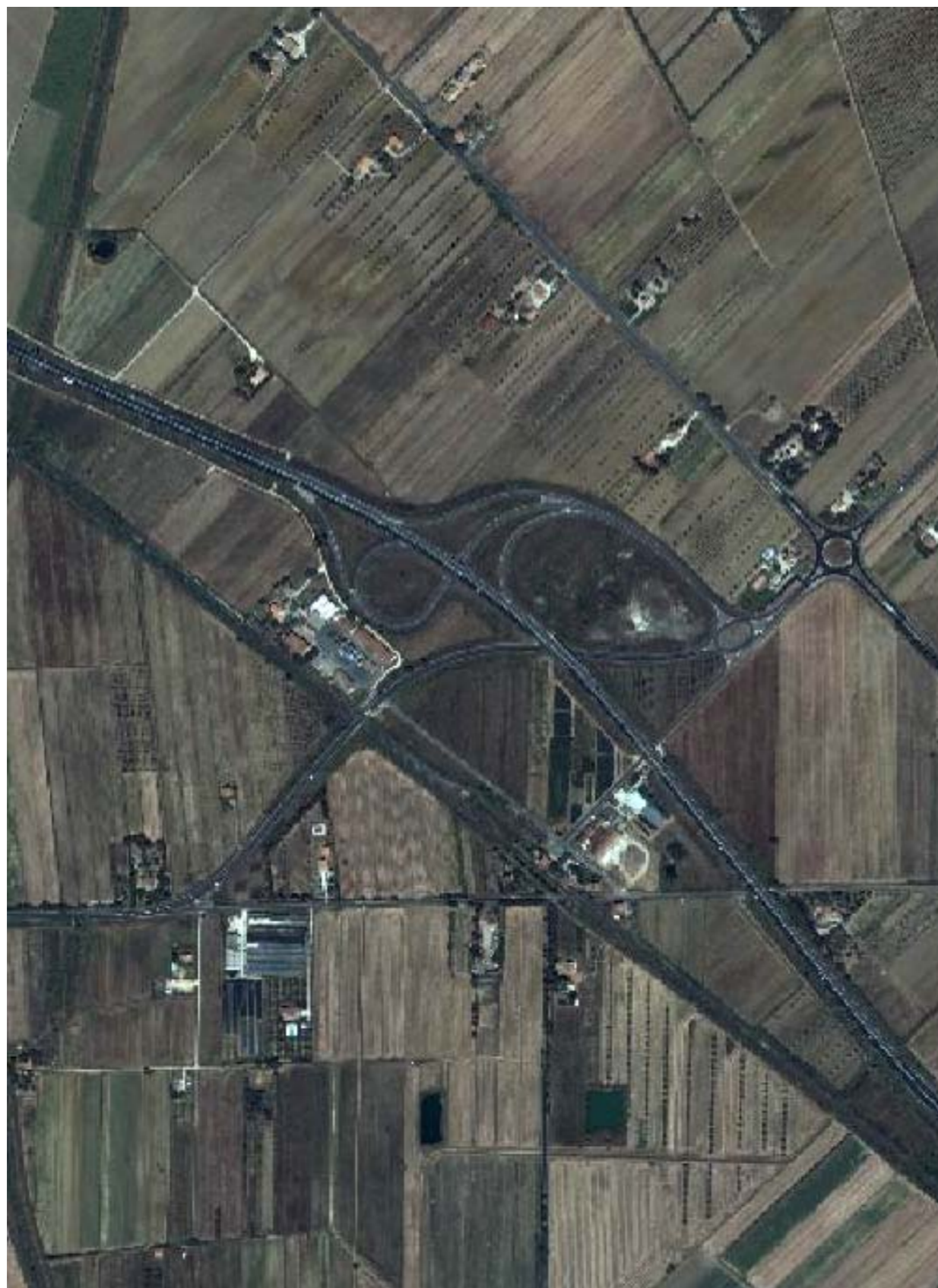


VARIANTE AL PRG VIGENTE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UNA SOTTOZONA AGRICOLA "E8" IN LOC. VIGNALE STAZIONE



CAMPIGLIA M.MA



SAN VINCENZO



PIOMBINO



SASSETTA



SUVERETO

UFFICIO URBANISTICA COMPRESORIALE

UFFICIO DI PIANO

Arch. Alessandro Grassi (coordinatore)

Arch. Camilla Cerrina Feroni (Comune di Piombino)

Arch. Laura Pescini (Comune di Piombino)

Geol. Mario Ferrari (Comune di Piombino)

Arch. Salvatore Sasso (Comune di Piombino)

Istr. Stefano Puccetti (Comune di Piombino)

Geom. Antonio Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Cristina Guerrieri

Arch. Annalisa Giorgietti

Arch. Massimiliano Franci

Geom. Valerio Buonaccorsi

Luglio 2008

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

1



Adozione

Approvazione

1. RELAZIONE GENERALE

1.1. Premessa

1.2. Elenco degli elaborati

2. QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO

2.1. Lo stato di attuazione della pianificazione sovraordinata

2.1.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)

2.1.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

- Estratto del PTC

2.2. Lo stato della pianificazione locale

2.2.1. Estratto delle NTA del PRG vigente

2.3. Il Piano di Classificazione Acustica

- Estratto del PCA

2.4. I Contenuti del Piano Strutturale d'Area (PS)

2.4.1. L'Ambiente

2.4.2. I sistemi territoriali

- *tav. 9.1P2 CARTA DEI SUB-SISTEMI ED ELEMENTI STRUTTURALI*

2.4.3. L'UTOE 5

- *tav. 10.1 UTOE*

3. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- *Foto Aerea*
- *Indagine Fotografica dell'area*
- *Planimetria Aerofotogrammetrica*
- *Planimetria Catastale*
- *2.1 Carta dei vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*
- *2.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela*
- *4.4 Carta dell'acclività*
- *5.1 Carta dell'uso agricolo del suolo*
- *5.2 Carta delle unità di terre*
- *5.3 Carta delle unità ambientali*
- *7.1 Carta dei detrattori ambientali*

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1. Conclusioni

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

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

1. RELAZIONE GENERALE

1.1 PREMESSA

La Cooperativa Produttori Agricoli Terre dell'Etruria, con sede in Donoratico, nasce dalla riorganizzazione della cooperazione agricola di servizi delle Province di Livorno e Pisa, secondo un progetto selettivo entro il quale sono state realizzate fusioni e rilevazioni di attività da cooperative in crisi irreversibile messe in liquidazione.

Questo processo di accorpamento tra imprese cooperative ad oggi non si è ancora concluso; l'ultimo in ordine cronologico è avvenuto nell'anno 2001, ed ha proiettato la Cooperativa Produttori Agricoli anche verso la provincia di Grosseto.

L'intero progetto ha avuto come obiettivo quello di accentrare in un'unica impresa cooperativa le attività di raccolta, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli conferiti dai soci e la fornitura agli stessi di mezzi tecnici per l'agricoltura e di servizi.

Oggi Terre dell'Etruria ha al suo attivo oltre 2300 soci imprenditori agricoli e 18 soci sovventori, ed è organizzata sul territorio con 10 sezioni soci a cui fanno riferimento i soci produttori di ogni area. Dal punto di vista occupazionale la cooperativa conta 58 unità lavorative a tempo indeterminato e oltre 60 a tempo determinato che si alternano, nel corso dell'anno, nei periodi di maggiore necessità soprattutto nel settore ortofrutticolo e in quello oleario.

La nuova cooperativa agisce in quasi tutti i comparti della filiera agroalimentare con esclusione della zootecnia e del vino.

In particolare Terre dell'Etruria realizza la propria attività nel settore dei mezzi tecnici (concimi, sementi, mangimi, fitofarmaci etc...) e nel settore oleario, che va dalla trasformazione delle olive al confezionamento dell'olio. L'attività della cooperativa è dedicata inoltre alla lavorazione e al confezionamento delle produzioni ortofrutticole soprattutto nella zona della Val di Cornia.

In particolare nella Val di Cornia la Cooperativa si è strutturata nel tempo con la realizzazione di diversi centri aziendali articolati, di cui:

- uno a Vignale Riotorto (Comune di Piombino), costituito da un magazzino con relativi uffici per la vendita dei mezzi tecnici, da un centro di stoccaggio cereali (n.10 silos), da un locale per il confezionamento delle granaglie con relativi silos di stoccaggio
- uno a La Sdriscia (Comune di Piombino) con la presenza di un centro di stoccaggio cereali (n.8 silos)
- uno a Venturina (Comune di Campiglia M.ma) costituito da un complesso edilizio dove viene svolta l'attività di ricevimento, conservazione e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli, da un magazzino adibito alla vendita dei mezzi tecnici, da un negozio per la vendita di attrezzature, il giardinaggio e l'hobbistica

La Cooperativa sta comunque lavorando per darsi una organizzazione più confacente alle nuove dimensioni e soprattutto alle diverse esigenze delle aziende associate, cercando di realizzare impianti nuovi, concepiti con tecnologie mirate alla sicurezza del lavoratore oltreché al rispetto ambientale, con minori consumi di acqua, di energia elettrica e senza emissioni di polveri.

In particolare la cooperativa, negli ultimi anni, ha visto crescere la domanda di servizi sia nel settore ortofrutticolo, che ha trovato risposta nel corso del 2005 con la realizzazione della nuova centrale ortofrutticola nel Comune di Campiglia Marittima, che in quello oleario, tanto che i due frantoi esistenti a Donoratico e a Riparbella non riescono più a garantire tempi adeguati di accesso al servizio.

Per tale motivo la stessa cooperativa, nel corso del marzo 2007, ha manifestato la volontà di realizzare un nuovo frantoio nel Comune di Piombino, in loc. Vignale Riotorto, attraverso la presentazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale.

L'area individuata risulta ideale per la localizzazione del nuovo impianto frantoio in quanto vicina ad un centro aziendale della cooperativa, già esistente e ben strutturato, ed al centro di un sistema agricolo che va

dalla Val di Cornia alla piana e che si estende oltre Follonica, ove la coltivazione dell'olivo è in forte espansione.

Il nuovo impianto dovrà essere collocato all'interno di un fabbricato di circa 30 mt x 18 mt, costituito da vari ambienti destinati alle diverse fasi della lavorazione delle olive, nonché a magazzini e servizi per gli addetti. Nella corte di pertinenza, annesso al fabbricato, dovrà inoltre essere previsto uno spazio coperto (una tettoia di circa 18 mt x 20 mt) ove svolgere le lavorazioni preliminari quali lo scarico delle olive, la pesatura, il lavaggio e il trasporto all'interno delle linee di lavorazione tramite tramogge.

L'iter procedurale relativo al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui sopra è stato tuttavia sospeso in quanto la proposta non trovava conformità urbanistica rispetto alla vigente Variante Generale al PRG, interessando un ambito agricolo "E1 - aree agricole produttive", anziché "E8 - Aree per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi", nel quale è ammessa esclusivamente la realizzazione di frantoi e cantine non aventi carattere industriale. Preso atto che allo stato attuale gli ambiti agricolo-produttivi e gli annessi esistenti, già gestiti dalla stessa cooperativa in loc. Vignale, non sembrano presentare spazi idonei e/o caratteristiche tali da ospitare un nuovo frantoio con tali caratteristiche e considerata la volontà della Amministrazione di assecondare le esigenze di una Azienda caratterizzata ormai da un trend di crescita sia sotto il profilo del fatturato sia sotto il profilo della occupazione, si è deciso di procedere con una Variante al PRG vigente.

Nei paragrafi seguenti si dà pertanto conto del quadro urbanistico e normativo di riferimento vigente al momento della elaborazione della Variante al PRG.

Quindi viene riportata la scelta progettuale operata che si traduce nella modifica dello stato di diritto ad oggi rappresentato dal PRG vigente, con gli stralci cartografici dello stesso PRG modificato.

1.2 ELENCO DEGLI ELABORATI

La presente variante si compone dei seguenti elaborati:

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

2. QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO

2.1. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale

Il vigente Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), è stato approvato in via definitiva con deliberazione del C.R.T. n. 72 del 24.7.2007.

Di seguito si riporta estratto della Disciplina del PIT per le parti relative al territorio "collinare".

[omissis]

Articolo 20 – Il patrimonio "collinare" della Toscana quale invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica.

1. Ai fini e nel rispetto di quanto sancito nei paragrafi 3 e 6.3.3 del Documento di Piano di questo PIT, il "patrimonio collinare" è un fattore essenziale della qualità del territorio toscano e del suo paesaggio.
2. Il lemma "patrimonio collinare" - di cui al paragrafo 6.3.3 (con riferimento al primo obiettivo conseguente ivi contemplato) del Documento di Piano - designa ogni ambito o contesto territoriale - quale che ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) - con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale.
3. Il "patrimonio collinare" toscano, come identificato nei commi 1 e 2 e nei paragrafi 6.1.3 e 6.3.3 del Documento di Piano, integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano.

Articolo 21 – Il patrimonio "collinare" della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore.

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare" di cui al comma 2 dell'articolo 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attenere, alle seguenti condizioni:
 - a) la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e - preventivamente - mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;
 - b) la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;
 - c) la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT;

- d) la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;
 - e) la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;
 - f) la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.
2. Le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il "patrimonio collinare", nell'accezione di cui all'articolo 20, comma 2, sono comunque disincentivate dagli strumenti della pianificazione territoriale, così da tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività.
 3. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.
 4. La soddisfazione del criterio progettuale di cui al comma precedente deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.
 5. È compito della Regione promuovere l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio alle direttive di cui al presente articolo e sovraintendere alla congruità delle conseguenti determinazioni nell'esercizio delle competenze proprie e di quelle degli enti interessati.
 6. La Regione promuove altresì le intese e gli accordi necessari affinché strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio - qualora gli interventi di cui al comma 1 risultino ammissibili ai sensi del presente articolo - prevedano misure perequative per dislocare la loro realizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale.
 7. Nelle aree di cui all'articolo 20 sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.
 8. Nelle more degli adeguamenti dei Piani strutturali ai fini dell'assunzione nei medesimi di una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare di cui al comma 2 dell'articolo 20, sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale.

9. Sono altresì da consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi ai sensi e nei limiti di cui al comma 2 dell'articolo 39 l.r. 1/2005.

Articolo 22 – Il patrimonio "collinare" della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale.

1. Hanno interesse unitario regionale le risorse agroambientali del territorio rurale cui si applicano le direttive contenute nel presente articolo.
 2. Le risorse agroambientali sono costituite dal complesso delle attività agro-forestali funzionali alla tutela ed alla valorizzazione del territorio toscano e comprendono in particolare:
 - a) i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale e quelli utilizzati per l'attività del vivaismo agricolo;
 - b) i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;
 - c) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
 - d) i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
 - e) i terreni soggetti a bonifica idraulica;
 - f) gli schemi irrigui che corrispondono ai terreni serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue consortili già realizzati o di prossima realizzazione;
 - g) i siti d'invaso esistenti o quelli di potenziale realizzazione in forza di una positiva valutazione di fattibilità tecnica;
 - h) i boschi, le foreste e la vegetazione non boschiva.
 3. La Regione, le province e i comuni, nell'ambito delle rispettive competenze e in cooperazione con le comunità montane, i consorzi di bonifica e le autorità di bacino, provvedono alla corretta gestione delle risorse di cui al presente articolo ed in tal senso contribuiscono:
 - a) a tutelare e valorizzare i territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica;
 - b) a sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;
 - c) a contenere e prevenire l'erosione del territorio toscano e a ridurre i rischi di esondazione e di incendio;
 - d) a garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (quali la salinizzazione);
 - e) a contribuire a mantenere un alto livello di biodiversità;
 - f) a favorire una corretta regimazione delle acque.
 4. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio, considerano gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.
- Art. 23- Prescrizioni correlate
1. Nelle aree di cui all'articolo 20 del presente Piano gli strumenti della pianificazione territoriale considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione.
 2. I piani e programmi regionali di settore per l'ambiente e per lo sviluppo rurale, ai sensi dell'articolo 48, comma 4, lettera b), della l.r. 1/2005, assicurano la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse agro-ambientali.

3. Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del presente Piano e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.

4 - I Piani territoriali di coordinamento provinciale indicano gli ambiti intercomunali e interprovinciali ove per la realizzazione dei nuovi impegni di suolo si renda necessario un accordo di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire modalità di perequazione intercomunale.

5. Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, ritenuti ammissibili ai sensi dell'articolo 21, comma 1, e fermo il disposto del comma 3, debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Articolo 24 – Il patrimonio "collinare" della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive.

1. Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:

- a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
- c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005.

2. La realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero di cui al presente articolo e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi.

3. Resta fermo il principio per cui le amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turisticoricettive in funzione di impianti sportivi.

Articolo 25 - Prescrizioni correlate

1. La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2, dell'articolo 3 della l.r. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

[omissis]

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

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

2.1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) vigente è stato approvato da parte del Consiglio Provinciale con deliberazione n. 890 del 17.11.1998.

Il PTC ha articolato il territorio in tre grandi **Raggruppamenti Territoriali** che caratterizzano la provincia alla scala regionale: pianura, collina e arcipelago. I raggruppamenti sono stati a loro volta articolati in **Sistemi Territoriali** aventi connotati di maggiore omogeneità fisico - paesaggistica. I sistemi si articolano quindi in **Sottosistemi** la cui minima unità cartografica è rappresentata da l'Unità di Paesaggio Rurale (U.P.R.) e dall'Unità di Paesaggio Urbano (U.P.U.) a seconda del connotato prevalente dell'area in oggetto.

L'ambito oggetto della presente Variante è ricompreso nel raggruppamento della Pianura Alluvionale Cornia (PQ3), sistema dei Depositi Alluvionali Cornia (PQ3.0), all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale "P1a - Aree di pianura significative per colture industriali e ortive di pieno campo".

Tale variante non è in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale che è stato elaborato in coerenza con il PTC, così come è emerso in sede di formazione dello stesso PS ed attestato nel verbale della conferenza dei servizi sottoscritto in data 11.07.2006 dai rappresentanti dei Comuni, della Provincia di Livorno e della Regione Toscana nonché nel successivo verbale del 19.03.2007 redatto dai Comuni, Provincia e Regione.







Conseguentemente si ritiene che non sussistano contrasti od incompatibilità tra i contenuti della presente Variante e la disciplina dello strumento provinciale.

Pare opportuno infine segnalare che il Consiglio Provinciale, con delibera n. 220 del 21.12.2006, ha approvato l'avvio del procedimento di formazione del nuovo PTC. per il necessario adeguamento di tale strumento ai contenuti del nuovo PIT regionale.










ESTRATTO PTC - CARTA DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

LEGENDA




Unita' Paesaggistiche Rurali di Pianura

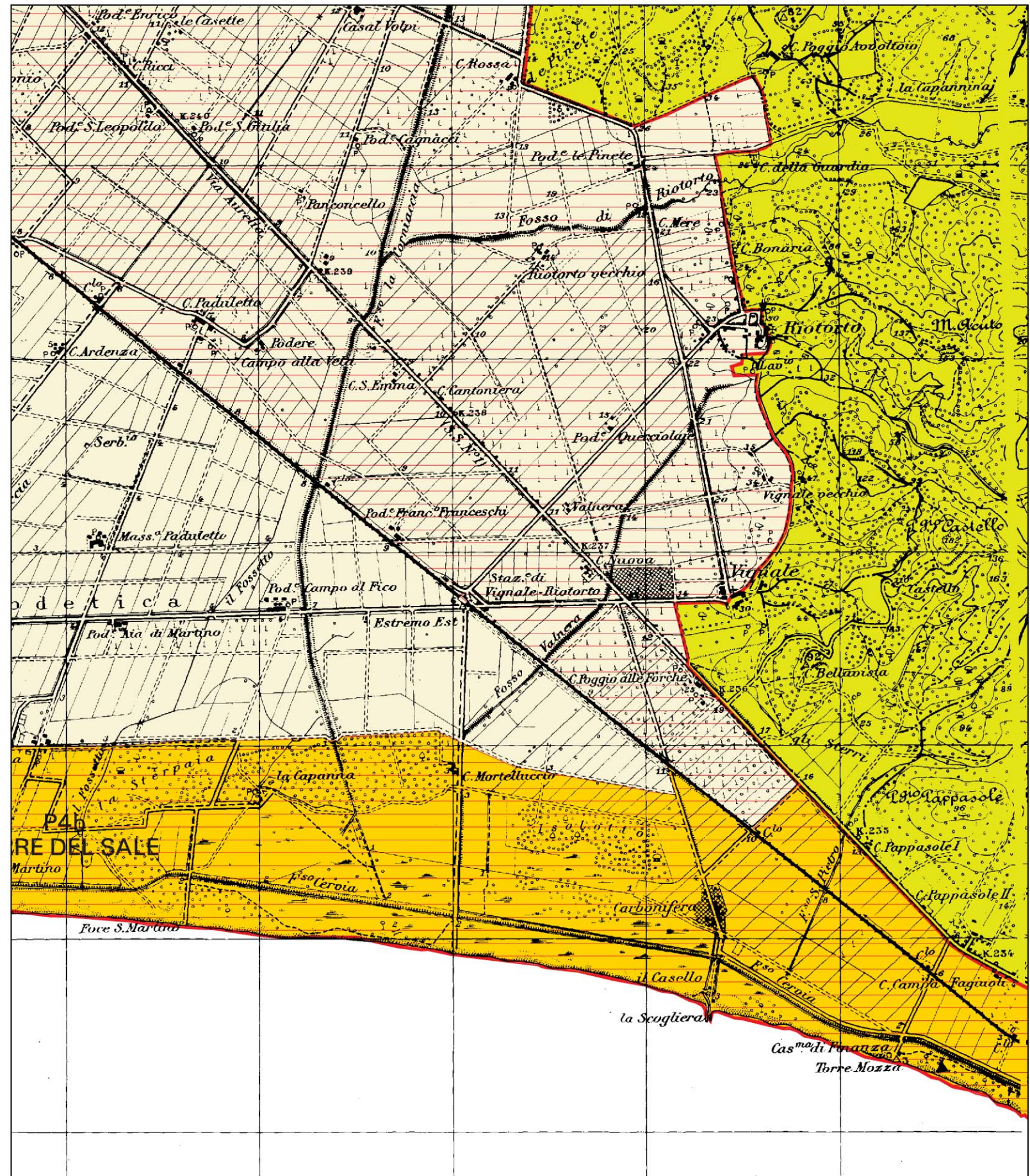
-  P1 - aree di pianura a prevalenza di seminativi semplici
-  P1a - aree di pianura significative per colture industriali e ortive di pieno campo
-  P2 - aree di pianura miste (seminativi semplici - colture arboree)
-  P3 - aree di pianura con forte urbanizzazione e polverizzazione delle unita' fondiarie, con tessuto agricolo disaggregato
-  P4a - aree litoranee e/o sublitoranee caratterizzate dalla presenza di boschi frammisti a insediamenti turistici e/o residenziali piu' o meno limitrofi alla linea di costa
-  P4b - aree litoranee e sublitoranee con fascia costiera boscata e aree interne caratterizzate da aree umide e coltivate di particolare interesse ambientale

Unita' Paesaggistiche Rurali di Collina

-  C1 - aree con prevalenza di seminativi semplici
-  C2 - aree di collina miste (seminativi - colture arboree - boschi)
-  C2a - aree di bassa collina con seminativi e boschi litoranei di particolare interesse ambientale
-  C3 - aree di collina caratterizzate da colture arboree (vite e olivo)
-  C3a - aree di collina con colture arboree miste ad aree agricole in abbandono
-  C4a - aree di collina con forte prevalenza di bosco
-  C4b - aree di collina boscate con discreta presenza di aree agricole coltivate
-  C4c - aree di collina boscate con discreta presenza di aree agricole in abbandono
-  C5 - aree di collina con forte urbanizzazione e polverizzazione delle unita' fondiarie, con tessuto agricolo disaggregato

Unita' Paesaggistica Urbana

-  UPU - aree insediate urbane ed extraurbane con irrilevante funzione agricola
-  Limiti di sistema
-  Limiti upr



2.2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE

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

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

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

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

2.2.1. Estratto delle NTA del PRG vigente

ART. 29 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLO-AMBIENTALI - (Zone omogenee E)

PRINCIPI

Le presenti norme perseguono la tutela e la salvaguardia dei valori rurali, promuovono le attività agricole esercitate dall'uomo a condizione che sia garantita la sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio rurale.

Qualunque utilizzazione del territorio rurale deve garantire la salvaguardia della biodiversità e le colture agrarie devono essere condotte nel rispetto dei cicli della natura, con particolare preferenza ai cicli biologici o biodinamici.

Agli operatori agricoli spetta, tra l'altro, il compito prioritario di preservare la risorsa idropotabile sia attraverso nuove tecniche d'irrigazione sia attraverso ordinamenti colturali a bassa esigenza idrica.

L'utilizzazione del paesaggio rurale, inoltre, deve rispettare le regole per la salvaguardia da fenomeni di frana, smottamento, alluvione, ristagno, esondazione.

PREMESSA

Gli ambiti agricolo-ambientali, comprendono le zone con esclusiva, prevalente o residuale funzione agricola (zone omogenee E del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Gli ambiti agricolo-ambientali risultano articolati, ai fini gestionali ed attuativi della L.R. n. 64/95, in diverse tipologie di Unità di Paesaggio Rurale (UPR) ed in Unità di Paesaggio Urbano (UPU). Tali Unità di Paesaggio, individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento sulla base dell'omogeneità dell'uso del suolo e della geomorfologia, sono recepite, con limitate modifiche, dagli strumenti urbanistici comunali e, così come ripermite dagli stessi, coincidono con i Sistemi Territoriali descritti al Titolo II delle presenti norme.

Le Unità di Paesaggio Rurale e di Paesaggio Urbano nel territorio dei Comuni di Campiglia M.ma, Piombino, Suvereto sono le seguenti:

- Unità di Paesaggio Rurale con prevalente funzione agricolo-produttiva (Cornia 1, Cornia 2, Cornia 3);
- Unità di Paesaggio Rurale con rilevante funzione di protezione territoriale (Torre del Sale, Montioni, Baratti, Popolonia, Popolonia 2);
- Unità di Paesaggio Rurale con funzione prevalente agricolo-paesaggistica (Poggio al Turco);

- Unità di Paesaggio Rurale con funzione prevalente agricolo-residuale (Gagno)
- Unità di Paesaggio Urbano (Piombino 1, Piombino 2, Venturina);

Nell'ambito delle zone con esclusiva, prevalente o residuale funzione agricola, sono individuate sottozone soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

Le sottozone individuate sono le seguenti:

- E1** Aree agricole produttive
- E2** Aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme
- E2/fi** Aree agricole produttive di rispetto fluviale
- E3** Aree agricole nelle quali l'interesse paesaggistico ed ambientale assume specificità per rilevanza e rarità dei valori
- E4** Aree boscate
- E5** Aree umide e palustri
- E6** Aree agricole frazionate
- E7** Aree per impianti di acquicoltura
- E8** Aree per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi
- E9** Aree per colture ortoflorovivaistiche e orticole

Per le zone ad esclusiva, prevalente o residuale funzione agricola, oltre alle specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, valgono le disposizioni comuni di seguito elencate. Per le aree agricole con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale, già facenti parte del sistema regionale delle aree protette di cui alla L.R. n. 52/82, le presenti norme, unitamente a quelle del precedente articolo 28, costituiscono disciplina paesaggistica ed ambientale.

PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE

Il programma di miglioramento agricolo-ambientale rappresenta lo strumento per la valutazione e realizzazione degli interventi di cui agli artt. n. 3 e 5 L.R. n. 64/95.

Il programma specifica gli obiettivi economici e strutturali che s'intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione. Nel caso in cui il programma assuma valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme d'attuazione e dalla relazione geologica, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati.

Il programma deve dare conto sulla presenza o meno delle risorse ambientali, con particolare riferimento a quanto descritto alla lettera f), del comma 3°, dell'art. 2, del regolamento della legge regionale n° 64/95. Il programma, inoltre, deve contenere un'apposita attestazione con cui il progettista ed il richiedente dichiarano che il reticolo idrologico superficiale presente nei terreni dell'azienda agricola non è interessato da modificazioni morfologiche. In caso contrario valgono le disposizioni contenute nelle norme geologiche tecniche di fattibilità.

Nel caso che il programma preveda la realizzazione di nuove unità abitative per l'agriturismo dovrà contenere idonea documentazione relativa alla qualità e quantità necessaria della risorsa idrica specificando quanta sarà reperita in forma autonoma e quanta dalla rete idrica comunale. Dovrà comunque essere previsto obbligatoriamente il recupero delle acque piovane per gli usi non potabili. Dovrà inoltre essere indicata la tipologia adottata per lo smaltimento dei reflui.

Ogni intervento proposto dal Programma di Miglioramento Agricolo-Ambientale non può essere in contrasto con quanto previsto per la conservazione degli ambiti agricolo-ambientali ed in particolare con la destinazione d'uso prevista per l'area interessata.

CONSERVAZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLO-AMBIENTALI

Ai fini della conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici delle zone agricole non è ammesso:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari individuate negli elaborati grafici di piano e tutelate dal presente strumento;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- eliminare e asfaltare la viabilità podereale esistente;
- diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti;
- procedere con asportazione di materiale arido se non nelle quantità strettamente necessarie per nuovi ordinamenti colturali di aziende agricole e, comunque, sempre previa presentazione del programma aziendale;

Per gli emungimenti di acqua dal sottosuolo a scopo irriguo si dovranno osservare sia le disposizioni contenute negli articoli 28 e 29 sia le norme geologico-tecniche di fattibilità allegate al PRG.

SISTEMI IDROGEOPEDOLOGICI

Qualunque intervento di modifica degli assetti idrogeopedologici deve confrontarsi con le disposizioni contenute nelle norme geologico-tecniche di fattibilità.

In particolare sono dettate prescrizioni per i singoli tipi di intervento in relazione alle situazioni geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche dei luoghi, tenendo conto della diversa vulnerabilità delle opere previste, al fine della salvaguardia degli equilibri geomorfologici e idrogeologici del territorio e del raggiungimento di un adeguato standard di sicurezza.

Per quanto riguarda il rischio idraulico le norme geologiche tecniche di fattibilità individuano particolari salvaguardie per le aree contigue ai principali corsi d'acqua, e adeguano le classi di fattibilità agli indirizzi del Piano territoriale di Coordinamento e a quanto previsto dalla DCR 1212/99.

Per gli aspetti relativi alla tutela delle risorse idriche sotterranee le norme mirano al contenimento dei prelievi e alla salvaguardia qualitativa degli acquiferi. In questo quadro sono ammessi pozzi ad uso domestico per i fabbricati esistenti ad uso abitativo anche su lotti di pertinenza aventi superficie inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme. Sono sempre fatte salve le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dalle norme geologico-tecniche. Tali norme, tra l'altro, individuano i contenuti e la tipologia della documentazione tecnica da presentare ai competenti uffici comunali. Al fine della salvaguardia qualitativa degli acquiferi si dovrà utilizzare come sistema preferenziale per lo smaltimento dei reflui fognari l'impianto di fitodepurazione sia negli interventi di nuova costruzione sia in quelli sul patrimonio edilizio esistente.

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nelle aree di interesse archeologico individuate negli elaborati grafici della Variante Generale, modificabili in ogni tempo senza che ciò costituisca variante urbanistica, le lavorazioni di profondità superiore a mt. 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni rurali (abitazioni ed annessi), nelle sottozone ove sono previste, sono ammesse in conformità alle specifiche disposizioni regionali, nelle aziende che mantengono in produzione le superfici fondiarie minime e rispondono ai parametri definiti per le diverse Unità di Paesaggio Rurale (UPR) e Unità di Paesaggio Urbano (UPU) riportati nella tabella allegata alle presenti norme.

Per le aziende che attuino agricoltura biologica si applica una riduzione del 15% sui parametri suddetti relativamente alle aree aziendali destinate a colture certificate biologiche. Il relativo atto d'obbligo unilaterale riporterà la condizione di azienda biologica e conterrà l'impegno dell'azienda a mantenere per almeno dieci anni lo status di azienda biologica.

La nuova edificazione deve comunque essere proposta previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

I nuovi impianti di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, i frantoi e gli impianti di vinificazione non condotti da aziende agricole ed aventi carattere preminentemente industriale nonché gli allevamenti intensivi eccedenti le capacità produttive del fondo, le attività di acquicoltura, le attività ortoflorovivaistiche esercitate prevalentemente in serra fissa, sono ammesse esclusivamente nelle sottozone individuate dallo strumento urbanistico comunale.

La nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica preordinati alla realizzazione di nuove unità abitative rurali funzionali alla conduzione di attività di orticoltura ed ortoflorovivaismo sono ammesse esclusivamente nelle sottozone E9. All'esterno di dette zone, limitatamente all'attuazione degli interventi suddetti, si applicheranno i parametri stabiliti per le colture a seminato irriguo.

Le costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti in zona. A tal fine si dovrà fare riferimento alle indicazioni contenute nell'abaco delle tipologie costruttive.

In particolare si preferiranno forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

In ogni caso i portici e i loggiati realizzati in aderenza delle pareti perimetrali non potranno superare il 20% della superficie coperta degli edifici. Sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica.

Ciascuna unità abitativa non potrà superare i 130 mq. di superficie utile abitabile. L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare i 7.00 metri, salvo altezze maggiori in relazione alla messa in opera di interventi di riduzione del rischio idraulico.

Le corti dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate.

Nelle aziende in cui esistono costruzioni o nuclei agricoli, salvo comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali, le nuove abitazioni rurali dovranno essere realizzate nelle loro adiacenze in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico. In ogni caso la nuova edificazione non dovrà arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali degli edifici soggetti alle categorie del restauro.

Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo; dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale dei terreni ed in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade poderali.

Ove esistono costruzioni o nuclei agricoli, per la localizzazione dei nuovi annessi si seguiranno criteri analoghi a quelli descritti per le abitazioni rurali. Nelle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale, oltre alle prescrizioni tipologiche per le nuove costruzioni rurali sopra definite, valgono le disposizioni del precedente art. 28 per gli assetti urbanistici e edilizi.

Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli, fatti salvi i diversi criteri localizzativi e tipologici che caratterizzano tali impianti. Le serre stagionali sono ammesse in ogni zona con le modalità previste dalla legge regionale n° 64/95 e dal relativo regolamento d'attuazione.

L'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 3 della L.R. n. 64/95, è consentita, dove non espressamente vietato nelle singole sottozone, per le aziende che conducono superfici fondiari minime non inferiori a quelle definite dal Piano Territoriale di Coordinamento per ogni singola UPR. Per le suddette aziende sono altresì ammesse, senza programma aziendale, le recinzioni già descritte al precedente articolo 16.

ARCHITETTURA BIOCLIMATICA

Le presenti norme si propongono di incentivare, nell'ambito del territorio rurale, l'applicazione dei principi dell'architettura bioclimatica, intesa come pratica progettuale e costruttiva volta ad ottimizzare le relazioni energetiche dell'edificio con l'ambiente naturale circostante attraverso specifiche scelte tecno-tipologiche.

Tale pratica, che recupera i saperi delle tradizionali tecniche costruttive, si propone di offrire buoni livelli di comfort interno adattando l'edificio alle caratteristiche ambientali del luogo al fine di ottenere il maggior vantaggio dal punto di vista termico e luminoso e minimizzare conseguentemente l'uso di risorse energetiche inquinanti o non rinnovabili.

Nei casi di nuova costruzione e, laddove possibile, di ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti, in cui siano applicate integralmente al progetto le regole essenziali della architettura bioclimatica fornite dalle presenti norme, si potrà beneficiare degli incentivi urbanistico-edilizi di seguito riportati:

- incremento del 10% della s.u. abitabile prevista dalle presenti norme per le nuove costruzioni rurali;
- esclusione dal computo della superficie utile abitabile delle serre solari non riscaldate.

Il progettista ed il richiedente certificano, in solido, la completa rispondenza

del progetto ai requisiti progettuali dell'architettura bioclimatica descritti di seguito.

Criteri localizzativi e progettuali

La progettazione dovrà tendere ad un'integrazione ottimale tra l'edificio e le caratteristiche ambientali e geomorfologiche del sito, compatibilmente con la specifica situazione dei luoghi, garantendo comunque la salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale rappresentati nell'Abaco degli Elementi Tipologici allegato alle presenti norme. In particolare si dovrà privilegiare:

- l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento dell'edificio privilegiando volumi compatti e prevedendo l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest (con una tolleranza di 30 gradi);
- una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico preferendo ampie superfici vetrate verso SUD o SUDOVEST progettate con elementi o schermature che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le superfici vetrate dovranno invece tendere al rapporto minimo di legge;
- la realizzazione di serre solari vetrate, non riscaldate e non destinate alla permanenza continuativa di persone, disposte verso SUD, con funzione di captazione solare passiva. Le serre solari devono essere apribili ed ombreggiabili (quindi dotate di opportune schermature mobili e rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La specifica finalità delle serre per il risparmio energetico dovrà essere certificata nella relazione tecnica nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento;
- la messa a dimora di essenze arboree, di tipo autoctono, per ottenere il raffrescamento dalla radiazione solare estiva e la schermatura dai venti prevalenti invernali.

Materiali edili e criteri costruttivi

Nella nuova costruzione e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti si dovrà in generale privilegiare l'uso di materiali biocompatibili e di prodotti a basso consumo energetico i cui requisiti risultino certificati. Si dovranno inoltre adottare i seguenti criteri costruttivi:

- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm. al fine di massimizzare l'inerzia termica dell'edificio);
- lo spessore dei solai intermedi dovrà essere preferibilmente > 40 cm. per favorire l'isolamento acustico e termico;

- si dovrà privilegiare l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati o con armatura collegata ad apposita palina di terra con cavo in rame;
- si dovrà prevedere l'uso di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute e l'uso di doppi vetri;
- si dovrà privilegiare la realizzazione di tetti ventilati la cui ventilazione possa essere abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento;
- si dovranno utilizzare pitture traspiranti ed ecologiche.

Impianto termico

Il dimensionamento degli impianti di riscaldamento dovrà avvenire solo successivamente alla progettazione dell'involucro murario secondo le linee guida precedenti.

L'impianto termico avrà un funzionamento prevalentemente a irraggiamento sia diretto che indotto (impianto a mura radianti con serpentina, impianto a battiscopa, stufe a grande inerzia termica,) privilegiando l'uso di fonti di calore rinnovabili e/o il contenimento dei consumi energetici (pannelli solari, pompe di calore, biomassa, ecc.).

Impianto idrico ed elettrico

Dovranno essere progettati in modo tale ottimizzare i consumi ed i costi di gestione e da non generare campi elettromagnetici patogeni specie nelle zone di soggiorno e di riposo.

Per l'impianto elettrico si dovranno privilegiare soluzioni con cavi schermati, con distribuzione a stella o con disgiuntore bipolare (nella zona notte).

Per l'impianto idrosanitario si dovrà ridurre il consumo idrico adottando l'uso di tecnologie quali:

- temporizzatori per l'interruzione del flusso d'acqua;
- sciacquoni per WC a due livelli;
- miscelatori del flusso d'acqua con aria che migliorino le caratteristiche del getto d'acqua con conseguente riduzione del flusso.

Smaltimento dei reflui e dei rifiuti organici

Per lo smaltimento dei reflui fognari si dovrà privilegiare l'utilizzo di impianti di fitodepurazione associati a dispositivi trattamento preliminare (per es. fossa settica tipo Imhoff). Tali impianti dovranno avere un'estensione di almeno mq. 4 per ogni abitante equivalente e comunque non meno di mq. 8. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali Bambù, Cornus alba, felci, Sambucus Nigra, ecc.

INTERVENTI AMMESSI NEI FONDI CON SUPERFICI FONDIARIE INFERIORI A QUELLE MINIME.

In via generale nei fondi con superfici inferiori a quelle minime prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento per le diverse UPR e UPU è vietata la realizzazione di strade, recinzioni, piazzali e qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole. Sono ammesse esclusivamente recinzioni per delimitare le corti delle abitazioni esistenti e delle relative pertinenze, nonché quelle connesse ad interventi di pubblica utilità. E' comunque fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 16 ed ai successivi paragrafi per le attività agricole di autoconsumo.

FRAZIONAMENTI

Al fine di tutelare l'integrità del paesaggio rurale, nelle Aree agricole produttive (E1), analogamente alle aree di cui al precedente articolo 28, sono vietati i frazionamenti di terreni che diano luogo a particelle catastali inferiori alle superfici fondiari minime prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento per le diverse UPR, fatti salvi i casi già descritti dal citato articolo.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Si definiscono fabbricati rurali le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R.T. n. 64/95, così come modificato dalla legge n° 25 del 1997.

Per gli edifici di interesse storico artistico e ambientale risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale sono consentite esclusivamente le categorie d'intervento indicate sugli elaborati stessi.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti una tantum, sono assentibili anche in assenza del programma aziendale di miglioramento agricolo ed ambientale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.

Gli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi, almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale. In caso di interventi eseguiti dagli stessi istanti su annessi agricoli non si determina automaticamente il cambio d'uso, ma le relative autorizzazioni saranno soggette al pagamento di oneri nella misura prevista dagli atti comunali. Sono fatte salve le disposizioni normative contenute nell'articolo 9 della Legge n° 133 del 1994.

Gli ampliamenti una tantum nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della L.R. n° 64/95, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il programma di miglioramento aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 5 della legge regionale n° 64/95, e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

Per gli edifici d'interesse storico, artistico e ambientale, gli ampliamenti "una tantum" previsti dall'art. 5, comma 3 della L.R.T. n. 64/95 potranno essere realizzati esclusivamente in corpi separati, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti e con criteri di contestualizzazione morfologica.

Per tutto il patrimonio edilizio esistente non destinato alla residenza che non presenta caratteristiche architettoniche da preservare è sempre ammessa, anche in assenza del 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 precedentemente 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.

Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti dalle presenti norme in riferimento alle diverse Unità di Paesaggio Rurale, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, ad eccezione di quelli vincolati dallo strumento urbanistico vigente al

restauro ed al risanamento conservativo, ovvero di quelli per i quali negli elaborati grafici e riportata specifica categoria di intervento, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia in genere, compreso la demolizione e la ricostruzione di volumi secondari nonché la demolizione finalizzata ad una fedele ricostruzione.

Agli edifici che hanno già perso o che perderanno la funzione agricola si applicano le disposizioni dell'art. 5 ter della legge regionale n° 64 del 1995 e successiva modificazione.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Qualora si intenda trasformare l'uso di edifici rurali questi potranno essere destinati esclusivamente a funzioni residenziali, turistico-ricettive, ristorazione e commerciali per la vendita e degustazione di prodotti tipici enogastronomici. Sono fatti salvi gli usi previsti dalle presenti norme e quelli derivanti da progetti di opere pubbliche.

Con intervento diretto è ammesso il riuso per fini residenziali civili delle unità abitative rurali esistenti e degli annessi agricoli con volume superiore a mc. 300, con il limite di una unità abitativa per ogni annesso agricolo ristrutturato. E' ammessa inoltre la trasformazione degli annessi agricoli di volume inferiore a 300 mc. per ampliare o integrare le dotazioni delle unità immobiliari residenziali esistenti.

Le stalle, le cantine o gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unità ai fini di un possibile riuso, anche qualora vi siano porzioni di fabbricato che superano i 300 metri cubi. Pertanto, la modificazione della destinazione d'uso attuata con intervento diretto deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

Con il Piano di recupero potranno essere previsti interventi comportanti la realizzazione di un numero superiore di unità abitative e destinazioni d'uso turistico ricettive tra quelle disciplinate dalla legge regionale n° 42/2000, pubblici esercizi di ristorazione. Tra le funzioni indicate dalla legge n° 42/2000 sono ammesse esclusivamente quelle alberghiere e turistico-alberghiere nonché le funzioni di cui al Titolo II, Capo II della stessa legge.

Il Piano di recupero si attua in presenza di volumetrie superiori a mc. 300.

Sia per gli annessi recuperati che per la riutilizzazione delle residenze rurali è vietata la tipologia del monocale. Il riuso degli edifici dovrà risultare in ogni caso compatibile con le categorie d'intervento ammesse per ciascun edificio.

I mutamenti d'uso degli edifici rurali in usi turistico-ricettivi e di ristorazione, quando interessano aziende con superficie fondiaria superiore a quella indicata per le diverse Unità di Paesaggio Rurale, sono consentiti con l'osservanza delle disposizioni dell'art. 6 delle N.T.A. sulla conservazione agricolo-ambientale dei terreni.

Gli annessi agricoli superiori a 800 metri cubi costruiti in vigenza della L.R.T. n° 10 del 1979 e della L.R.T. n° 64 del 1995, non possono essere riutilizzati per fini residenziali, turistico-ricettivi e ristorazione, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti o convenzioni stipulati per il rilascio delle concessioni edilizie.

Qualora il riuso di fabbricati esistenti avvenga per usi residenziali, la consistenza volumetrica degli annessi non può essere ottenuta sommando tra loro più manufatti separati, ancorché appartenenti alla stessa proprietà.

In via ordinaria gli interventi di ricostruzione di annessi agricoli e di costruzioni prive di valore formale, devono mantenere la destinazione d'uso preesistente.

Per gli annessi agricoli il mutamento della destinazione d'uso può avvenire solo in presenza di interventi fino alla ristrutturazione edilizia e di demolizione con fedele ricostruzione.

Per le sole costruzioni prive di valore formale è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti aventi destinazione non rurale. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, purché queste non derivino integralmente da condono edilizio. Il riuso per fini abitativi è ammesso altresì per i manufatti già interessati da interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento all'edificio residenziale esistente effettuati in base alla normativa previgente.

L'assetto degli edifici residenziali esistenti è quello che risulta in atti alla data di entrata in vigore delle presenti norme. Pertanto, non è ammesso il riuso di manufatti privi di valore formale quando vanno ad interessare unità immobiliari provenienti da frazionamenti o suddivisioni immobiliari effettuati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.

Al responsabile del procedimento, così come agli organi consultivi se presenti, compete la valutazione dell'ammissibilità dell'istanza, anche in base alle caratteristiche dei manufatti oggetto di richiesta. In ogni caso sono esclusi dal riuso per fini abitativi quei manufatti che per caratteristiche ed aggregazione incoerente dei materiali, per tipologia costruttiva, per fatiscenza, non possono essere considerati costruzioni a tutti gli effetti. Fanno eccezione i manufatti regolarmente condonati.

OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici deruralizzati devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Le opere di sistemazione ambientale, il cui costo può essere detratto dalla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione, non coincidono necessariamente con l'elenco delle risorse ambientali che accompagna, quando presente, il programma aziendale.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 5 ter della legge regionale n° 64/95, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale individuata dallo strumento urbanistico vigente;
- mantenere e ripristinare i terrazzamenti collinari storici.

Anche in assenza del programma aziendale il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale. In quest'ultimo caso il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 5 ter della L.R. 64/95 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale, tranne che per le pertinenze superiori all'ettaro per le quali valgono le disposizioni contenute al paragrafo: Pertinenze di edifici deruralizzati.

PERTINENZE DI EDIFICI DERURALIZZATI

Ai soli fini del cambio d'uso di fabbricati rurali, la pertinenza coincide con l'area agricolo-forestale già asservita, in tutto od in parte, al fabbricato rurale. Tale pertinenza potrà risultare da atti d'obbligo per i casi di seguito descritti e dovrà essere individuata e contraddistinta da una o più particelle catastali puntualmente definite. In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione.

Sulla pertinenza di edifici deruralizzati grava il vincolo di inedificabilità decennale. Per lo stesso periodo le pertinenze non concorrono al raggiungimento dei parametri di edificabilità previsti dalle presenti norme.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione dopo il 29 febbraio 1999 (entrata in vigore del PTC).

Nei fondi agricoli con superfici aziendali inferiori ai minimi stabiliti dal Piano Territoriale di Coordinamento per le diverse UPR, la pertinenza corrisponde all'intera superficie aziendale.

Nel caso di deruralizzazione parziale in cui non si provveda ad assegnare alcuna pertinenza, il richiedente dovrà dimostrare, con atti, le modalità con le quali verrà garantita l'utilizzazione della porzione di fabbricato deruralizzato.

Per pertinenze superiori all'ettaro qualunque intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, anche in assenza di opere di sistemazione ambientale. L'atto d'obbligo, oltre ad individuare le opere di sistemazione ambientale se presenti, deve riportare la pertinenza dell'edificio deruralizzato, i vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

ATTIVITA' DI AUTOCONSUMO

Nelle aree agricole frazionate (E6) è ammessa la conduzione di attività agricole per autoconsumo, per il ricovero di animali domestici e da cortile e per attività di giardinaggio.

Nell'ambito di tali sottozone, uno specifico regolamento d'attuazione di competenza comunale descriverà le modalità per lo svolgimento di tali attività, compreso le regole costruttive, l'impiego di materiali, lo sfruttamento delle risorse idriche sotterranee.

I regolamenti eventualmente già approvati dai Comuni conservano la loro efficacia, là dove non contrastano con le presenti norme, e possono essere modificati con semplice atto consiliare.

ATTIVITA' COMPATIBILI E INTEGRATIVE ALL'AGRICOLTURA

L'attività agricola esercitata da aziende può essere integrata da funzioni sussidiarie compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale.

In primo luogo l'integrazione dell'attività agricola può essere raggiunta esercitando le facoltà previste dalla legge regionale n° 76 del 1994 in materia di agriturismo.

A tal proposito tutto il territorio comunale viene definito, dal presente atto di pianificazione, a vocazione agrituristica e, pertanto, in esso potrà essere superato il limite di posti letto fissato dalla legge regionale e vi si potrà esercitare l'ospitalità in spazi aperti nelle sottozone espressamente indicate dalle presenti norme o negli ambiti territoriali espressamente indicati dai singoli PRG.

In tutto il territorio il nuovo limite viene stabilito in 50 posti letto, fatti salvi limiti superiori riferibili esclusivamente a fabbricati appositamente individuati negli elaborati grafici dello strumento urbanistico. I limiti per l'ospitalità in spazi aperti rimane quello indicato dalla legge regionale.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per fini agrituristiche è comunque subordinato, ai sensi della normativa vigente, alla sottoscrizione di un specifico atto d'obbligo nel quale, tra l'altro, sarà contemplato l'impegno al ripristino dell'originaria utilizzazione dei fabbricati alla cessazione dell'attività agrituristica.

Le aziende agricole che esercitano l'attività di agriturismo possono sfruttare la dotazione aziendale anche per attività ludico-ricreative. Tra queste, assume particolare valore l'attività di maneggio e quella connessa all'escursionismo ippico. Per tali attività, l'azienda agrituristica può dotarsi di box in legno per lo stallo dell'animale, in misura di 1/5 rispetto al numero di posti letto.

E' concessa la possibilità di realizzare box per cavalli al di fuori dell'attività di agriturismo e di quella produttiva agricola, solo

nell'ambito pertinenziale di fabbricati residenziali esistenti, in numero massimo di tre. I box dovranno essere realizzati in legno ed avranno una superficie massima di 12 mq per ogni cavallo.

In tutti gli ambiti agricolo ambientali, sui fondi con superficie minima pari ad ettari 1 da mantenere a coltura foraggiera, è ammessa, salvo ove espressamente vietato nelle singole sottozone, la realizzazione di maneggi per attività di equitazione e di escursionismo ippico. Tali attività dovranno operare preferibilmente attraverso il riuso di edifici e annessi agricoli esistenti, che manterranno la destinazione d'uso rurale, nei quali potranno essere ricavati:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascaia;
- stalle, fienili e locali per ricovero attrezzi.

Potranno inoltre essere realizzate le seguenti strutture:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni
- abbeveratoi e tettoie in legno per lo stazionamento dei cavalli

Nei casi in cui non si disponga di volumetrie esistenti o queste risultino insufficienti alla gestione di un maneggio, si potranno realizzare, salvo dove espressamente vietato nelle singole sottozone, box in legno anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima di 12 mq per cavallo, per un massimo di 15 animali.. In ogni caso la realizzazione della struttura è subordinata alla stipula di un specifico atto d'obbligo in cui il soggetto attuatore si impegna a mantenere in produzione colture foraggere sul fondo di pertinenza della struttura stessa e a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio.

In tutti gli ambiti agricolo ambientali, salvo ove espressamente vietato nelle singole sottozone, è ammessa inoltre, per i titolari di aziende agricole e per i soggetti pubblici, la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a ricovero di biciclette per attività di noleggio ed escursionismo. Le aziende agricole nonché la Pubblica Amministrazione possono affidare in qualunque momento la gestione dell'attività di noleggio a soggetti terzi.

Fatte salve le diverse disposizioni regolamentari, tutte le aziende agricole vinicole, olearie, orto-florovivaistiche, quelle che esercitano produzioni biologiche, possono provvedere alla vendita diretta dei prodotti coltivati anche attraverso l'installazione di un manufatto in legno della dimensione massima di mq. 20. La realizzazione di tale manufatto, anche permanentemente ancorato al terreno, dovrà interessare aree nella disponibilità dell'azienda e non dovrà arrecare in alcun modo pregiudizio alla sicurezza ed alla funzionalità del traffico veicolare.

La realizzazione dei box per cavalli e dei manufatti comunque ammessi dalle presenti norme, anche se ancorati permanentemente al terreno, rientrano tra le facoltà di cui all'art. 1, quarto comma, della L.R. 64/95 e pertanto non sono condizionati dall'approvazione del programma aziendale.

La costruzione di tali manufatti è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse, prevedendo, qualora l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie.

INDIRIZZI GENERALI PER LA VALORIZZAZIONE DELLA PRODUZIONE VINICOLA

La zonazione delle aree vitate è uno strumento che definisce le appropriate strategie per il governo del territorio rurale e concorre alla valorizzazione della produzione vitivinicola di qualità.

Gli strumenti di governo del territorio rurale in riferimento alla valorizzazione della produzione vitivinicola si suddividono in:

- la macrozonizzazione vitivinicola, avente lo scopo di individuare la potenzialità vitivinicola di grandi aree;
- la microzonizzazione vitivinicola, che può giungere ad indagini che riguardano le singole aziende o le singole particelle vitate in quanto applicata a zone di produzione più limitate.

Gli obiettivi perseguiti dal presente strumento comunale sono così riassumibili:

- acquisire una maggiore conoscenza sul tema viticolo
- valutare i margini di una potenzialità inespressa
- favorire la produzione vitivinicola in quanto fattore di identità territoriale;
- promuovere l'enoturismo
- costruire un quadro conoscitivo con il contributo degli attori esterni ed interni;

Le disposizioni e gli indirizzi contenuti nelle presenti norme rappresentano un primo risultato da cui dovrà scaturire, attraverso il Piano Strutturale della Val di Cornia, il piano regolatore del vino.

zonazione vitivinicola

Anche in assenza di uno studio pedologico dell'intero territorio, si assume come riferimento per la macrozonizzazione vitivinicola l'ambito coincidente con l'area DOC Val di Cornia. Il livello della microzonizzazione, che in questa sede non viene affrontato, potrà essere costruito anche con il contributo conoscitivo delle singole aziende agricole.

strada del vino

Il territorio della Val di Cornia partecipa alla promozione turistica dei prodotti enogastronomici anche attraverso l'ente "Strada del vino Costa degli Etruschi" il quale raggruppa la D.O.C. Montescudaio, la D.O.C. Val di Cornia, la D.O.C. Bolgheri, la D.O.C. Isola d'Elba.

Per quanto di competenza del territorio dei Comuni di Campiglia, Piombino e Suvereto, ed in attesa di regole complessive per tutti gli ambiti territoriali interessati dalla suddetta strada del vino, si stabiliscono le seguenti norme d'indirizzo:

- qualunque trasformazione morfologica che avvenga in prossimità della strada del vino Costa degli Etruschi deve essere valutata anche in ragione della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali;
- i presidi edilizi di valore storico ed architettonico devono essere mantenuti e salvaguardati;
- le alberature esistenti, isolate od in filari, le masse vegetazionali di confine, le macchie di campo, le piante di ulivo alternate ai filari di vite, devono essere mantenute salvo che ciò si dimostri impossibile per ragioni di sicurezza od igiene;
- i cartelloni pubblicitari, siano essi posti in prossimità di strade statali, provinciali o comunali, devono essere a basso impatto visivo e non possono in alcun modo alterare eventuali prospettive di paesaggio;
- i chioschi per la vendita di prodotti tipici devono essere realizzati con i materiali indicati nelle presenti norme e devono essere collocati in posizione tale da non pregiudicare la vista d'insieme;

modificazioni morfologiche

Tutte le trasformazioni del suolo per l'impianto di nuovi vigneti devono essere condotte nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

Per i nuovi impianti, compreso il rinnovo di quelli esistenti, dovrà essere valutato attentamente lo stato d'equilibrio idrogeologico del suolo, con il divieto di messa in produzione di vigneti su versanti con pendenze superiori al 45% se non terrazzati. Su versanti con pendenze fra il 30% e il 45% è vietato l'impiego di filari a ritochino ed è altresì

vietato l'espanto di vecchi oliveti se non per comprovate esigenze fitosanitarie.

La modellazione del terreno per l'impianto di nuovi vigneti non potrà comportare un'asportazione di materiale inerte superiore a 500 metri cubi per ettaro e non potranno essere modificate le quote altimetriche del terreno per misure superiori a 50 centimetri.

Qualora gli interventi di modificazione fondiaria siano contestuali alla realizzazione di opere di miglioria dell'azienda agricola, il programma di miglioramento agricolo ambientale deve contenere tutti i riferimenti alla natura geologica e pedologica del terreno, dovrà contenere le informazioni sulla pendenza del terreno e su eventuali fenomeni di erosione del suolo o qualunque altro fenomeno di dissesto in atto e deve dare conto delle tecniche colturali che si vogliono impiegare per eliminare tali effetti negativi.

Lo stesso programma aziendale dovrà contenere, se possibile, le informazioni circa i principali fattori climatici quali latitudine e longitudine, temperature medie, giorni/anno di piovosità, umidità del terreno. Inoltre, dovranno essere elencate le colture esercitate a confine con le aree vitate onde favorire la presenza di coltivazioni compatibili con la produzione vinicola.

sistema informativo territoriale

Le indagini ed il quadro conoscitivo elaborati costituiscono la base del Sistema Informativo della Val di Cornia per le aree vitate.

Le aree vitate perimetrate in cartografia scaturiscono sia dall'acquisizione della carta regionale dell'uso del suolo sia da verifiche dirette. Alla carta così ottenuta deve essere assegnato esclusivamente un valore ricognitivo circa l'ordine di grandezza della coltura vinicola del comprensorio e non può essere utilizzata per comprovare o no la reale utilizzazione dei suoli.

Il SIT della Val di Cornia verrà aggiornato periodicamente anche con il contributo delle informazioni contenute nei programmi aziendali. Il lavoro di costruzione della banca dati rappresenta il primo passo verso la creazione del censimento delle aree vitate.

Il SIT rappresenta uno strumento utilizzabile anche dall'esterno. Le amministrazioni comunali potranno stipulare apposite convenzioni con il Consorzio produttori vino DOC, o con altri enti interessati, per l'approfondimento del quadro conoscitivo.

RETE DEI PERCORSI ESCURSIONISTICI

In tutti gli ambiti agricolo ambientali è ammessa la sistemazione e l'adeguamento della viabilità e dei percorsi esistenti per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

In prossimità di tali percorsi potranno essere allestite aree attrezzate, con tavoli e panche in legno, per la sosta degli escursionisti e stazioni di posta, consistenti in tettoie, mangiatoie e abbeveratoi in legno, per lo stazionamento dei cavalli.

Lungo la rete dei percorsi ed in prossimità delle attrezzature di servizio potrà essere collocata la relativa segnaletica.

Per i percorsi d'interesse territoriale individuati negli elaborati grafici di piano, che potranno essere inseriti nel circuito della Rete Escursionistica Toscana di cui alla L.R. n.17 del 1998, i soggetti pubblici competenti potranno procedere alle espropriazioni necessarie alla realizzazione e alla fruizione degli stessi. In alternativa si potrà procedere alla stipula di specifiche convenzioni con i proprietari delle aree interessate al fine di disciplinare l'uso pubblico dei percorsi nonché le modalità di gestione e di manutenzione degli stessi.

ALTRE UTILIZZAZIONI DEL PATRIMONIO AGRICOLO

Pensionati per animali domestici

I fabbricati esistenti e le loro pertinenze ricadenti in zona E1 ed E2 possono essere utilizzati per esercitare l'attività di pensionato di animali domestici.

L'attività di pensionato si esplica nella custodia di animali non propri, sia di quelli per i quali viene stipulato contratto di custodia sia di quelli randagi od abbandonati.

L'attività di pensionato non è definita e normata da alcuna legge regionale. Tuttavia, per analogia, si ritiene che tale attività debba rientrare tra quella di "canile rifugio" così come definita dalla legge regionale n. 43 del 1995 e successiva modificazione.

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato possono essere installate nella pertinenza del fabbricato esistente idonee strutture per il ricovero degli animali. I box degli animali, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla legge regionale, devono essere realizzati mediante l'impiego di strutture prefabbricate temporaneamente ancorate al terreno.

Gli edifici esistenti possono essere utilizzati, in tutto od in parte, per lo svolgimento dell'attività solo qualora sussistano i requisiti igienico sanitari. Il riuso di fabbricati rurali per l'attività di pensionato è subordinato alla disciplina dell'articolo 5 ter della L.R. n. 64/95.

I locali magazzino e servizi igienici devono essere obbligatoriamente reperiti nell'ambito delle volumetrie esistenti, anche attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso. Solo per i locali ambulatorio e cucina può essere concessa la possibilità di nuove volumetrie in ragione delle effettive necessità da dimostrare in sede di progetto.

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato sono presi a riferimento tutti i requisiti costruttivi e tipologici contenuti nella legge regionale n. 43 del 1995 nonché quelli igienico sanitari disciplinati dalla normativa vigente.

L'attività di pensionato per animali domestici deve essere svolta garantendo almeno una distanza minima di metri 200 da costruzioni nelle quali vi è una presenza continuativa di persone.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare apposita convenzione con il titolare dell'attività ai sensi della normativa vigente.

Attività temporanea di frantumazione

Le aree agricole marginali, incolte, e non facenti parte di aziende che mantengono in produzione superfici superiori ai minimi fissati per legge, possono essere utilizzate per le attività di recupero e valorizzazione di inerti così come disciplinato dalla legge regionale n° 78 del 1998. Tali aree devono comunque rientrare tra le zone E1 od E2 di PRG, e non devono presentare valori ambientali da preservare.

L'attività temporanea di recupero e valorizzazione di inerti consente il posizionamento di un solo impianto mobile del tipo a "rimorchio" che dovrà risultare semplicemente appoggiato al terreno. Non è consentita l'installazione di impianti dissimili da quelli gommati. L'impianto potrà essere utilizzato fino ad una resa di 5 ton./ora di materiale frantumato.

L'area dedicata all'attività non potrà avere una superficie superiore a mq. 3000. L'impianto temporaneo dovrà essere collocato a non meno di 100 metri da fabbricati residenziali esistenti.

L'attività di valorizzazione degli inerti è soggetta ad autorizzazione edilizia. Gli uffici comunali hanno la facoltà di giudicare la congruità dei siti proposti nonché quella di esprimere parere contrario su localizzazioni ritenute incompatibili con la salvaguardia dei valori del territorio, delle altre attività presenti e con la tutela della vivibilità nei presidi abitati. Prima del rilascio della autorizzazione comunale l'istante dovrà sottoscrivere apposito atto d'obbligo i cui contenuti, compreso la durata dell'autorizzazione, sono descritti in una bozza da redigere a cura del Comune.

Al termine dello svolgimento dell'attività si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi in modo tale da consentire il ritorno all'utilizzazione agricola del suolo.

IMPIANTI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di reti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, opere necessarie per la protezione

civile e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone e dalle disposizioni comuni per le aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale di cui all'art. 28.

La nuova costruzione di linee ed impianti per il trasporto, la distribuzione e la trasformazione di energia elettrica sono regolati dalla L.R. n°51/99 "Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici", fatta eccezione per la costruzione di opere edilizie adibite a stazioni ed a cabine elettriche che restano assoggettate al procedimento della concessione edilizia o altro procedimento urbanistico.

Agli effetti delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

- "linee aeree per il trasporto energetico": quelle ad alta e media tensione, sostenute da pali o tralicci che collegano stazioni elettriche, impianti di produzione con le connessioni di smistamento e vettoriamento, altre linee di alta o media tensione che non siano configurabili come allacciamenti di utenze;
- "linee aeree per la distribuzione energetica": quelle a media e bassa tensione, sostenute da pali, che rappresentano veri e propri allacciamenti di utenze, compresa l'eventuale realizzazione di nuova cabina elettrica o apparati tecnologici di servizio (armadietti, trasformatori, od interruttori a palo, ecc.).

Le nuove linee aeree dovranno essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si dovrà, ove possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente, si dovranno prevedere tecniche di mimetizzazione

Per gli impianti di telefonia mobile la realizzazione è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione con il soggetto titolare della concessione governativa per la localizzazione dell'impianto e per la regolamentazione delle attività di monitoraggio ambientale. La convenzione definirà, in aggiunta a quanto già disciplinato dalla L.R. n° 54/2000, le modalità con cui dovrà essere svolta l'attività di monitoraggio.

DESCRIZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Ai fini della disciplina agricola e paesaggistica-ambientale, le zone agricole del territorio comunale sono articolate in sottozone per le quali valgono le seguenti disposizioni specifiche.

Aree agricole produttive (E1)

Comprendono le aree nelle quali la suscettività produttiva primaria prevale su altri aspetti.

Per queste aree vale integralmente la disciplina degli usi e degli interventi di cui alle precedenti disposizioni comuni.

E' ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole.

[omissis]

Aree per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi (E8)

Comprendono aree per impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli. In tale sottozona rientrano anche i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale, nonché gli allevamenti intensivi.

Per gli impianti esistenti valgono le destinazioni d'uso e le categorie di intervento indicate negli elaborati grafici della Variante Generale.

Per gli impianti di conservazione e di trasformazione di nuova costruzione è prescritto il rapporto di copertura 0,5 mq/mq. E' ammessa l'abitazione del titolare o del custode della superficie massima di mq. 110.

Per quanto riguarda gli allevamenti sono da osservarsi i seguenti indici:

Superficie minima = mq. 20.000

Utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq, di cui una superficie massima dei vani abitabili di 110 mq. per l'alloggio del custode.

Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti agricoli piccoli	Allevamenti grandi e industriali
Confini di proprietà	35 mt	75 mt
Zone residenziali, centri e nuclei abitati	300 mt	600 mt
Case di abitazione	40 mt	50 mt
Strade	30 mt	50 mt

Le case d'abitazione del personale addetto agli allevamenti potranno essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di mt. 25.

Le distanze sopraindicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

Devono essere posti in atto provvedimenti e opere per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi adeguati alle condizioni ambientali ed alle dimensioni dell'allevamento e, in ogni caso, in grado di escludere l'inquinamento del terreno, delle acque sia superficiali che profonde e dell'aria.

La superficie delle sottozone E8 non concorre al raggiungimento dei limiti di edificabilità per le aree rurali e su di esse non potranno essere previsti interventi edilizi di cui alla legge regionale n° 64 del 1995.

[omissis]

2.3. IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La **Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 - Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico** indica, all'art. 6, tra le competenze dei Comuni, la redazione del Piano di Classificazione Acustica del territorio.

La **Legge Regionale n. 89 del 10.12.1998** stabilisce che la classificazione acustica deve essere effettuata dai comuni suddividendo il territorio in zone acusticamente omogenee, in applicazione a quanto disposto dal **D.P.C.M. 14.11.1997 - Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore**, tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso così come individuate dagli strumenti urbanistici in vigore.

Con Delibera di Consiglio n. 77 del 22 febbraio 2000, la Regione Toscana ha emanato infine le linee guida di riferimento per la elaborazione del Piano di Classificazione Acustica del territorio.

Nel Settembre 2001 il Comune di Piombino ha intrapreso, in collaborazione con l'ARPAT – Servizio sub-Provinciale di Piombino, uno studio teso alla predisposizione di un **Piano di Classificazione Acustica** del territorio Comunale che ha concluso il proprio iter procedurale mediante la sua definitiva approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n 23 del 23 febbraio 2005.













Il territorio comunale è pertanto suddiviso in sei classi acustiche così come rappresentate negli elaborati grafici del Piano di zonizzazione acustica; all'interno delle zone acustiche omogenee devono essere rispettati i valori limite di emissione acustica, i valori limite assoluti di immissione acustica, i valori limite differenziali di immissione acustica, i valori di attenzione e i valori di qualità previsti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997.

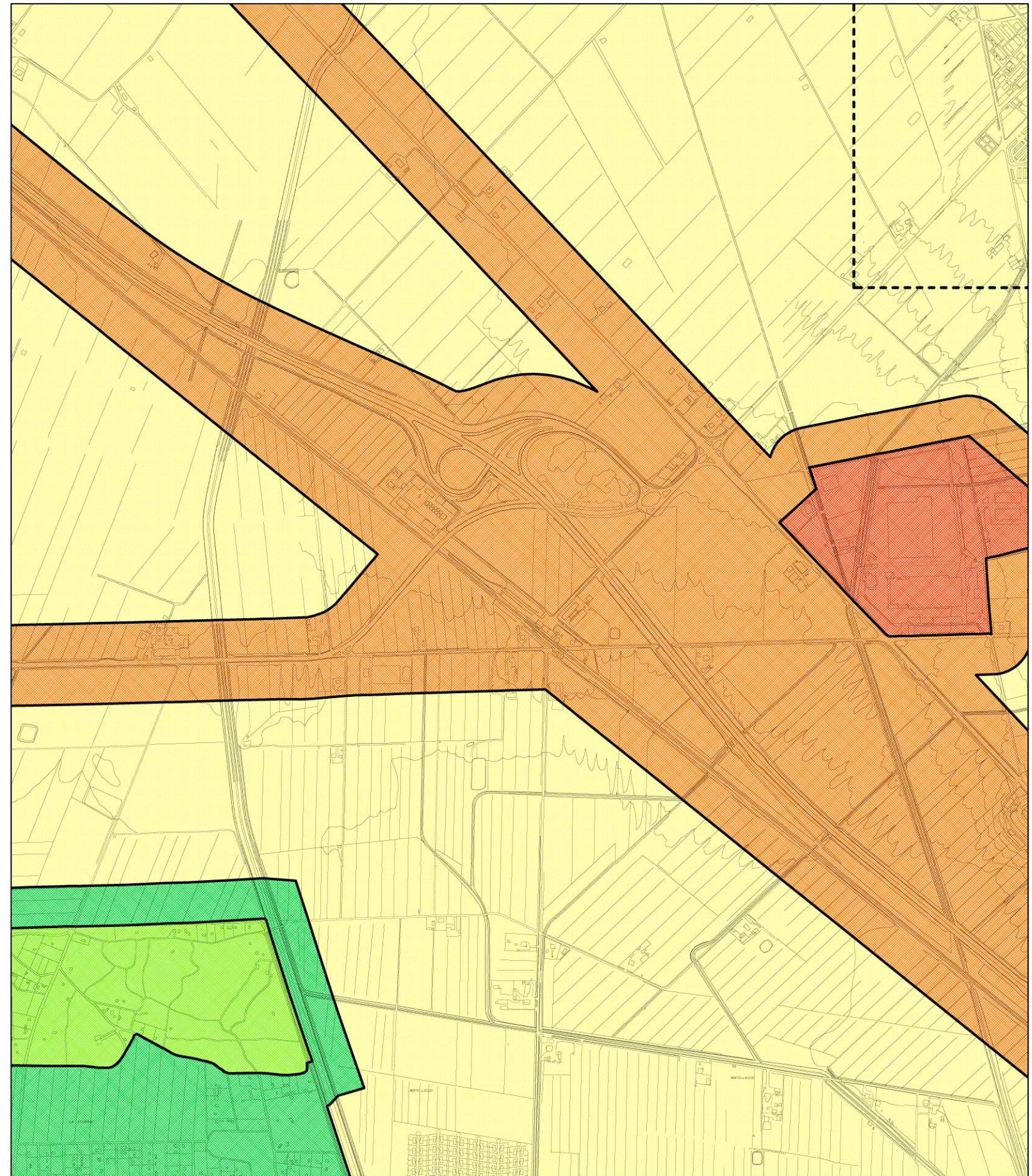
Di seguito vengono riportate le classi acustiche definite dal citato D.P.C.M. 14.11.1997.

Classe	Definizione	Descrizione
Classe I	Aree particolarmente protette	Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc..
Classe II	Aree prevalentemente residenziali	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
Classe III	Aree di tipo misto	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività che impiegano macchine operatrici.
Classe IV	Aree ad intensa attività umana	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
Classe V	Aree prevalentemente industriali	Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

ESTRATTO DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

LEGENDA

		Leq (A) diurno db	Leq (A) notturno db
	Classe I^ - Aree particolarmente protette	50	40
	Classe II^ - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	55	45
	Classe II^ - Aree destinate a spettacolo	55	45
	Classe III^ - Aree di tipo misto	60	50
	Classe III^ - Aree destinate a spettacolo	60	50
	Classe IV^ - Aree di intensa attività umana	65	55
	Classe IV^ - Aree destinate a spettacolo	65	55
	Classe V^ - Aree prevalentemente industriali	70	60
	Classe V^ - Aree destinate a spettacolo	70	60
	Classe VI^ - Aree esclusivamente industriali	70	70
	Scuole		
	Ospedale		



2.4. I CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA (PS)

2.4.1. L'Ambiente

[omissis]

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;
 - la 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 minimizzano 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 µT.

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 µT.

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 31 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.

[omissis]

2.4.2. I sistemi territoriali

[omissis]

Titolo III. Disposizioni correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali

Capo I. Il territorio rurale e aperto

Sezione I.

Articolazione in sottosistemi 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 sottosistemi:

- a) Sottosistema della pianura costiera orientale;
- b) Sottosistema della pianura costiera occidentale;
- c) Sottosistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti; d) Sottosistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia;
- d) Sottosistema delle colline di Riotorto e di Montioni;
- e) Sottosistema 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 sottosistemi 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 sottosistema della pianura costiera orientale e il sottosistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia, mentre gli altri sottosistemi 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 sottosistemi di cui al comma 2:

- il sottosistema 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 sottosistema 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 sottosistema 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 sottosistema 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 sottosistema delle colline di Riotorto e di Montioni e il sottosistema 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 sottosistemi 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 sottosistemi di cui al comma 2. Il regolamento urbanistico definisce, con riferimento alle predette sottozone, ovvero ai sottosistemi 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

Sottosistema della pianura costiera orientale

1. Costituiscono invariante strutturale del sottosistema 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, ogniquale volta 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.

[omissis]

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 sottosistemi 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 sottosistemi 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 extragratici 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 essere oggetto di mutamento dell'uso. Essi devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine di validità del programma di miglioramento agricolo - ambientale, salvo che il

medesimo programma sia prorogato, o un nuovo programma ne dimostri la necessità.

Articolo 51

Utilizzazioni compatibili

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

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

[omissis]

Sezione IV.

Elementi insediativi nel sistema rurale e aperto

[omissis]

Articolo 63

Insedimenti 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 subsistemi 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 agricoloproduttivi 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 subsistema, 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.





[omissis]

ESTRATTO DAL P.S. TAV9.1 P2 - CARTA DEI SUBSISTEMI ED ELEMENTI STRUTTURALI


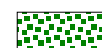



LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO






SUBSISTEMI INSEDIATIVI

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

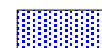


BENI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

-  Impianto urbano di particolare valore identitario
-  Area di valore ecologico e naturale
-  Area delle fonti idrotermali
-  Aree critiche
-  Limite urbano

ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO NEL TERRITORIO APERTO





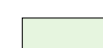

-  Insediamento produttivo
-  Insediamento agricolo-produttivo
-  Insediamento turistico
-  Cava
-  Area di riordino o riqualificazione ambientale

ELEMENTI INFRASTRUTTURALI

-  Corridoio infrastrutturale
-  Corridoio infrastrutturale strada- ferrovia
-  Linea ferroviaria

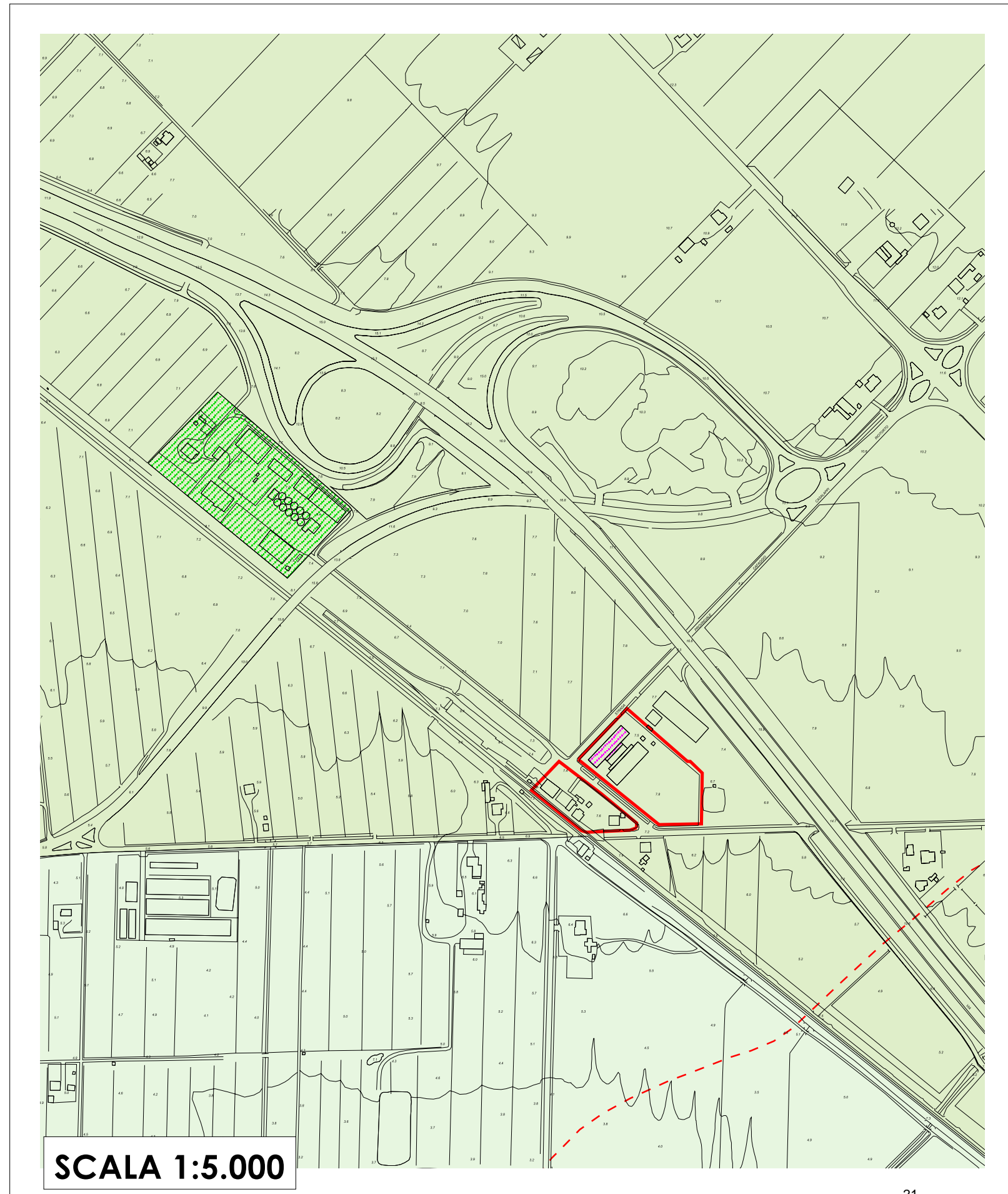
SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

SUBSISTEMI DEL TERRITORIO APERTO

-  1- Colline di Campiglia M.ma e Suvereto
-  2- Colline di Riotorto e Montioni
-  3- Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti
-  4- Pianura alluvionale del fiume Cornia
-  5- Pianura costiera orientale
-  6- Pianura costiera occidentale

BENI DEL TERRITORIO APERTO

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



2.4.3. L'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

- Sistemi 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 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 particolare 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.


ESTRATTO DAL P.S. TAV10.1 - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

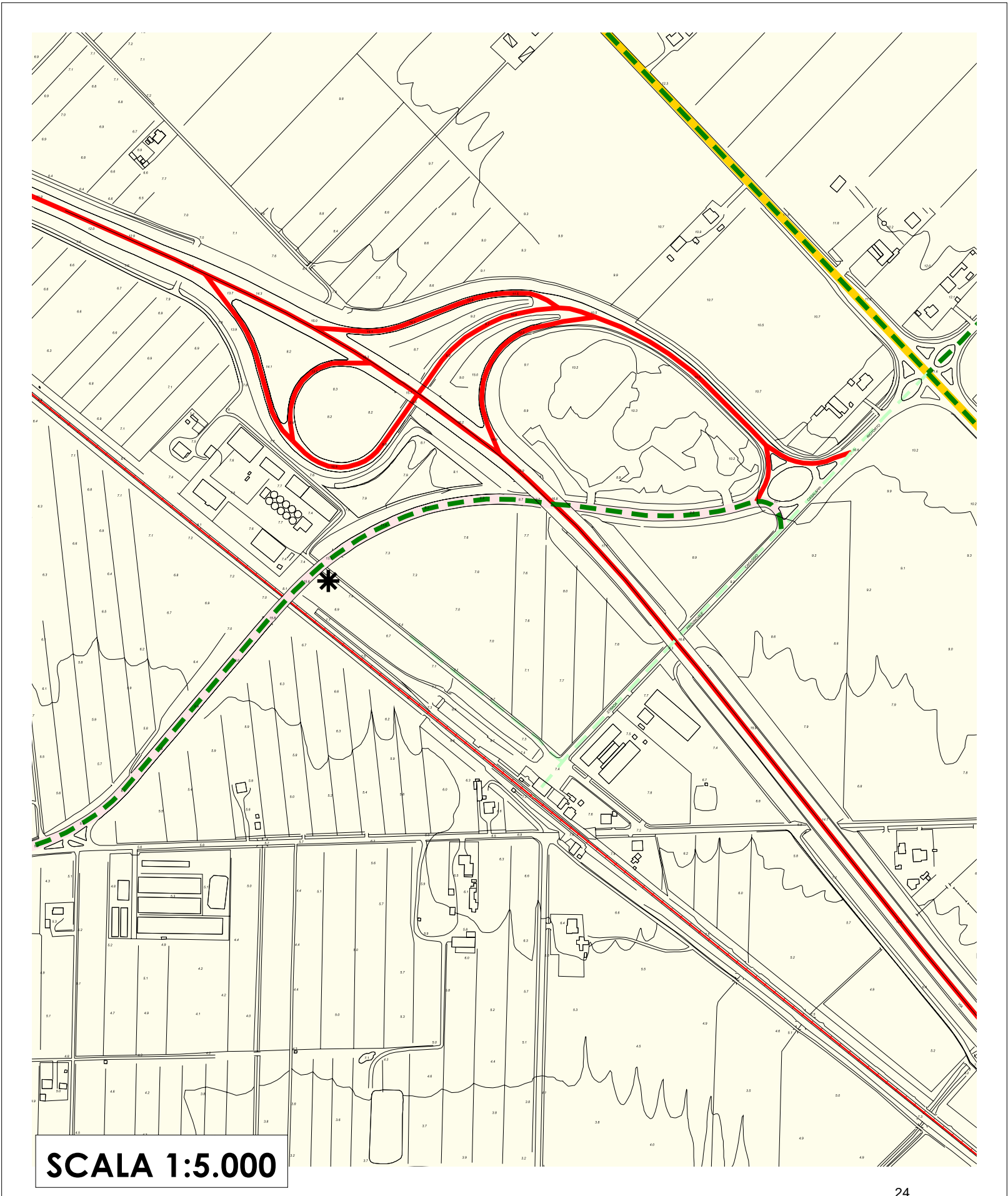
LEGENDA

UTOE

-  1-Colline di Suvereto
-  2-Colline di Campiglia M.ma
-  3-Piana di Venturina
-  4-Piana di Fiorentina
-  5-Riotorto e Costa Est
-  6-Città di Piombino
-  7 Aree naturali protette
 - 7.1 Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio
 - 7.2 Ambito di Montioni
 - 7.3 Ambito della Costa Est
 - 7.4 Ambito del promontorio di Piombino
-  8-Riconversione urbana
-  9-Porto e attività produttive

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- VIABILITA' ESISTENTE**
-  Strada extraurbana principale
 -  Strada extraurbana secondaria
 -  Strada extraurbana locale
- INTERVENTI SULLA RETE VIARIA**
-  Strada di progetto
 -  Corridoio infrastrutturale
 -  Corridoio infrastrutturale strada - ferrovia
 -  Strada da ristrutturare
 -  Strada da riqualificare
- FERROVIA**
-  Linea ferroviaria
 -  Stazione
 -  Riserva provinciale Orti Bottagone
 -  Parco interprovinciale di Montioni
 -  Confine comunale



SCALA 1:5.000

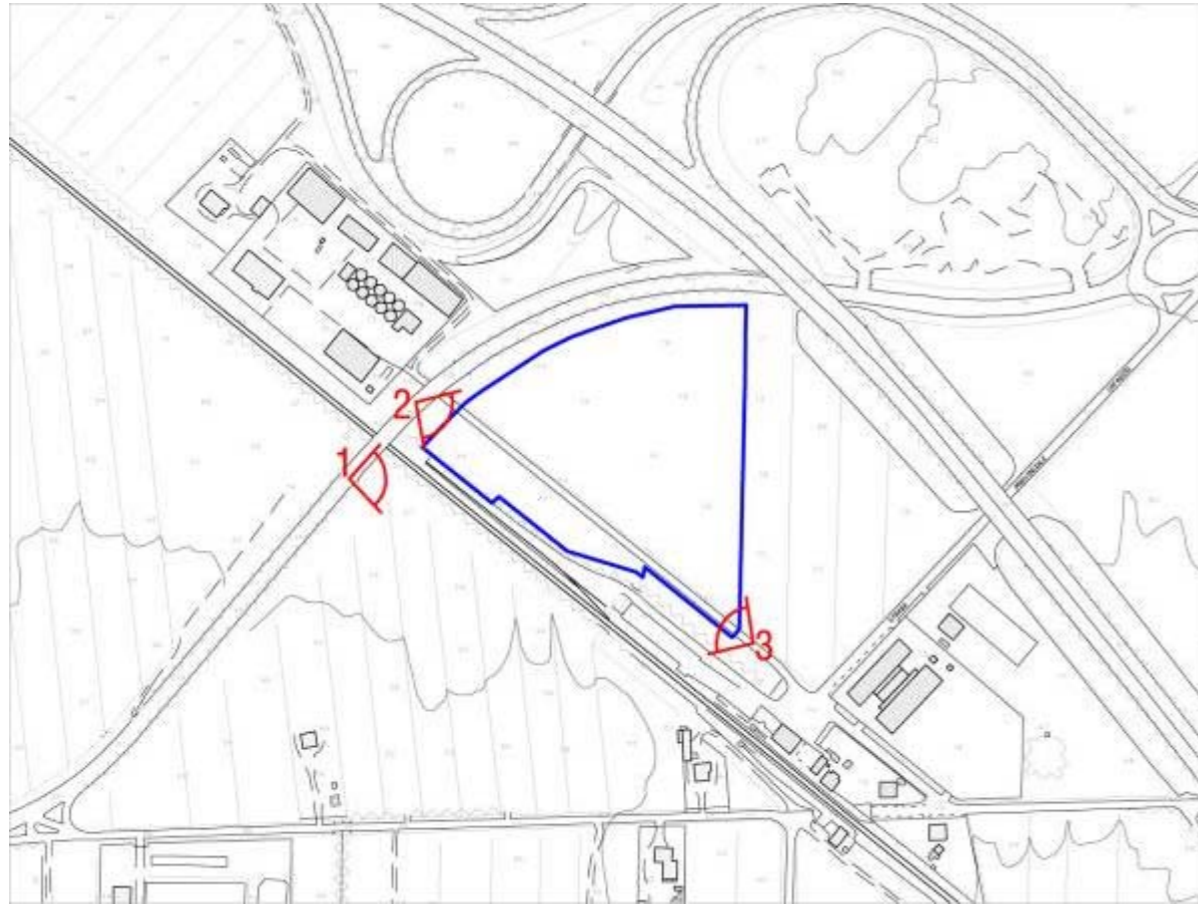
3. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- Foto Aerea
- Indagine Fotografica dell'area
- Planimetria Aerofotogrammetrica
- Planimetria Catastale
- P.S. Tav. 2.1 Carta dei vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- P.S. Tav. 2.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela
- P.S. Tav. 4.4 Carta dell'acclività
- P.S. Tav. 5.1 Carta dell'uso agricolo del suolo
- P.S. Tav. 5.2 Carta delle unità di terre
- P.S. Tav. 5.3 Carta delle unità ambientali
- P.S. Tav. 7.1 Carta dei detrattori ambientali

FOTO AEREA 2007



INDAGINE FOTOGRAFICA DELL'AREA



2



1

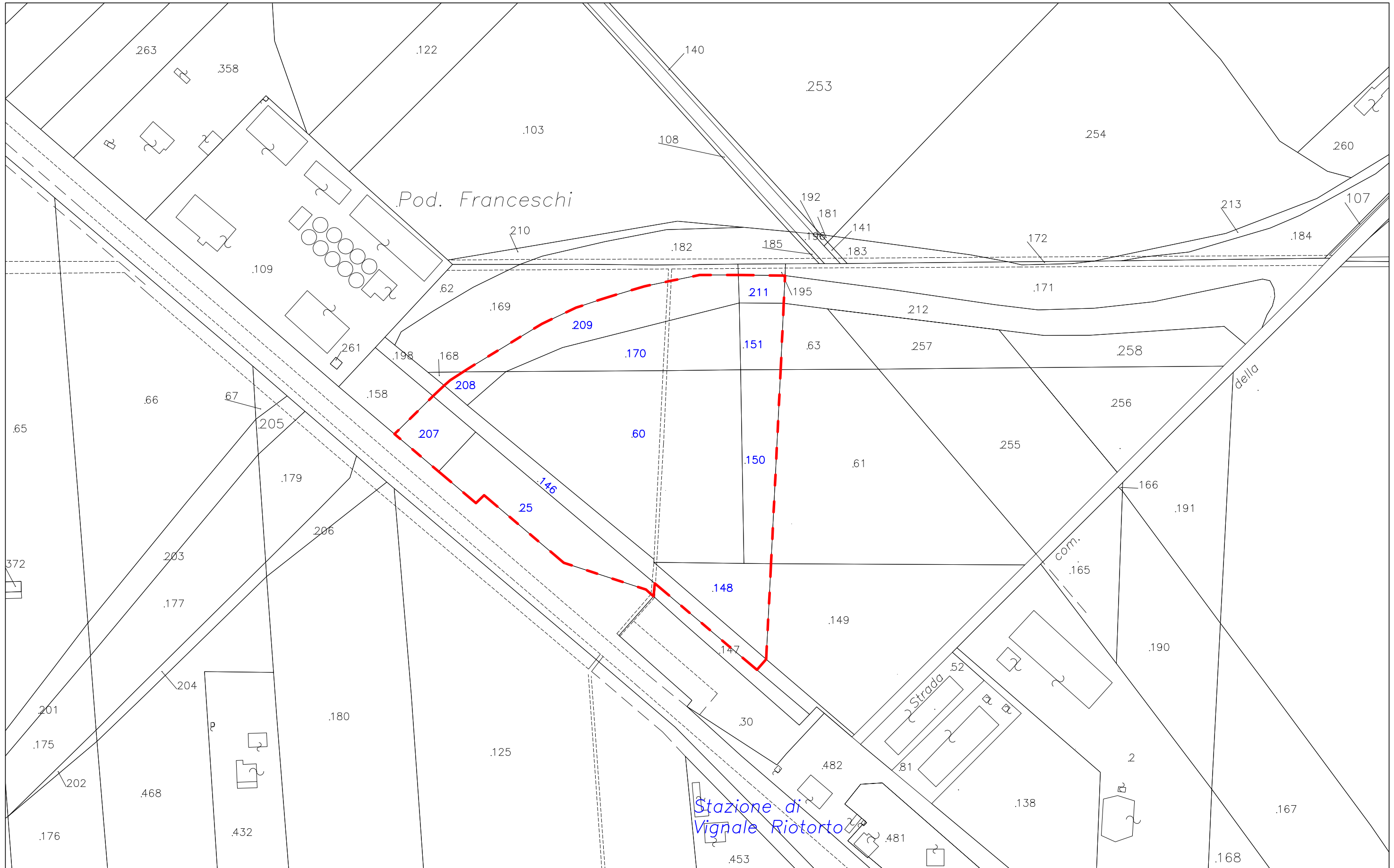


3

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO - SCALA 1/5000



ESTRATTO CATASTALE - SCALA 1/2000

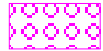



ESTRATTO DAL P.S. TAV2.1 - CARTA DEI VINCOLI IN ATTUAZIONE DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO





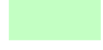

LEGENDA

BENE CULTURALE


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

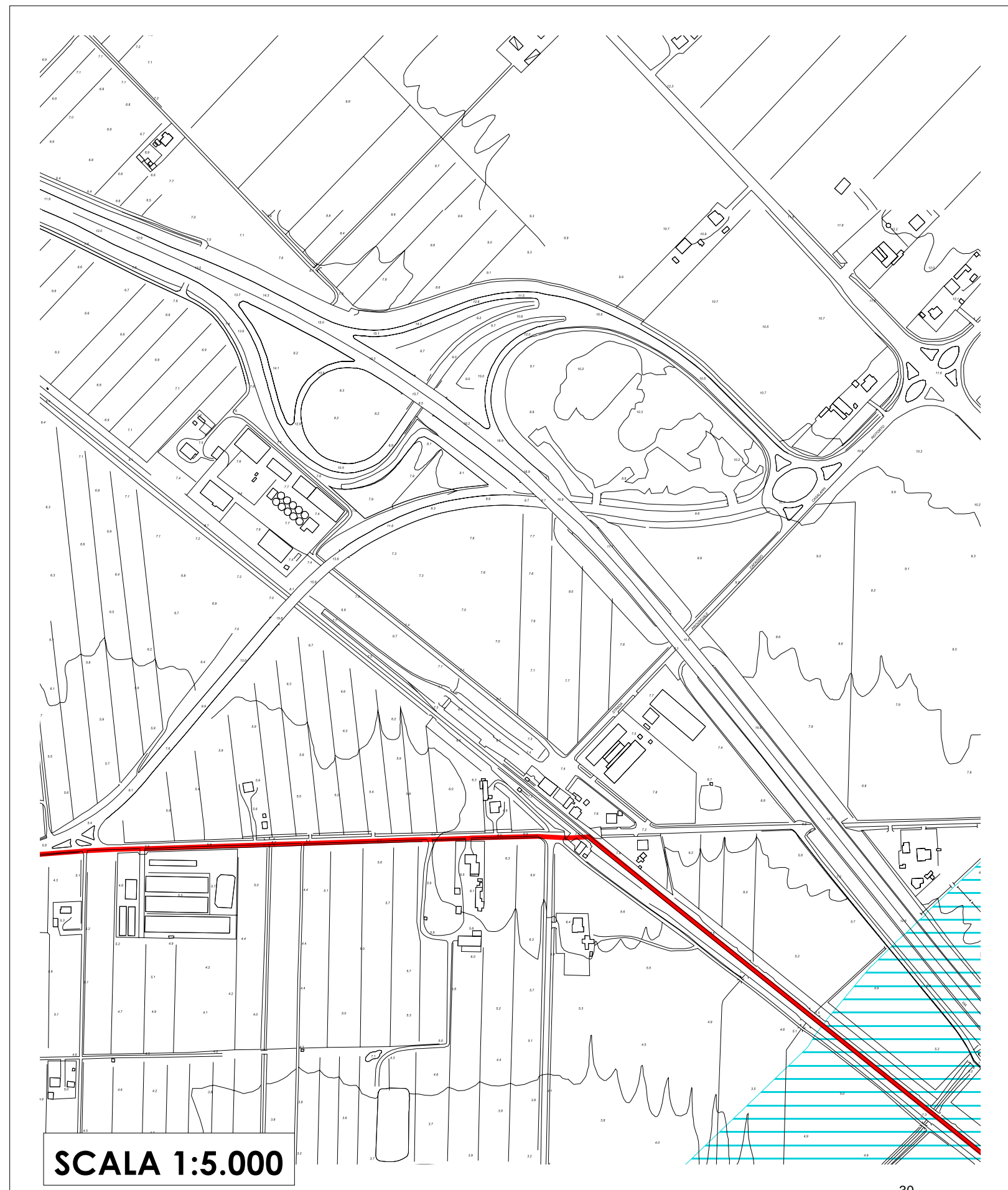
-  Bene culturale archeologico
-  Bene culturale architettonico

BENE PAESAGGISTICO

-  Bene paesaggistico dichiarato con provvedimento amministrativo
(artt.136-141, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
-  Territorio costiero
(lettera a, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
-  Fiume, torrente e corso d'acqua iscritto nell'elenco di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n.1775,
e relative sponde o piedi degli argini (lettera c, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
-  Parco e riserva nazionale o regionale
(lettera f, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
-  Territorio coperto da foresta e da bosco
(lettera g, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
-  Zona di interesse archeologico
(lettera m, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)


VINCOLO IDROGEOLOGICO


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





ESTRATTO DAL P.S. TAV2.2 - CARTA DELLE FASCE DI RISPETTO DI TUTELA


LEGENDA

 Perimetro centro abitato
(D.lgs 30 aprile 1992, n.285, D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495)

 Strada

 Fascia di rispetto stradale
(D.lgs 30 aprile 1992, n.285, D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495)

 Ferrovia

 Fascia di rispetto della linea e dell'impianto ferroviario e assimilato
(D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 - Titolo III)


 Pozzo idropotabile


Fascia di salvaguardia volta alla tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano
(D.lgs 11 maggio 1999, n.152)


 Fascia di tutela assoluta

 Fascia di rispetto

 Depuratore

 Area di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui
(deliberazione Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento)

 Cimitero


 Ambito di rispetto del cimitero
(R.D. 27 luglio 1934, n.1265)


 Metanodotti e gasdotti


Nei comuni di Campiglia M.ma, Piombino, Suvereto, risultano presenti condotte in alta pressione implicanti fascia di rispetto inedeficabili oscillante tra 1,5 e 30 metri; la presente carta assume funzione solo conoscitiva e non ha effetto di vincolo.


Linee elettriche

 132 Kv

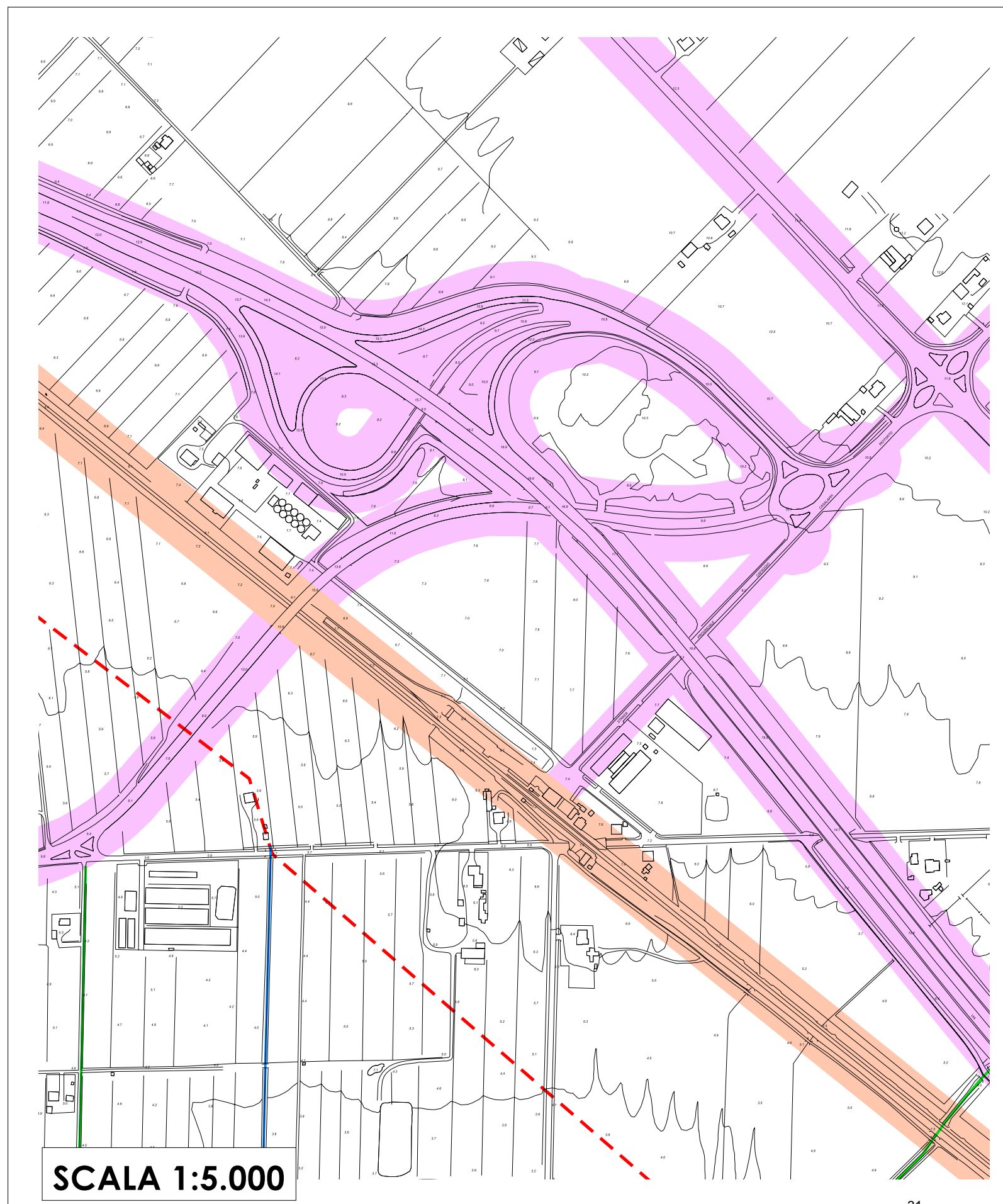
 380 Kv

 A.S.I.P. - area strategica per interventi di prevenzione
(deliberazione G.R.T. del 2004 n. 1330 - Titolo II art.10)

 Reticolo di riferimento per le fasce di rispetto di cui R.D. 523 del 1904

 Reticolo di riferimento per le fasce di rispetto di cui R.D. 368 del 1904

 Aree boscate percorse dal fuoco (L.R. 39/2000 e successive modifiche)



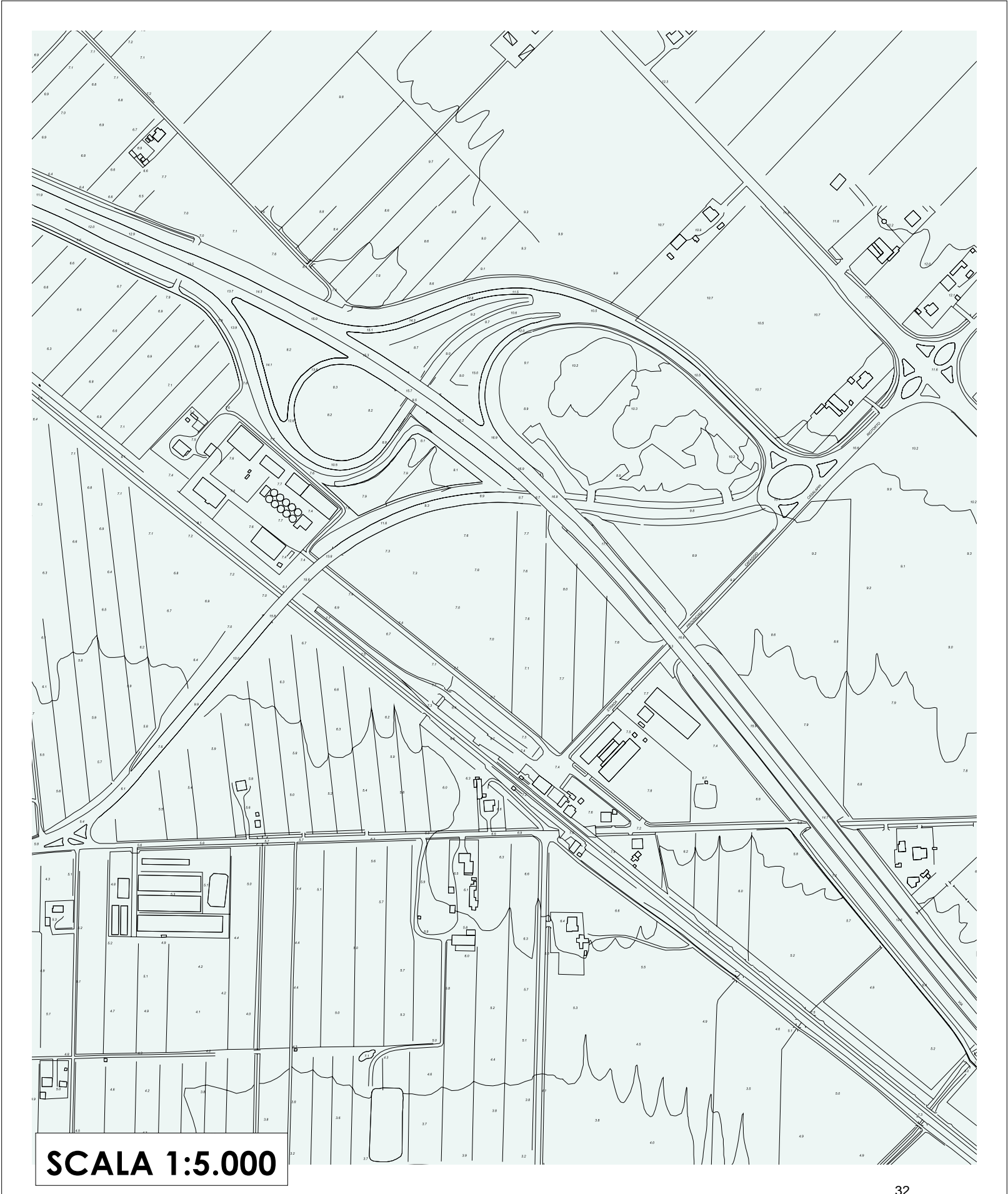
SCALA 1:5.000

ESTRATTO DAL P.S. TAV4.4 - CARTA DELL'ACCLIVITA'

LEGENDA

CLASSI DI PENDENZA

- Classe 1 : 0 - 5%
- Classe 2: 6% - 8%
- Classe 3: 9% - 15%
- Classe 4: 16% - 24%
- Classe 5: 25% - 40%
- Classe 6: > 40%



ESTRATTO DAL P.S. TAV5.1 - CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

LEGENDA






- Bosco di castagno
 - Bosco ripariale a salix specie
 - Prateria cespugliata
 - Vegetazione palustre
 - Bosco di leccio
 - Bosco di querce decidue
 - Bosco mesoigrofilo di farnia, roverella e frassino
 - Macchia mediterranea
 - Pineta
 - Pascolo e prato pascolo
 - Affioramento roccioso
 - Area denudata con erosione diffusa
 - Dune costiere e spiagge
 - Seminativo asciutto o irrigabile
 - Seminativo abbandonato
 - Area agricola fortemente urbanizzata a colture promiscue
 - Seminativo arborato
 - Seminativo arborato abbandonato
 - Vigneto
 - Frutteto
 - Oliveto
 - Oliveto in fase di abbandono
 - Vivaio e serre
 - Selvicoltura da legno (pioppeto)
-
- Area urbanizzata
 - Aree industriali
 - Area estrattiva
 - Corso d'acqua e/o canali
 - Corpo d'acqua
 - Confine comunale







ESTRATTO DAL P.S. TAV5.2 - CARTA DELLE UNITA' DI TERRE

LEGENDA





COS - PIANURA COSTIERA

-  COS1 - Spiagge
-  COS2 - Dune
-  COS3 - Aree della pianura costiera delle sabbie e terre rosse
-  COS4 - Aree di colmata con suoli a idromorfia profonda
-  COS5 - Depressioni della pianura costiera con suoli a idromorfia superficiale



PAL - PIANURA ALLUVIONALE E PEDECOLLINARE


-  PAL1 - Aree di pertinenza fluviale con locali condizioni di naturalità
-  PAL2 - Pianura alluvionale
-  PAL3 - Incisioni alluvionali dei torrenti minori
-  PAL4 - Pianura pedecollinare

COL - COLLINA INTERNA

-  COL1 - Collina su argilliti a bassa energia di rilievo
-  COL2 - Collina su alternanze marnoso-calcaree ad energia di rilievo bassa o moderata
-  COL3 - Collina calcarea a più elevata energia di rilievo
-  COL4 - Collina arenacea a più elevata energia di rilievo

COC- COLLINA COSTIERA

-  COC1 - Rilievi collinari costieri
-  COC2 - Aree pedecollinari costiere

 URB - Centro urbano

 Confine comunale



ESTRATTO DAL P.S. TAV5.3 - CARTA DELLE UNITA' AMBIENTALI

LEGENDA

- 1.1 - Apparati dunari e spiagge
- 1.2 - Aree idromorfe della pianura costiera a condizioni di prevalente naturalità
- 1.3 - Aree idromorfe della pianura costiera a prevalente indirizzo agricolo
- 1.4 - Aree della pianura costiera a prevalente naturalità
- 1.5 - Aree della pianura costiera a prevalente indirizzo agricolo

- 2.1 - Aree di pertinenza fluviale del Cornia a prevalenti condizioni di naturalità
- 2.2 - Aree di pertinenza fluviale del Cornia a prevalente indirizzo agricolo
- 2.3 - Aree della pianura alluvionale a prevalente naturalità
- 2.4 - Aree della pianura alluvionale a prevalente indirizzo agricolo

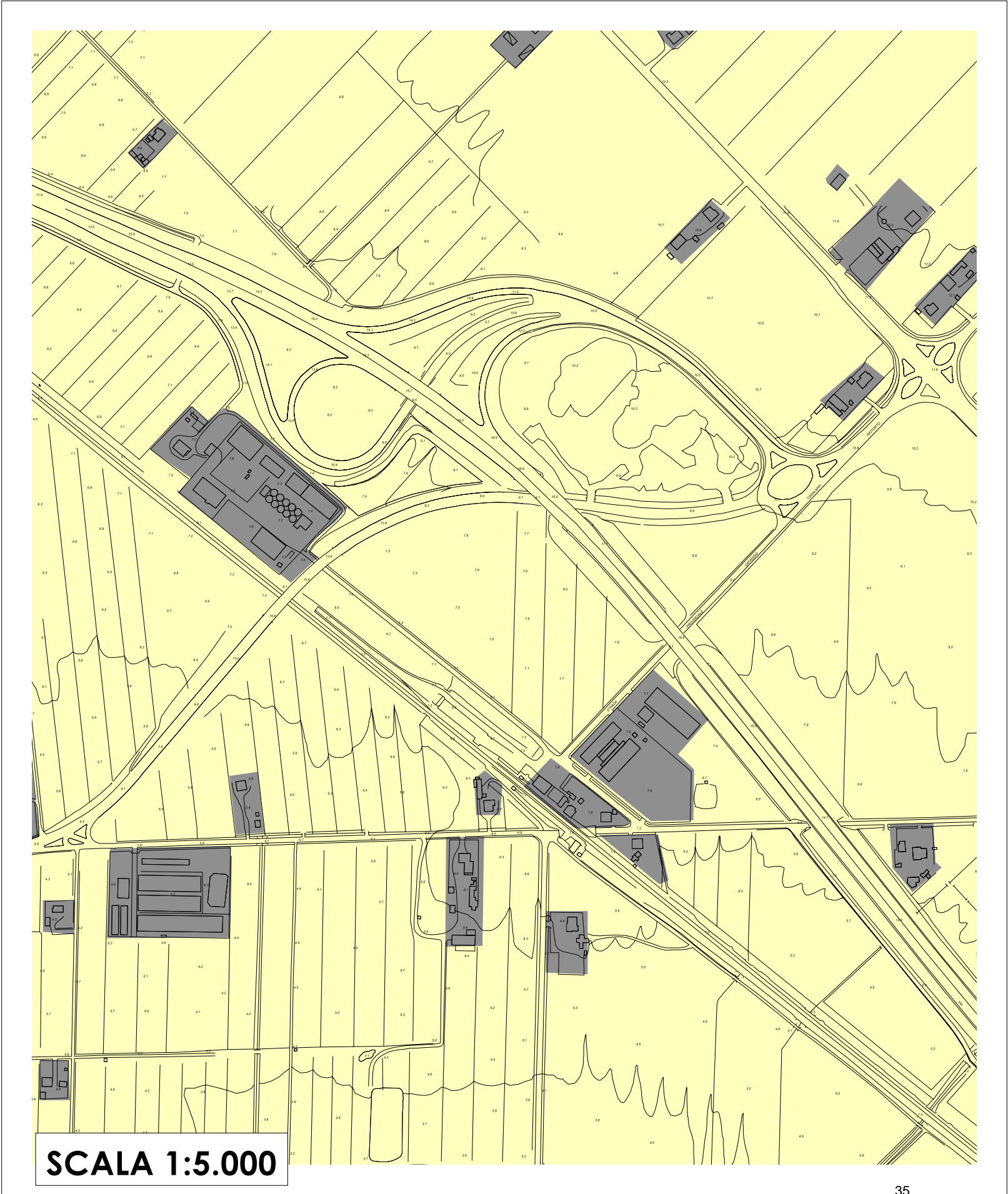
- 3.1 - Aree della collina costiera a prevalente naturalità
- 3.2 - Aree della collina costiera a prevalente indirizzo agricolo

- 4.1 - Aree delle colline metallifere a prevalente indirizzo forestale, pascolativo e naturalistico
- 4.2 - Aree delle colline metallifere a prevalente indirizzo agricolo
- 4.3 - Aree della collina calcarea, arenacea e su flisch a prevalente indirizzo forestale, pascolativo e naturalistico
- 4.4 - Aree della collina calcarea, arenacea e su flisch a prevalente indirizzo agricolo

- 5.1 - Aree urbanizzate
- 5.2 - Aree estrattive

- 6.1 - Corpi idrici

Confine comunale








ESTRATTO DAL P.S. TAV7.1 - CARTA DEI DETRATTORI AMBIENTALI

LEGENDA

RISORSE ESSENZIALI

-  Pozzi
-  Sorgenti
-  Zona idrotermale
-  Ambito fluviale
-  Fascia dunale
-  Vegetazione palustre
-  Area boscata

RETI TECNOLOGICHE

-  Rete idrica di distribuzione esistente
-  Rete idrica di distribuzione di progetto
-  Metanodotto SNAM esistente
-  Metanodotto SNAM di progetto
-  Rete fognaria
-  Linea elettrica ad alta tensione
-  Impianto di depurazione
-  Antenne di telefonia




PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.A.I.

-  PFE
-  PFME








PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

-  Classe 4

PERICOLOSITA' IDRAULICA

-  PIE
-  PIME
-  Aree per la tutela della risorsa idrica Elevata ed Elevatissima



AMBITI AD ELEVATA CRITICITA'

-  Aree incendiate
-  Ambiti di cava
-  Aree inserite nel Piano Nazionale di bonifica e recupero ambientale (ex L.426 del 09/12/98)
-  Industrie a rischio incidente rilevante
-  Discarica R.S.U. "Ischia di Crociano"
-  Discarica industriale
-  Scarichi a mare



MONITORAGGIO INQUINAMENTO FLUVIALE

-  Classe I di qualità
-  Classe II di qualità
-  Classe III di qualità
-  Classe IV di qualità
-  Classe V di qualità



MONITORAGGIO STATO DI CONSERVAZIONE LITORALE

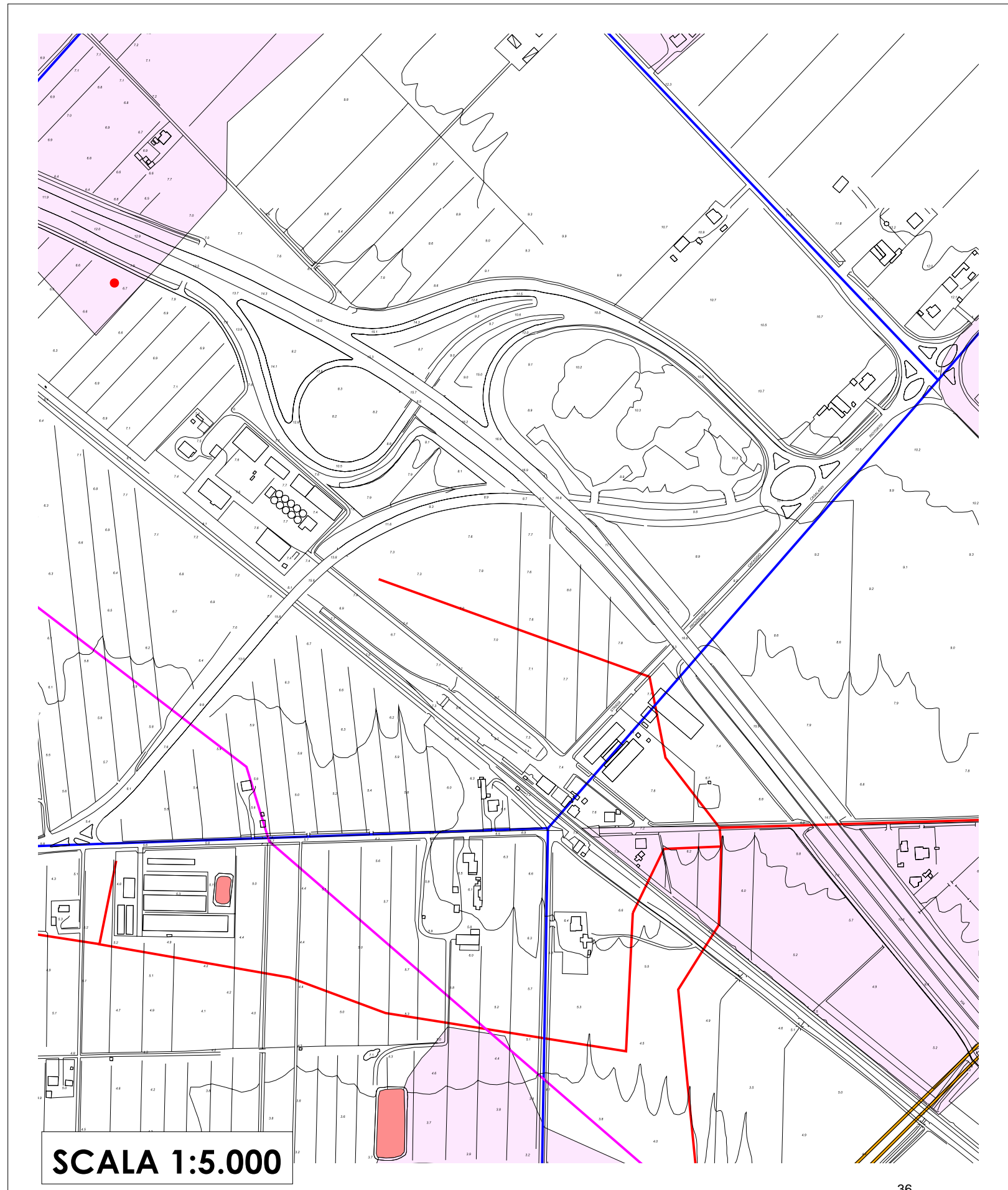
-  Linea di costa in erosione
-  Linea di costa stabile

ZONE DI PROTEZIONE DEI POZZI

-  200 mt
-  500 mt

AMBITO DI TUTELA AMBIENTALE

-  SIR - ANPIL - Riserva Provinciale - Parco Interprovinciale di Montioni
-  Confine comunale



4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

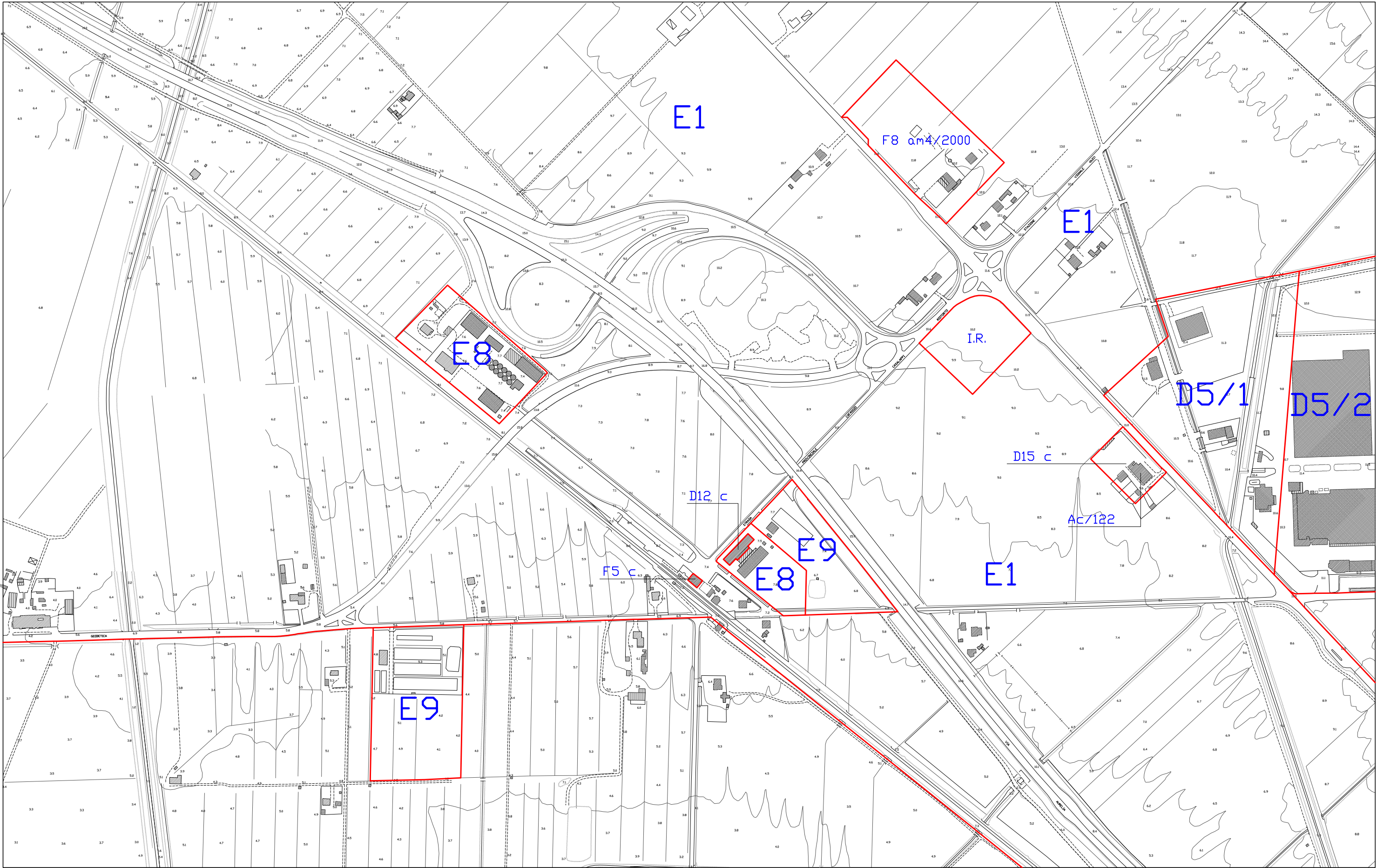
4.1. CONCLUSIONI

La presente Variante al PRG vigente viene pertanto elaborata al fine di assegnare ad un'area in loc. Stazione di Vignale, ubicata in prossimità dello svincolo stradale di Riotorto, la destinazione urbanistica E8 (aree per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi), in luogo dell'attuale E1 (aree agricole produttive), al fine di consentire alla Cooperativa Produttori Agricoli Terre dell'Etruria, proprietaria dell'area, la realizzazione di un nuovo frantoio.

Tale Variante, come risulta dalla documentazione costituente il presente Report, risulta conforme ai contenuti ed agli obiettivi del Piano Strutturale d'Area, approvato da parte del Consiglio Comunale del Comune di Piombino con deliberazione n. 52 del 9.05.2007, che per "gli insediamenti agricolo-produttivi" stabilisce all'art. 63 delle norme la seguente disciplina: per gli insediamenti agricolo-produttivi individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del 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".

L'area oggetto di variante alla quale è stata attribuita la nuova destinazione urbanistica E8 si estende per circa mq. 29.000. L'attuazione dell'intervento sarà pertanto regolata dalla vigente disposizione normativa della variante generale al PRG di cui all'art. 29 delle NTA che ammette la nuova edificazione, con intervento diretto senza ricorso a Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - SCALA 1/5000



ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO - SCALA 1/5000

