Valerio.

Obiettivo specifico del piano strutturale è 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. 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. Per Monte Valerio si conferma l'obiettivo specifico di non concedere la riapertura dei termini di validità della concessione mineraria sospesa dalla Regione Toscana nel 2002.

b) 7.2 - Ambito di Montioni

L'ambito di Montioni riguarda l'inviluppo del Sir delle Bandite di Follonica per la parte che interessa il territorio del circondario Val di Cornia, il territorio perimetrato del parco interprovinciale di Montioni, le riserve naturali statali della Marsiliana e de I tre Cancelli e le Anpil di Montioni. È incluso, inoltre, il nucleo storico di Montioni.

Riserva naturale statale della Marsiliana

La riserva naturale statale di popolamento animale EUAP0129 Marsiliana è stata istituita con decreto ministeriale 28 aprile 1980. Si estende su oltre 440 ettari di cui soltanto una minima parte ricade nel circondario della Val di Cornia e, quindi, nella presente Utoe. Di proprietà statale è gestita dall'ex Azienda di Stato per le foreste demaniali (Asfd) e ha come finalità la conservazione e la valorizzazione delle associazioni vegetali e degli habitat naturali, il mantenimento della biodiversità e la salvaguardia della fauna selvatica.

Riserva naturale statale de I tre Cancelli

La riserva naturale statale integrale EUAP0139 Poggio Tre Cancelli è stata istituita con due decreti ministeriali, il 26 luglio 1971 e il 2 marzo 1977. Si estende per quasi 100 ettari ma riguarda solo in minima parte il territorio disciplinato dal presente piano strutturale. 50 ettari sono di riserva propriamente detta e 49 destinati a fascia di protezione. Poggio Tre Cancelli, anch'essa gestita dall'ex Azienda di Stato per le foreste demaniali, è una delle prime cinque riserve naturali integrali istituite in Italia. Essendo una riserva integrale, essa assolve allo scopo di proteggere e conservare in modo assoluto la natura dell'ambiente in tutte le sue parti. Perciò è vietato l'ingresso all'uomo, salvo per ragioni di ricerca scientifica o per compiti amministrativi.

Sir delle Bandite di Follonica

Il Sir IT5190102 "Bandite di Follonica" coincide, all'incirca, con le aree del parco naturale interprovinciale di Montioni. Si tratta, infatti, di un sito di dimensioni ragguardevoli, pari quasi a 9.000 ettari. Esso riguarda i comuni di Suvereto, Campiglia Marittima, Piombino, Follonica e Massa Marittima. La superficie ricadente all'interno della presente Utoe è pari a oltre 6.400 ettari.

Si tratta di un complesso demaniale disabitato e indisturbato, un buon esempio di ecosistema forestale mediterraneo ricco di specie floristiche e faunistiche. Fra queste meritano una particolare attenzione la *Bombina pachypus*, la *Rana italica* e il *Triturus vulgaris*.

Parco naturale interprovinciale di Montioni

Il Parco naturale interprovinciale di Montioni è stato istituito nel 1998. Esso ricade nel sito di interesse regionale "Bandite di Follonica", individuato dalla regione Toscana nello stesso anno. Si estende per oltre 6.500 ettari e riguarda, in

provincia di Livorno, il territorio comunale di Suvereto (3.146 ha) e quello di Piombino (1.345 ha).

Il perimetro al quale si fa riferimento nel presente piano è quello definito con deliberazione del consiglio provinciale di Livorno 1° aprile 1998. Le aree contigue fanno riferimento alla stesura del marzo 2005.

Il territorio del parco è caratterizzato dalla presenza di testimonianze storiche e artistiche: dai resti degli insediamenti protostorici, a quelli etruschi e romani cui si sovrappongono edifici medioevali come la Pievaccia, i ruderi del castello di Montioni Vecchio, le terme di Montioni e varie testimonianze di archeologia medioevale come le cave di allume.

Ai sensi della legislazione nazionale e regionale in materia, le relative porzioni territoriali sono sottratte alla disponibilità della pianificazione locale, essendo essa sostituita dagli specifici piani specialistici.

Anpil e Aree Contigue di Montioni

Le Anpil e le aree contigue del Parco Naturale Interprovinciale di Montioni, sebbene di stretta competenza dell'ente locale, sono disciplinate nell'ambito del piano del parco e dal relativo "Quadro di Riferimento Evolutivo" che ne è parte integrante. Il Regolamento Urbanistico deve pertanto disciplinare dette aree, tenendo conto degli indirizzi espressi dal piano del parco. Individua, 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.

Nucleo storico di Montioni

Il nucleo storico di Montioni è localizzato nel cuore dell'omonimo parco interprovinciale. Parte del nucleo è strettamente legata alle strutture e alle funzioni del parco naturale.

La disciplina urbanistica è definita dal piano del parco.

c) 7.3 - Ambito della Costa Est

L'ambito include le aree del pSic-Sir di Padule Orti-Bottagone sulle quali è stata istituita la riserva naturale provinciale Padule Orti-Bottagone e l'Anpil della Sterpaia.

pSic-Sir di Padule Orti-Bottagone

Il pSic IT5160010 "Padule Orti-Bottagone" si estende per circa 117 ettari nella pianura costiera di Riotorto, a ridosso della centrale elettrica dell'Enel "Tor di Sale". Secondo la schedatura di Natura 2000, la sua posizione geografica rende il sito importantissimo per la sosta dell'avifauna; sono frequenti, infatti, gli avvistamenti di specie rare od occasionali. Inoltre sono presenti importanti nuclei nidificanti di *Botaurus stellaris* e *Circus aeruginosus*, unici casi di nidificazione di *Recurvirostra avosetta* e *Tringa totanus* in Toscana.

A testimonianza della valenza non solo locale di Orti Bottagone sta la recente richiesta di inserimento dell'area palustre tra le zone umide di importanza internazionale ai sensi della convenzione di Ramsar.

Riserva naturale provinciale Padule Orti-Bottagone

La riserva naturale provinciale Padule Orti-Bottagone è stata istituita nel 1998. E' situata nella fascia costiera Est di Piombino, in prossimità di Torre del Sale. Fin dal 1991 è presente un'oasi del Wwf, il quale, in parte proprietario, è attualmente delegato alla gestione della riserva.

Orti-Bottagone si estende per circa 117 ettari, insistendo sul sito di importanza regionale (rete natura 2000) e di Zps (zona di protezione speciale, in base alla direttiva uccelli 79/409) Padule Orti-Bottagone. Quest'ultima classificazione, insieme alla recente richiesta di inserimento dell'area palustre tra le zone umide

di importanza internazionale ai sensi della convenzione di Ramsar, individua una superficie di 132 ettari e dimostra la valenza non solo locale di Orti-Bottagone. La riserva rappresenta oggi l'unica testimonianza di un paesaggio e di un ambiente naturale caratterizzato da stagni e prati umidi che fino a un secolo fa dominava la pianura del Fiume Cornia. Le trasformazioni operate dall'uomo in questa zona, così come in gran parte delle pianure costiere italiane, hanno relegato le aree palustri della Val di Cornia in questo piccolo ambiente relittuale. Il regolamento urbanistico 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, ovvero conformemente alle disposizioni del piano territoriale di coordinamento provinciale. Ai sensi della legislazione nazionale e regionale in materia, le porzioni territoriali proprie della riserva sono, invece, sottratte alla disponibilità della pianificazione locale, essendo essa sostituita dagli specifici piani specialistici.

Anpil della Sterpaia

L'Anpil della Sterpaia coincide con l'omonimo parco e si estende dal pennello Dalmine fino al confine comunale con Follonica. È interamente compresa nel territorio del Comune di Piombino e misura circa 296 ha. Si compone di due aree distinte quali:

- il bosco della Sterpaia, esempio di foresta umida planiziale, relitto dell'antico paesaggio dell'alta Maremma e luogo di rilevante interesse scientifico per lo studio e la documentazione della flora e della fauna in esso associate;
- la fascia costiera compresa tra il pennello Dalmine a Est e Torre Mozza a Ovest, la cui continuità paesaggistica è interrotta dalla centrale elettrica di Torre del Sale, caratterizzata da un esteso arenile alle cui spalle si collocano un'antica fascia dunale arborata con la presenza di specie quali tamerici, pino marittimo e domestico nonché una fascia di area umida retrodunale con la tipica vegetazione palustre.

La fascia costiera è delimitata a monte dal fosso Cervia ed è attraversata, oltre che dal fiume Cornia, da vari fossi di bonifica. Su di essa insistono emergenze architettoniche di particolare interesse quali Torre del Sale, Torre Mozza, e la Casa di Guardiania di Carbonifera.

Le aree del parco sono disciplinate da un piano particolareggiato che individua cinque aree destinate ai servizi per la balneazione oltre ad attrezzature per la nautica minore lungo i Fossi Acquaviva e Valnera e ad attrezzature per la fruizione del parco. Gli interventi ammessi al di fuori di queste aree sono esclusivamente volte alla tutela delle risorse naturali e al ripristino dei luoghi alterati da usi impropri.

Il regolamento urbanistico valuta le prescrizioni del piano particolareggiato vigente e dispone un eventuale ampliamento del parco. Prevede 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 le attrezzature esistenti per la nautica minore, l'accessibilità. Particolare attenzione sarà rivolta alle tematiche dell'accoglienza legate alla promozione di manifestazioni per la cultura e il tempo libero all'aria aperta.

d) 7.4 - Ambito del promontorio di Piombino

L'ambito del promontorio di Piombino include il *pSic-Sir del promontorio di Piombino e Monte Massoncello*, l'*Anpil di Baratti e Populonia* e il parco archeologico in essa compresa. Inoltre vi ricadono il nucleo storico di Populonia e quello residenziale di Baratti.

pSic-Sir del promontorio di Piombino e Monte Massoncello

Il pSic IT5160009 “Promontorio di Piombino e Monte Massoncello” interessa un ambito del territorio comunale di Piombino di oltre 700 ettari. Secondo la schedatura di Natura 2000, si tratta di un complesso a elevata eterogeneità ambientale in discreto stato di conservazione, ospita la stazione relictiva peninsulare più settentrionale della palma nana (*Chamaerops humilis*). Per la sua localizzazione, l’area è di grande importanza per la sosta degli uccelli migratori, le scogliere sono frequentate da specie marine. Fra le specie terrestri nidificanti quelle di maggior interesse sono *Anthus campestris*, *Sylvia undata*, *Apus pallidus*, *Oenanthe hispanica* e *Sylvia hortensis*, le ultime tre molto rare o minacciate a scala regionale. Come già a Monte Calvi, si segnala la presenza, fra i rettili, del *Phyllodactylus europaeus*. Anche qui, da segnalare tra gli invertebrati, il lepidottero *Callimorpha quadripunctaria*.

Anpil di Baratti e Populonia

L’Anpil di Baratti e Populonia è estesa su buona parte del promontorio di Piombino, coprendo complessivamente 1.284 ettari. Comprende il parco archeologico di Baratti e Populonia 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 Populonia 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.

Le aree del parco sono disciplinate da un apposito piano particolareggiato. Il regolamento urbanistico valuta le prescrizioni del piano particolareggiato e dispone un eventuale ampliamento del parco. Disciplina, in primo luogo, 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.

Particolare attenzione spetta, nel caso specifico, ai problemi connessi con l’accessibilità e al riordino e contenimento del campo boe esistente. Il regolamento urbanistico stabilisce i criteri per la regolamentazione del traffico e delle aree attrezzate di sosta, disciplinate dal piano particolareggiato all’interno delle aree del parco e in prossimità di Populonia Stazione, Poggio all’Agnello, S. Albinia e Fabbriciane.

Nucleo storico di Populonia

Il nucleo storico di Populonia è sito sulla sommità di una collina a circa 170 m.s.l. Nei limiti della tutela e della conservazione del nucleo storico e dei versanti collinari circostanti, il piano strutturale prevede un rafforzamento delle funzioni turistico-ricettive nell’ambito delle volumetrie e delle superfici esistenti.

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

Nucleo residenziale di Baratti

Per l’altissimo valore paesaggistico del contesto, il nucleo residenziale di Baratti non ammette ulteriori carichi urbanistici. Oltre all’uso del patrimonio edilizio esistente, il regolamento urbanistico o altri atti del governo del territorio

disciplinano puntualmente il traffico e i parcheggi nonché la riqualificazione degli spazi aperti.

Utoe 8 - Riconversione urbana

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della riconversione urbana si estende per circa **860** ettari. È un'Utoe intercomunale, ricadente per tre quarti nel comune di Piombino e per un quarto nel comune di Campiglia Marittima. Come le Utoe 7 e 9 si tratta di un'unità territoriale i cui obiettivi sono più stringenti e i cui limiti sono più precisi rispetto alle Utoe ordinarie, da essere proposta come Utoe strategica. All'interno dei tre comuni, l'Utoe 8 assolve al duplice ruolo di spazio per lo sviluppo delle nuove attività economiche legate alla portualità e alla logistica, e di nuova porta di accesso a Piombino.

Nel comune di Piombino l'Utoe 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 di Gagno. Sono dunque incluse le aree della grande industria che maggiormente incidono sulla qualità dei quartieri urbani circostanti. Sono inoltre incluse le aree fra il Cornia vecchio e la strada provinciale della Principessa, 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.

Nel comune di Campiglia Marittima, invece, le aree incluse nella presente Utoe sono quelle che comprendono il nucleo industriale di Campo alla Croce, delimitate a Nord e a Ovest dalla linea ferroviaria e dal fiume Cornia; a Est dal fosso Verrocchio e a sud dal confine comunale e dalla strada comunale Lavoriere.

All'interno di questa unità territoriale, il piano strutturale prefigura il consolidamento e il potenziamento del sistema produttivo-logistico imperniato sugli insediamenti di Campo alla Croce, Montegemoli, Colmata-Gagno. Più in generale, le aree necessarie allo sviluppo economico a breve o medio termine dovranno essere reperite preferibilmente all'interno di questa unità. Ciò vale anche per le funzioni che eventualmente dovranno essere delocalizzate dal centro di Piombino.

La strategia di riqualificazione e di riordino perseguita dall'Utoe è, in buona sostanza, quella anticipata dal progetto di "Città futura", ovvero la riappropriazione da parte della città di aree sottoutilizzate o non utilizzate dall'industria siderurgica.

È prevista la riprogettazione del corridoio infrastrutturale che costituisce l'asse portante dell'Utoe e la collega al corridoio plurimodale tirrenico. Il potenziamento e l'adeguamento di queste infrastrutture, oltre a risolvere l'annoso problema di accesso al porto, deve essere funzionale alla riqualificazione delle aree in ingresso alla città di Piombino, in particolare le borgate di Cotone e Poggetto e il comparto di Città futura. Direttamente collegato con questo obiettivo è il ricongiungimento alla città delle aree ancora destinate alla grande industria, in modo da raggiungere un assetto fisico e funzionale maggiormente urbano.

In definitiva, le principali operazioni di riordino e riconversione urbanistica, al fine di conseguire un nuovo ingresso alla città di Piombino, sia dal punto di vista infrastrutturale, sia da quello morfologico-estetico si concentrano in questa unità territoriale. Il regolamento urbanistico, nella specificazione delle funzioni ammissibili nella presente Utoe, tiene conto delle aree di danno definite nell'elaborato Rir di cui al Dm 9 maggio 2001.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Ambito urbano di Città futura-Cotone-Poggetto
 - Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini
 - Nucleo insediativo del Gagno
 - Nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno
 - Nucleo produttivo di Montegemoli
 - Nucleo produttivo di Campo alla Croce
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada statale n. 398 e nuovo accesso a Piombino
 - Nodo di Fiorentina
 - Linea ferroviaria per Piombino e per il porto

3. Capacità insediativa

- a) fino a 320 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 280 all'interno del sistema insediativo esistente
- b) fino a 115,2 ha di superficie territoriale complessiva per attività produttive, di cui almeno 44,2 ha destinati ad attività di logistica e di servizio al porto
- c) fino a 72 ha della superficie territoriale complessiva per attività produttive di nuovo impianto, di cui fino a 27 ha nel comune di Campiglia e fino a 45 ha nel comune di Piombino
- d) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 75 ha e comprende sia le superfici fondiaria che le aree per viabilità e standard (è esclusa soltanto la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare")

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
- b) le trasformazioni non devono accentuare la frammentazione insediativa
- c) le nuove addizioni urbane devono essere funzionali alla riqualificazione e al recupero del territorio disordinatamente edificato, ovvero essere concentrate in pochi blocchi compatti in continuità con il sistema insediativo esistente tramite piano attuativo
- d) le nuove addizioni urbane non potranno in nessun caso produrre la saldatura dei sistemi insediativi di Montegemoli e Campo alla Croce.

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) Sistema insediativo

Ambito urbano di Città futura-Cotone-Poggetto

L'ambito in oggetto comprende le aree urbane a cavallo di Viale Unità d'Italia, dal Viale della Resistenza fino al Gagno. Si tratta delle aree di Città futura e delle borgate del Cotone e del Poggetto. L'ambito comprende esclusivamente aree urbanizzate e misura oltre 93 ettari. Circa 50 ha appartengono al subsistema della trasformazione mentre 28 ha sono classificati come subsistema della grande industria.

Per il comparto di Città futura, il piano strutturale conferma l'obiettivo della sottrazione delle aree agli usi industriali e, mediante una profonda trasformazione, la riconquista di un "pezzo" 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 residenziali – nelle aree non soggette a bonifica – commerciali, direzionali e produttive a basso impatto ambientale. Per le aree

sottoposte a studio di fattibilità per la costituzione di una società di trasformazione urbana, il regolamento urbanistico recepisce le indicazioni dello studio coerenti con il dimensionamento e la normativa del piano strutturale.

Fino alla dismissione delle funzioni industriali presenti nell'Utoe, l'obiettivo prioritario per le borgate del Cotone e del Poggetto è quello della mitigazione degli effetti negativi dell'industria. A questo fine, il regolamento urbanistico prescrive le opportune misure per le aree limitrofe alle suddette borgate, in primo luogo la realizzazione di un'area con funzione di filtro verde. Inoltre, il regolamento urbanistico affronta il ridisegno e la qualificazione degli spazi pubblici esistenti.

Infine, per l'immediata vicinanza delle borgate agli stabilimenti industriali, fino a che tali impianti non sono rilocalizzati in altre aree, non è possibile incrementare il carico urbanistico residenziale.

Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini

Oltre agli obiettivi di riconversione urbanistica nelle aree denominate Città futura nel vigente Prg, il piano strutturale afferma un ulteriore, anche se necessariamente graduale, allontanamento dell'industria dalla città. Procedendo sulla strada tracciata dal Prg vigente, gli obiettivi del comparto di Città futura sono estesi a tutte le aree industriali comprese nell'Utoe. Si prevede, infatti, la progressiva delocalizzazione degli impianti e delle lavorazioni siderurgiche in aree lontane dai tessuti urbani, ovvero nell'Utoe 9, e la conseguente riconversione urbanistica delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate, da attuarsi tenendo conto dei processi di riassetto funzionale dello stabilimento. Nell'insieme si tratta di circa 58 ha, interamente appartenenti al subsistema insediativo della grande industria.

L'obiettivo a lungo termine è conseguire un effettivo e sostanziale miglioramento delle condizioni ambientali in particolare nelle borgate del Cotone e del Poggetto, nonché l'acquisizione di spazi per funzioni urbane e per lo sviluppo della città e del porto di Piombino.

A questo fine, il regolamento urbanistico articola le aree attualmente occupate dall'industria siderurgica e ne detta una disciplina dettagliata, individuando volta a volta le singole unità di spazio che si possono rendere libere, compatibilmente con la logistica e l'assetto funzionale dello stabilimento industriale. 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, fatta eccezione per la rilocalizzazione del "cantiere Siderco" e per l'implementazione degli impianti facenti capo al sistema "acciaieria/treno rotaie" ai fini di eventuali estensioni del mix produttivo, previsti nei piani di sviluppo industriale formalmente presentati dall'azienda. Nella presente UTOE e' in ogni caso inammissibile la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di coke e/o il revamping della cokeria esistente.

Per l'attuazione di tali obiettivi nel Regolamento Urbanistico, l'azienda potrà fornire elementi conoscitivi specifici relativi all'assetto funzionale dello stabilimento individuando le aree dismesse nonché gli impianti e le infrastrutture progressivamente delocalizzabili.

Il regolamento urbanistico dovrà inoltre individuare le testimonianze e gli impianti di archeologia industriale che permangono in dette aree, valutandone gli interventi ammissibili. Ciò al fine di creare eventuali percorsi tematici di archeologia industriale, anche in connessione con il recupero del comparto di Città Futura, compatibilmente con le necessarie condizioni di sicurezza ed igienico-ambientali.

Nucleo insediativo del Gagno

Si tratta di un piccolo nucleo insediativo sulla strada della Principessa, ultima propaggine dei tessuti urbani di Piombino. L'impianto urbano è di formazione storica e fa parte del sistema originario di accesso a Piombino composto dall'asse della strada della Principessa e i tessuti storici del Cotone e del

Poggetto. Fanno parte del nucleo del Gagno anche le aree ai piedi del poggio Presepio, compresi nell'ansa della ferrovia e il fosso del Cornia Vecchio. Si tratta di un'ampia piana costellata da alcuni impianti produttivi in gran parte dismessi nonché dell'approdo turistico delle Terre Rosse. Complessivamente, il nucleo misura quasi 45 ha. Le aree produttive della piana del Gagno si estendono per oltre 20 ha, mentre l'approdo supera i 15 ha.

Insieme alla realizzazione delle nuove infrastrutture di accesso a Piombino, il regolamento urbanistico promuove la riqualificazione e il riordino delle aree.

A tal fine il regolamento urbanistico, dovrà individuare gli impianti e le attività industriali da delocalizzare all'interno dell'UTOE 9, in relazione ai processi produttivi svolti, assimilabili o connessi alla grande industria siderurgica e all'impatto ambientale prodotto, nonché a disciplinare le nuove attività da insediare nell'ambito .

Nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno

Nelle aree comprese tra il Gagno e la strada della Base Geodetica, possono essere reperite nuove aree per la produzione di beni e servizi. Per la difficile situazione idraulica nelle aree limitrofe al fosso del Cornia Vecchio, il nuovo nucleo produttivo interessa principalmente una parte dell'ambito intercluso tra la ferrovia, la via della Principessa e la strada della Base Geodetica.

Il nuovo nucleo è destinato a ospitare le piccole e medie imprese per la produzione di beni e servizi strettamente legate all'economia urbana. Il regolamento urbanistico individua le aree delle nuove addizioni e stabilisce le opportune fasi temporali di attuazione.

A questo proposito suddivide le aree in sub-ambiti omogenei sotto il profilo formale e funzionale. L'assetto urbano deve essere caratterizzato da elevata qualità, soprattutto rispetto alla definizione dei margini perimetrali. Devono essere previsti corridoi verdi lungo i corsi d'acqua, i quali possono svolgere, se necessario, anche funzione di vasche di accumulo delle acque di esondazione. Ulteriori corridoi verdi devono essere previsti al fine di creare una congrua separazione tra gli insediamenti produttivi ed i nuclei residenziali e rurali esistenti.

Deve essere studiato il migliore collegamento con le infrastrutture per la mobilità, in primo luogo con la strada statale n. 398. Devono essere valutate le possibilità di accesso dalla strada provinciale della Principessa, anche tramite la realizzazione di un apposito controviale.

Nucleo produttivo di Montegemoli

Il nucleo produttivo di Montegemoli misura complessivamente oltre 90 ettari, di cui quasi la metà non sono ancora utilizzati, ancorché urbanizzati.

Il piano strutturale prevede il completamento del nucleo produttivo e il rafforzamento delle connessioni infrastrutturali con il porto. Come destinazioni funzionali sono privilegiate le attività direttamente o indirettamente legate al porto e alla logistica.

A questo fine, il regolamento urbanistico recepisce le previsioni del piano di insediamento produttivo vigente. Inoltre formula idonei criteri per la selezione delle attività ammesse, in modo da incentivare le funzioni privilegiate.

Nucleo produttivo di Campo alla Croce

Il nucleo produttivo di Campo alla Croce costituisce l'avamposto sul corridoio tirrenico del sistema di aree a servizio della logistica e del porto. Per le attività legate alla logistica, il nucleo rappresenta la migliore localizzazione nella Val di Cornia. Attualmente misura quasi 70 ettari, interamente compresi nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, che possono crescere di altri 27 ha.

È di fondamentale importanza garantire la migliore accessibilità al nucleo produttivo, sia per quanto riguarda il collegamento con la strada statale n. 398, sia rispetto alla rete ferroviaria.

Il piano strutturale prevede il rafforzamento del nucleo produttivo e il miglioramento delle connessioni infrastrutturali con il corridoio plurimodale tirrenico e il porto. Come destinazioni funzionali sono privilegiate le attività direttamente o indirettamente legate al porto e alla logistica e a tal fine il regolamento urbanistico formula idonei criteri per la selezione delle attività ammesse.

b) Territorio aperto

Subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia

L'Utoe comprende solo limitate porzioni di territorio aperto, spesso frammentate da aree insediative sparse. Le aree aperte afferiscono interamente al subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia. Rispetto alle risorse specifiche della presente Utoe, il regolamento urbanistico 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, ovvero concentrate in pochi blocchi compatti
- 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; questo obiettivo costituisce una specifica prescrizione per il progetto della nuova strada

c) Sistema infrastrutturale principale

Prolungamento della strada statale n. 398 e nuovo accesso a Piombino

Come è stato detto, uno degli obiettivi generali della presente Utoe è la riprogettazione delle infrastrutture di accesso a Piombino. Ricade, infatti, nell'area dell'Utoe il corridoio infrastrutturale per il prolungamento della strada statale n. 398, dalla strada della Base Geodetica fino al Viale della Resistenza.

Il piano strutturale prevede il prolungamento di detta strada fino al Gagno, sostanzialmente sul tracciato già individuato nei precedenti strumenti urbanistici. Dal Gagno in avanti, invece di sostenere la soluzione precedentemente individuata – troppo onerosa e di difficile realizzazione – il piano strutturale prevede la realizzazione di due tracciati diversi, secondo la tipologia del traffico. Lo sdoppiamento permette, in primo luogo, la realizzazione di due strade a doppia corsia invece di una unica strada a quattro corsie. In secondo luogo, questa soluzione consente l'attuazione in due fasi distinte: subito la viabilità per il traffico pesante e in un secondo tempo quella per la città e il porto passeggeri. In ultimo, la localizzazione individuata permette l'utilizzo di tracciati stradali già esistenti, semplificando notevolmente le soluzioni ingegneristiche necessarie.

La strada che serve il traffico industriale e portuale prosegue fino all'area dei carbonili ricalcando il precedente progetto. Quella per la città, invece, si sposta sul tracciato dell'antica strada della Principessa. All'altezza di Città futura, la nuova viabilità per il porto passeggeri abbandona l'asse diretto alla città e raggiunge il porto a ridosso dello stabilimento della Magona.

All'interno del corridoio infrastrutturale, il regolamento urbanistico definisce il progetto con le intersezioni necessarie.

Nodo di Fiorentina

Il piano strutturale prevede una sostanziale riqualificazione dell'innesto della strada della Base Geodetica sulla strada provinciale n. 23 della Principessa a Fiorentina. Per quanto riguarda la presente Utoe, la riprogettazione dello svincolo deve tenere conto soprattutto della localizzazione delle nuove aree produttive e della loro migliore accessibilità.

Linea ferroviaria per Piombino e per il porto

La linea ferroviaria di collegamento di Piombino e del porto con la linea tirrenica attraversa o lambisce tutta l'Utoe. Essa costituisce uno degli elementi portanti dell'assetto territoriale ed è un'infrastruttura fondamentale per lo sviluppo delle attività produttive, in primo luogo di quelle portuali.

Il piano strutturale prevede il miglioramento della connessione ferroviaria fra la linea locale e quella tirrenica. Inoltre, a Campo alla Croce, è prevista la costruzione di un nodo di interscambio ferro/gomma. È possibile realizzare un secondo nodo di interscambio nelle aree del nucleo produttivo di Montegemoli. Tale realizzazione è necessaria per l'effettivo uso di tali aree per la logistica del porto.

Subito dopo il Gagno, nell'ambito di interesse portuale, è necessario realizzare un nuovo collegamento per servire le future banchine portuali. Nel tratto seguente, invece, la linea ferroviaria per il traffico passeggeri (servizio navetta Campiglia-Piombino-Piombino Marittima) è destinata, ad abbandonare il sedime attuale e ad affiancare la nuova strada di accesso alla città, con una o più fermate, mantenendo invariata la stazione di Piombino porto. Abolendo la stazione di testa nel centro di Piombino, il servizio ferroviario può essere reso decisamente più efficiente.

Il regolamento urbanistico affronta la complessità di questi temi con uno studio apposito che definisce i tempi e la fattibilità di massima del nuovo assetto oltre alla localizzazione delle eventuali nuove fermate.

Utoe 9 - Porto e attività produttive

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare del porto e delle attività produttive si estende per circa 734 ettari. È interamente localizzata nel comune di Piombino. Come le Utoe 7 e 8, anch'essa è da considerarsi un'Utoe strategica, nella misura in cui si ritiene strategico, al fine di uno sviluppo economico sostenibile, il raggiungimento degli obiettivi proposti.

Essa riguarda 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 Base Geodetica, il mare e il Cornia a Nord. Oltre alle aree portuali e alle aree in uso alla grande industria sono incluse nell'Utoe le aree urbanizzate non utilizzate che ammontano a oltre 200 ettari. 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'Utoe è occupata dallo stabilimento siderurgico a ciclo integrale e dagli altri stabilimenti della filiera siderurgica. Comprende altresì alcuni impianti di produzione energetica (centrali elettriche di cogenerazione per il recupero dei gas prodotti da cokeria, altoforno e acciaieria), gli impianti di smaltimento rifiuti in loc. Ischia di Crociano (urbani e industriali) e il porto di Piombino.

L'unità è caratterizzata dalla sottoutilizzazione dei suoli e dalle problematiche di inquinamento ambientale derivanti dalle lavorazioni industriali.

Come obiettivo generale, il piano strutturale indica il consolidamento e il potenziamento delle attività industriali e portuali, a condizione che siano attivate nel contempo misure per la graduale riduzione delle emissioni atmosferiche e acustiche nonché degli emungimenti idrici, e siano salvaguardati i beni di pregio naturalistico e ambientale. Gli impianti della grande industria dovranno essere gradualmente localizzati all'interno della presente Utoe, senza compromettere lo spazio per lo sviluppo delle attività portuali.

Gli spazi per la portualità comprendono quelli del porto di Piombino e quelli del distretto per la nautica. Il porto di Piombino include il porto passeggeri, il porto commerciale e il porto peschereccio. La sua espansione è programmata sia in aree di nuovo rinterro, sia in aree da sottrarre agli usi industriali.

Il distretto per la nautica comprende spazi e attrezzature per la portualità turistica e aree per l'insediamento di attività cantieristiche. La sua localizzazione segue criteri di ottimizzazione dei rapporti città-porto e di riuso di aree già compromesse.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Porto di Piombino
 - Aree produttive retrostanti il porto
 - Aree produttive fra il Cornia vecchio e la strada della Base Geodetica
 - Distretto della nautica
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistema della pianura costiera orientale
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Accesso al porto passeggeri e al molo Batteria
 - Accesso al porto commerciale e alle aree produttive fra il Cornia e la Geodetica

3. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Porto di Piombino

Il piano strutturale prevede un deciso rafforzamento delle attività portuali tramite lo sviluppo e il potenziamento dei traffici marittimi e delle attività logistiche connesse al porto. Nel Prg vigente, circa 45 ettari sono destinati direttamente (34 ha per banchine) o indirettamente (11 ha per spazi retroportuali) ad attività portuale, ma solo 25 ha circa sono attualmente effettivamente in uso per tale attività.

Oltre alle opere e agli imbonimenti a mare, previsti dal piano regolatore del porto, la crescita del porto è indicata prioritariamente attraverso il riuso delle aree industriali sottoutilizzate o da liberare in seguito a processi di rilocalizzazione e razionalizzazione degli impianti industriali. Le aree da destinare alla logistica portuale sono localizzate preferibilmente in ambiti già attestati e serviti dal sistema infrastrutturale di collegamento al corridoio plurimodale tirrenico (viabilità e ferrovia Piombino-Venturina).

Ulteriori indirizzi specifici sono:

- la realizzazione di un bacino separato per la flotta pescherecci
- la riqualificazione e ridefinizione dei margini delle aree portuali a diretto contatto con la città, attribuendo a queste un connotato più marcatamente urbano, sia sotto il profilo funzionale sia sotto il profilo formale
- l'incremento delle dotazioni di parcheggio, nelle varie tipologie, a servizio degli utenti del porto per alleggerire le dotazioni esistenti a servizio della città
- la preferenza nell'utilizzo di strutture coperte (silos e capannoni) per lo stoccaggio di merce rinfusa, evitando i depositi a cielo aperto

Aree produttive retrostanti il porto

Per le aree produttive retrostanti il porto (quasi 120 ha) il piano strutturale prevede la loro riorganizzazione sia in funzione, una volta bonificate, dell'espansione portuale, sia per una migliore integrazione fra attività portuali e produttive. Gli impianti industriali, il cui impatto sul sistema ambientale e sull'organizzazione funzionale non risulta rilevante, sono compatibili con le finalità dell'ambito e possono essere consolidati. Le aree fra il porto e la chiusa possono accogliere l'eventuale spostamento di impianti industriali sia dall'Utoe 8, sia da altre aree retrostanti il porto. Queste rilocalizzazioni non devono però in alcun caso comportare un aumento del rischio industriale o dell'impatto ambientale.

Il regolamento urbanistico individua gli ambiti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, quelli consolidati e quelli destinati alla rilocalizzazione di impianti esistenti. La disciplina delle possibili trasformazioni è funzionale al perseguimento di adeguate prestazioni ambientali.

Aree produttive fra il Cornia vecchio e la strada della Base Geodetica

Il consolidamento e lo sviluppo delle attività dell'industria siderurgica avvengono preferibilmente in questo ambito dell'Utoe, il cui sistema insediativo esistente supera i 400 ettari. È prevista la riorganizzazione e l'uso razionale dei suoli al fine di favorire la rilocalizzazione degli impianti industriali a maggiore impatto ambientale, attualmente ubicati in prossimità del centro urbano nelle aree a Est della linea ferroviaria Campiglia Marittima-Piombino.

In questo ambito dell'UTOE si dovranno altresì soddisfare le future necessità di adeguamento funzionale e di potenziamento degli impianti di trattamento rifiuti (urbani e industriali).

L'accessibilità alle aree produttive fra il Cornia vecchio e la strada della Base Geodetica è garantita da un nuovo svincolo sul prolungamento della strada statale 398 all'altezza del Gagno, nonché dalla riqualificazione dell'accesso esistente sulla strada della Base Geodetica.

Il regolamento urbanistico individua gli ambiti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, quelli consolidati e quelli della rilocalizzazione di impianti esistenti. La disciplina delle possibili trasformazioni è funzionale al perseguimento di adeguate prestazioni ambientali.

Distretto della nautica

Nella strategia di diversificazione delle attività economiche della Val di Cornia, rientra anche la realizzazione di un distretto per il diportismo nautico e la cantieristica. Questo comprende infrastrutture destinate a ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni (natanti, imbarcazioni da diporto e navi da diporto), servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica.

Le aree del distretto nautico sono localizzate dal regolamento urbanistico preferibilmente in aree urbanizzate ovvero in ambiti ad esse contigui, in modo da massimizzare la sinergia fra l'attività portuale e le funzioni urbane e, nel contempo, minimizzare il consumo di suolo non urbanizzato.

Il numero di posti barca è previsto, in base alle analisi specialistiche effettuate, fino a un massimo di 1.500, in relazione alle tipologie di imbarcazioni e ai servizi previsti, di cui almeno la metà riservati a scafi di medio-grande dimensione. La configurazione delle opere a mare deve essere tale da non produrre effetti negativi sull'evoluzione della linea di riva e da non richiedere successivamente interventi di ripascimento delle coste sabbiose.

I 10 ettari necessari alle attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica sono individuati preferibilmente all'interno del sistema insediativo esistente. I criteri che qualificano la localizzazione sono l'adiacenza al mare, la vicinanza a un porto turistico e un alto grado di accessibilità.

b) Sistema del territorio rurale e aperto

Subsistema della pianura costiera orientale

Fra i beni del territorio aperto sono presenti spiagge e aree aperte a vegetazione palustre. Sono beni tutelati che qualificano le aree naturali lungo la fascia costiera e l'asta fluviale del fiume Cornia. La loro conservazione è volta al mantenimento di un corridoio ecologico in connessione con la vicina Oasi degli Orti Bottagone e alla realizzazione di un filtro tra gli insediamenti industriali e il mare.

c) Sistema infrastrutturale principale

Accesso al porto passeggeri e al molo Batteria

Gli interventi previsti per il nuovo ingresso a Piombino (vedi Utoe 8) comportano un nuovo tracciato stradale e ferroviario per l'accesso al porto passeggeri. È previsto il prolungamento della strada statale n. 398 fino al Gagno, dove si separa il traffico pesante (verso le aree industriali e il porto commerciale) da quello leggero (verso la città e il porto passeggeri). Quest'ultimo viene incanalato su un tracciato che recupera la strada della Principessa. All'altezza di Città futura, la nuova viabilità per il porto passeggeri abbandona l'asse diretto alla città e raggiunge il porto a ridosso dello stabilimento della Magona. In affiancamento a questa nuova strada corre anche la nuova linea ferroviaria.

Accesso al porto commerciale e alle aree produttive fra il Cornia e la strada della Base Geodetica

Il piano strutturale prevede la realizzazione di un nuovo accesso alle banchine del porto commerciale e alle aree produttive retrostanti il Cornia vecchio. A questo fine traccia una nuova viabilità collegata a uno svincolo sul prolungamento della strada statale n. 398 all'altezza del Gagno. Da lì, la strada a

due corsie affianca la linea ferroviaria e, utilizzando principalmente tracciati viari esistenti, raggiunge il porto.
Sulle banchine portuali è attestato il nuovo servizio ferroviario. A questo fine, nelle stesse aree della nuova viabilità viene realizzato un binario ferroviario di collegamento.