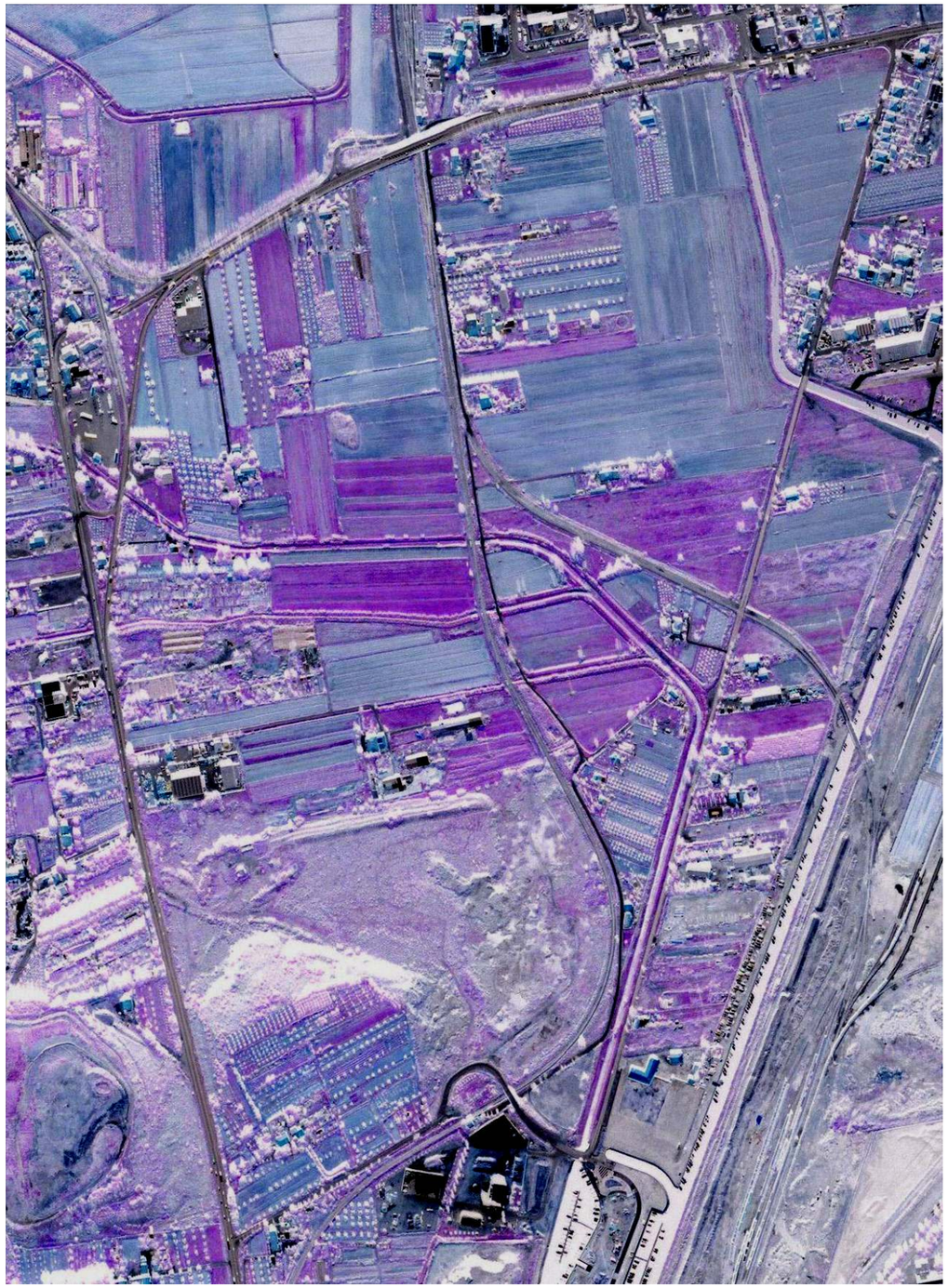
VARIANTE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN NUOVO AMBITO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE IN LOC. COLMATA-GAGNO



CAMPIGLIA M.MA SAN VINCENZO **PIOMBINO** SASSETTA SUVERETO

UFFICIO URBANISTICA COMPRENSORIALE

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

Giugno 2008 – Marzo 2009

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

1

Elaborato modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni presentate

Adozione	Approvazione
DCC n. 68 del 06.08.2008	**DCC n. 46 del 23.03.2009**

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
- *Estratto del PRG Vigente*

2.2.2. Estratto dell'Avvio del Procedimento delle Varianti Contestuali

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. Il Dimensionamento del Piano

2.4.4. L'UTOE 8
- *tav. 10.1 UTOE*

2.5. Quadro riepilogativo degli indirizzi e delle prescrizioni del PIT e del PS

3. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- *Foto Aerea*
- *Indagine Fotografica dell'area*
- *Planimetria Aerofotogrammetrica*
- *Planimetria Catastale*
- *Uso del Suolo e funzioni in atto*
- *Dotazioni impiantistiche*
- *Ricognizione delle previsioni viabilistiche in atto*
- *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*
- *6.4 Carta del sistema delle funzioni urbane*
- *6.5 Offerta di spazi e aree critiche*
- *7.1 Carta dei detrattori ambientali*
- *8.1 Infrastrutture per la mobilità*

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1. Individuazione e motivazione dell'ipotesi di suddivisione in sub-ambiti
- *Individuazione cartografica dei sub-ambiti*

4.2. Ipotesi di suddivisione in sub-ambiti - Analisi SWOT

4.3. Conclusioni e dati riepilogativi sul dimensionamento

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

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

4.6. Estratto delle N.T.A. modificate

1. RELAZIONE GENERALE

1.1 PREMESSA

Come già delineato in sede di avvio del procedimento, avvenuto con deliberazione del C.C. n. 154 del 23.11.2005 (riportato in estratto al paragrafo 2.2.2. della presente relazione), la variante in oggetto si propone di conseguire essenzialmente i seguenti obiettivi di ordine generale:

- contribuire al processo di diversificazione economica dell'area, assunto tra gli obiettivi strategici del P.S. d'Area, mediante l'offerta di ulteriori spazi da destinate all'insediamento della piccola e media impresa a carattere commerciale-artigianale ed ai servizi connessi;
- compensare, mediante la previsione di un nuovo ambito produttivo, i ridimensionamenti significativi avvenuti nel corso dell'ultimo decennio in altri ambiti produttivi quali il PIP di Montegemoli (per ragioni di rischio idraulico) e le aree produttive di Vignale e di San Rocco (par ragioni di ordine paesaggistico ed insediativo);
- consolidare e specializzare l'asse Venturina/Montegemoli/Gagno/Piombino, che si attesta lungo la viabilità principale che connette Piombino con il corridoio plurimodale tirrenico, per il comparto della piccola e media impresa, in linea con gli indirizzi di pianificazione espressi dal P.S. d'Area, che ricomprende tale sistema all'interno dell'UTOE 8.

Rispetto alla fase dell'avvio del procedimento, ai fini della definizione dei contenuti della variante, si dovrà tenere conto del quadro pianificatorio attualmente vigente, nonché delle pianificazioni e della progettualità in corso di definizione, ed in particolare:

- della disciplina del P.S. d'Area, approvato dai Comuni di Piombino, Campiglia M.ma e Suvereto nel corso del 2007;
- degli indirizzi del nuovo PIT della Regione Toscana recentemente approvato;
- dei contenuti della variante al PRG vigente per la "*portualità - il distretto della nautica - il riassetto delle aree industriali e le infrastrutture connesse*" in fase di avanzata elaborazione e di prossima adozione;
- della progettazione preliminare relativa alla SS 398 (nel tratto compreso tra Montegemoli ed il porto di Piombino), nonché del progetto di adeguamento della SP della Principessa.

La variante si configura quindi come anticipazione parziale dei contenuti del R.U., in coerenza con i criteri localizzativi e dimensionali stabiliti dal PS d'Area, che, in connessione con la contestuale Variante relativa alla "portualità - il distretto della nautica - il riassetto delle aree industriali e le infrastrutture connesse" di fatto pianifica una parte sostanziale dell'UTOE 8 e, interamente, l'UTOE 9.

Nei paragrafi seguenti, pertanto, si dà conto del quadro urbanistico e normativo di riferimento, del quadro conoscitivo (in buona parte assunto dal Quadro Conoscitivo del P.S. d'Area) per affrontare quindi, sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione, una analisi comparativa delle possibili alternative localizzative (con il ricorso ad analisi di tipo SWOT) all'interno dell'ambito territoriale indicato dal P.S. e pervenendo all'indicazione di preferenza per la previsione del nuovo ambito produttivo.
Quindi sono riportate, a conclusione del percorso analitico-valutativo, le scelte progettuali che si traducono nella modifica dello stato di diritto, ad oggi rappresentato dal PRG vigente, con gli stralci cartografici e normativi del 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 INTEGRATA DEGLI EFFETTI
3. RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA
4. STUDIO IDRAULICO composto da:
   Relazione Generale
   Tav. 1 Corografia: bacini idrografici – planimetria delle sezioni di calcolo
   Tav. 2 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione per tempi di ritorno di 200 anni – STATO ATTUALE
   Tav. 3 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione per tempi di ritorno di 30 anni – STATO ATTUALE
   Tav. 4 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione per tempi di ritorno di 20 anni – STATO ATTUALE
   Tav. 5 Interventi di progetto

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 adottato ed approvato da parte della Regione Toscana successivamente alla formazione del P.S. d'Area, essendo stato approvato in via definitiva con deliberazione del C.R.T. n. 72 del 24.7.2007.
In linea generale non si può Pertanto affermare che il P.S. d'Area, approvato da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione n. 52 del 09.05.2007, risulti complessivamente coerente rispetto al nuovo PIT; in sede di formazione del P.S. è stata infatti verificata la coerenza con il PIT previgente, tuttavia è in corso da parte dell'Ufficio Urbanistica Comprensoriale la redazione di un atto ricognitivo al fine di verificare i contenuti del P.S. d'Area rispetto al nuovo PIT.
Ciò premesso si ritiene comunque che per il progetto in argomento, relativo al reperimento di nuove aree per la produzione di beni e servizi, 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.
A seguire si riporta estratto della Disciplina del PIT per le parti relative alle aree produttive.

[omissis]
Articolo 17 – La presenza "industriale" in Toscana quale invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica.
1. Ai fini del presente Piano, e ai sensi della definizione tematica di cui al paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano, la presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso direttamente e indirettamente si correlano, incluse le reti integrate della distribuzione commerciale intraurbana e di vicinato insieme a quelle che si configurano come "centri commerciali naturali".
2. Le attività economiche di cui al comma precedente costituiscono parte saliente del patrimonio territoriale della Toscana, oltre che un suo essenziale connotato economico, sociale e culturale e dunque identitario.

Articolo 18 – La presenza "industriale" in Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento.
1. Gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana e dà attuazione a quanto previsto nel paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT.
2. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in merito alle previsioni concernenti le aree e gli edifici suscettibili di riuso e ridestinazione, adottano criteri coerenti con quanto disposto dal Documento di Piano del PIT nel paragrafo 6.3.2.
3. Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Tali interventi, tuttavia, sono subordinati alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.
4. Il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale, secondo i criteri di cui al paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano.
5. Oltre al caso di cui al comma 4, il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentita qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, a edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali. A tal fine il Comune è tenuto a predisporre preventivamente la valutazione integrata di cui all'articolo 38 del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area complessivamente considerata.
6. Laddove risulti accertabile nella progettazione degli interventi di cui al comma 3 una funzionalità strategica che rafforzi o riqualifichi determinati elementi del sistema produttivo toscano mediante riconversioni o ridislocazioni territoriali di processi produttivi, è comunque perseguita l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati e se del caso con altre amministrazioni territorialmente interessate, ove si prevedano opportune soluzioni perequative al fine di sostenere il permanere e lo sviluppo delle relative attività nel territorio toscano.
7. La Regione e le amministrazioni locali, secondo le rispettive competenze, promuovono la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi.
8. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici già esistenti per gli insediamenti produttivi viene soddisfatta:
a) mediante il coordinamento tra gli strumenti della pianificazione territoriale, le politiche settoriali e la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato;
b) compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa idrica nella sua rinnovabilità e a tutela della permanenza della sua preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

Articolo 19 – Prescrizioni correlate
1. Nella formulazione degli strumenti di pianificazione del territorio sono osservate le seguenti prescrizioni:
a) gli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate consentono la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguono il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;
d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
e) ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 - Norme per il governo del territorio – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), vanno prescritte soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.
2. Le previsioni di nuove aree per la localizzazione di attività manifatturiere e di attività ad esse correlate costituiscono interventi che, per i loro effetti intercomunali, richiedono la previa comunicazione dell'avvio dei rispettivi procedimenti, ai sensi dell'articolo 15 l.r. 1/2005 e ai fini dell'articolo 48, comma 4, lettera a) della l.r. 1/2005.
3. I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie secondo un ordine di priorità che privilegia il recupero delle aree dismesse ed il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni. Tale ordine di priorità privilegia, inoltre, la pianificazione sovracomunale rispetto a quella semplicemente comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate.
[omissis]

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 di Colmata Gagno è ricompreso nel Raggruppamento Arcipelago (ARCIP), sistema del Promontorio (ARCIP1), all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale "*C5 - Aree di collina con forte urbanizzazione e polverizzazione delle unità fondiarie, con tessuto agricolo disaggregato*".
Gli obiettivi fissati dal PTC per l'ambito in questione, in relazione alla tematica delle attività produttive e delle infrastrutture, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:
a) Per il sistema promontorio assume importanza la diversificazione delle attività produttive già in atto che non può considerarsi conclusa e deve accrescersi nell'ampia fascia delle attività legate al mare.
b) La S.P. 23 bis della "Principessa", mettendo in relazione i traffici della S.S. 398 con la città di Piombino, è interessata da forti traffici civili, commerciali, turistici ed industriali. Tale commistione deve essere superata con il nuovo assetto della viabilità di penetrazione al porto (prolungamento S.S. 398).

Si ritiene che non sussistano contrasti od incompatibilità tra i contenuti della presente Variante e la disciplina dello strumento provinciale. Tale variante rientra infatti tra 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 rappresentati dei Comuni, della Provincia di Livorno e della Regione Toscana nonché nel successivo verbale del 19.03.2007 redatto dai Comuni, Provincia e Regione.

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.

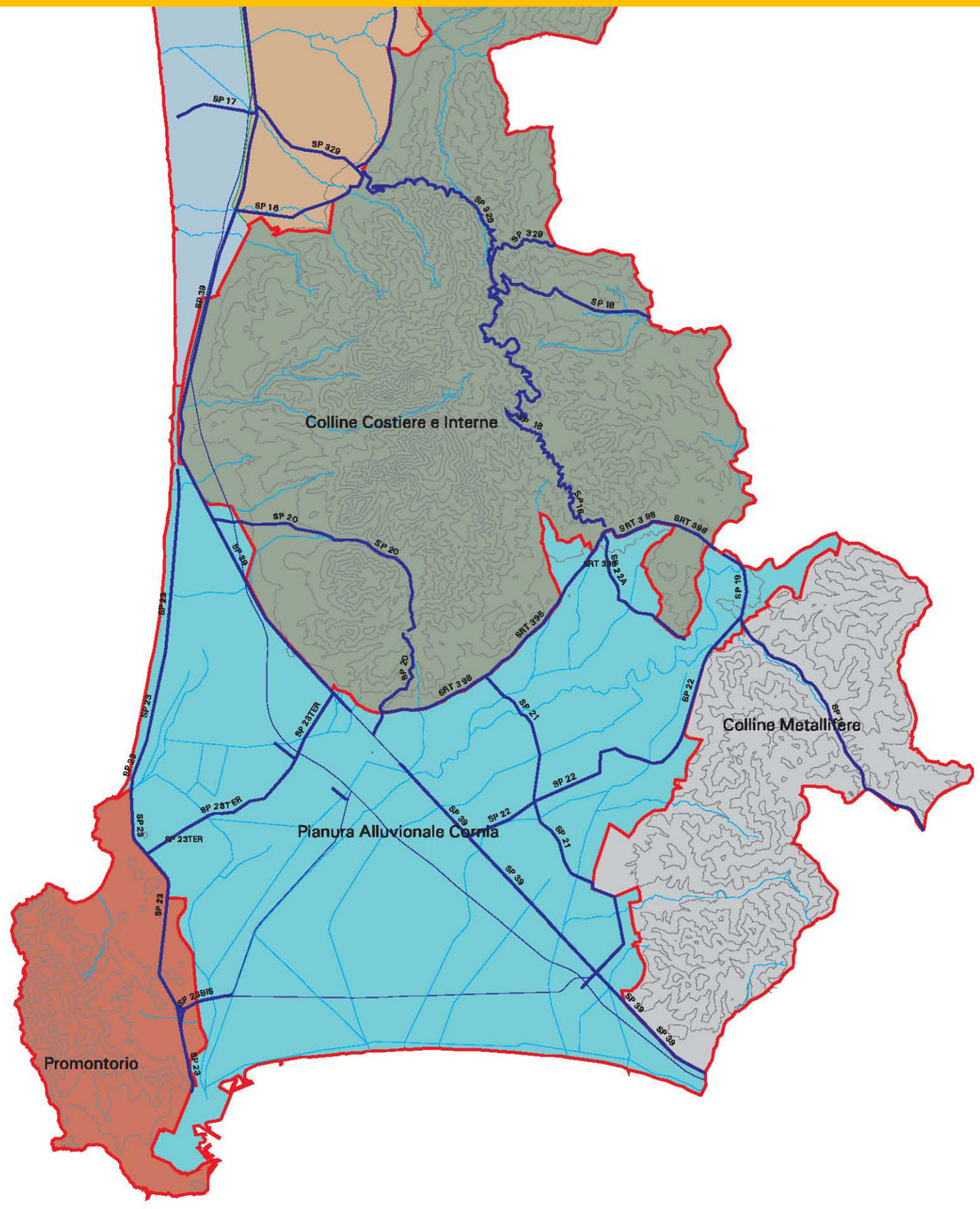
PTC - Sistemi e Sottosistemi Territoriali

LEGENDA

Sigla	Sistemi
PQ1	Pianura Settetrionale
PQ2	Pianura Costiera Centrale
PQ3	Pianura Alluvionale Cornia
CEMP1	Colline Livornesi
CEMP2	Colline Costiere Interne
CEMP3	Colline Metallifere
ARCIP1	Arcipelago

Sigla	Sottosistemi
PQ1.1	Depositi Alluvionali Arno
PQ1.2	Terrazzi Pedecollinari di Livorno
PQ2.1	Depositi Alluvionali e di Duna
PQ2.2	Terrazzi Pedecollinari Centrali
PQ3.0	Depositi Alluvionali Cornia
CEMP1.1	Monti Livornesi
CEMP1.2	Colline Plioceniche
CEMP2.0	Colline Costiere e Interne
CEMP3.0	Colline Metallifere
ARCIP1.2	Promontorio
ARCIP1.2	Elba
ARCIP1.3	Gorgona
ARCIP1.4	Capraia
ARCIP1.5	Pianosa
ARCIP1.6	Montecristo

- fiumi
- Limiti di sistema
- Limiti di sottosistema
- Strade provinciali
- Altre strade



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 vigente (adottato ai sensi della LR 74/84 e successivamente approvato 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 fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico in corso di redazione, ad eccezione delle previsioni sospese dal P.S. ed inserite in regime di salvaguardia.
Al tempo stesso siamo in presenza delle nuove linee strategiche di assetto del territorio definite dal PS d'area approvato.

Il tema in questione era già stato affrontato nell'ambito della redazione della Variante Organica al PRG adottata, ai sensi dell'art. 40 commi 8-20 della L.R. 5/95, con deliberazione del C.C. n. 133 del 7.11.2001.
In merito a tale previsione Regione e Provincia, nei relativi pareri espressi in sede di iter procedurale della suddetta Variante, avevano tuttavia evidenziato la necessità di approfondimenti e integrazioni richiamando altresì il Comune sull'opportunità di affrontare il tema in oggetto in sede di stesura del Piano Strutturale, al fine di inquadrare il dimensionamento di tale previsione nell'ambito di un riordino complessivo del comparto produttivo.
In particolare Regione e Provincia avevano richiesto di integrare il quadro conoscitivo a supporto della scelta operata, con analisi relative alle esigenze di ordine economico e produttivo, allo stato di attuazione delle aree produttive già previste dal PRG vigente, alle valutazioni degli effetti ambientali, con particolare riferimento alle risorse idriche ed alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche, nonché alle verifiche richieste dall'U.R.T.A.T. di Livorno in merito alle indagini idrologico - idrauliche.
Sotto il profilo dell'impostazione progettuale, era stato inoltre richiesto di valutare più approfonditamente i criteri di localizzazione delle aree verdi e degli standard urbanistici, nonché la verifica viabilistica dell'intersezione tra la S.S. 398 e la strada delle Terre Rosse.

Con deliberazione di C.C. n 6 del 4.02.2004, il Comune ha preso atto dei pareri espressi da parte della Regione (con DGRT n. 1029 del 20.10.2003), della Provincia (con DCP n. 14 del 29.01.2004) e dell'U.R.T.A.T. di Livorno in merito alle previsioni della variante, sospendendo la previsione urbanistica e rimandandone la definizione al momento della redazione del PS.
Tuttavia, per alcuni temi considerati di particolare rilievo ed urgenza, tra i quali l'individuazione del nuovo ambito produttivo in questione, l'Amministrazione comunale ha deciso di anticipare i contenuti, rispetto alla stesura del PS e del successivo Regolamento Urbanistico, avviando contestualmente al PS il procedimento di alcune Varianti al PRG.

Pertanto, con deliberazione del C.C. n. 154 del 23.11.2005, il Comune ha proceduto, contestualmente all'integrazione dell'avvio del procedimento del PS d'Area a seguito dell'entrata in vigore della LR 1/2005, ad avviare il procedimento di formazione della variante specifica relativa al tema del "ambito produttivo - artigianale Colmata Gagno", ai sensi dell'art. 15 della nuova legge.

2.2.1. Estratto delle NTA del PRG vigente

ART. 39 AMBITI PRODUTTIVI

[Omissis]

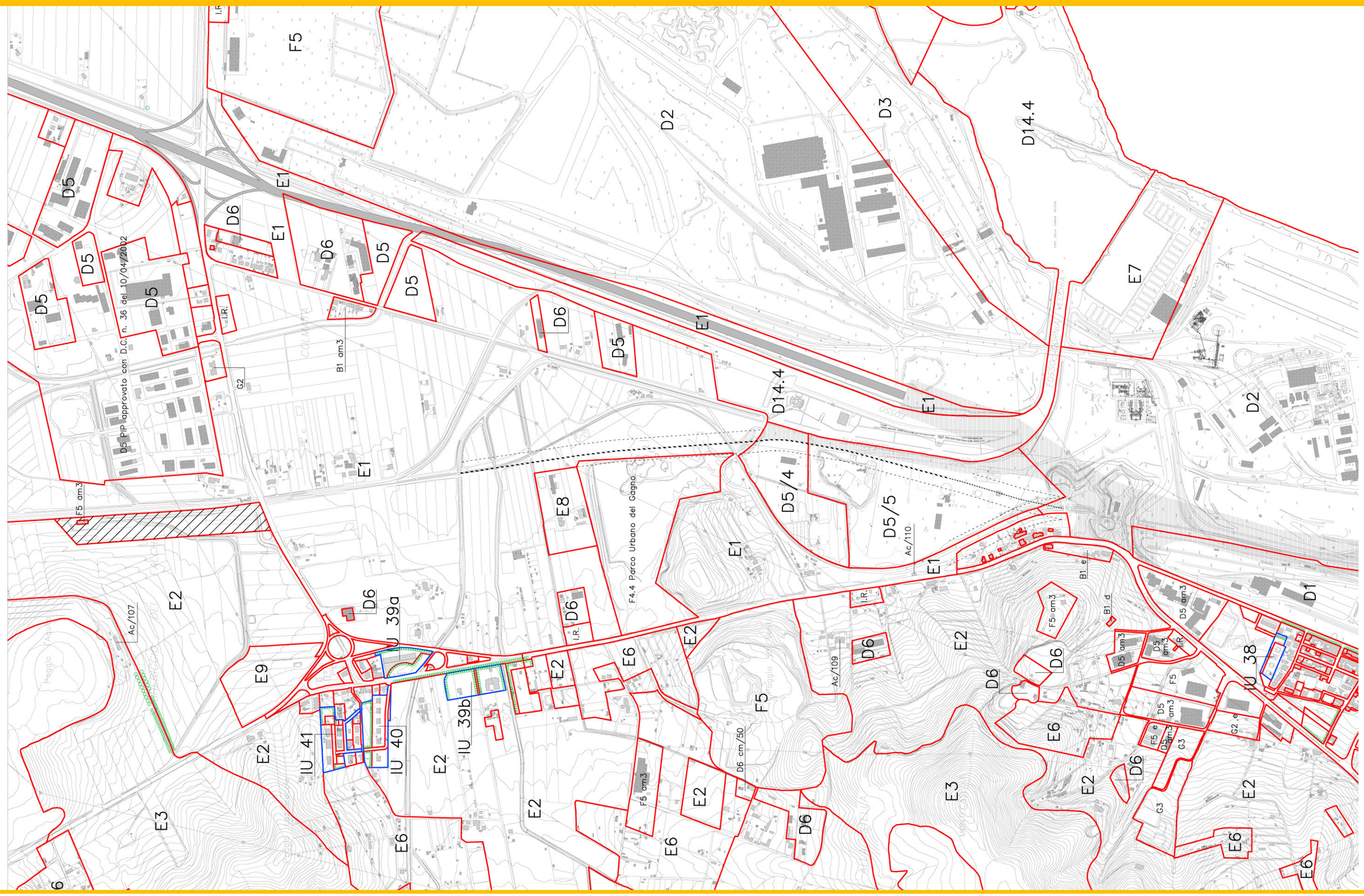
AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI COLMATA-GAGNO (D5)
N.B.: Per quanto attiene l'ambito produttivo di Colmata-Gagno (D5) si evidenzia che, in relazione alle prescrizioni formulate da Regione, Provincia e U.R.T.T., i contenuti delle N.T.A. relativi alla previsione del nuovo ambito produttivo (corrispondente ai comparti 1-2-3) introdotto con la Variante Organica ed ulteriormente ampliato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 43-130-143, sono sospesi, in quanto la loro operatività resta subordinata ad ulteriori approfondimenti e verifiche e a successiva riadozione da parte del C.C.
Sono invece immediatamente operanti i contenuti normativi riferiti ai comparti 4 e 5 (corrispondenti all'originario ambito produttivo del Gagno già previsto dal PRG vigente) così come modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 14 e 47.
Pertanto le N.T.A. dell'ambito produttivo in questione non risultano modificate rispetto alla versione relativa alle controdeduzioni di cui alla deliberazione C.C. n. 75 del 23.7.2003, ma sono di seguito riportate solo al fine di evidenziare (in neretto) i contenuti normativi immediatamente operanti rispetto ai contenuti normativi che sono sospesi e quindi non attuabili fino a nuova riadozione del C.C.

In località Colmata-Gagno, nelle aree comprese tra il previsto prolungamento della SS 398 e la SP della Principessa, la Variante Generale prevede un vasto ambito per piccole imprese industriali, artigianato e commercio (D5) articolato in cinque distinti comparti attuabili separatamente:
-il primo posto a nord dell'ambito, delimitato a nord dalla SP della Base Geodetica ad ovest dalla SP della Principessa e ad est dalla ferrovia;
- il secondo, interessato dal sistema dei corsi d'acqua Cagliana, Maestro e Nuovo, delimitato ad ovest dalla SP della Principessa, ad est dalla ferrovia;
-il terzo, centrale all'ambito, posto a sud del fosso Maestro, delimitato ad ovest dalla SP della Principessa, ad est dalla ferrovia;
-il quarto ed il quinto posti a sud dell'ambito e della collina di Poggio ai Venti, in corrispondenza di un'ampia curva del tracciato ferroviario.

L'attuazione di tutti i comparti, ad esclusione del quarto occupato da un'attività produttiva già esistente, è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica (PIP) o privata, che potrà essere riferito all'intero ambito D5 o ai singoli comparti individuati, nel rispetto delle norme comuni per le zone D5 di cui al precedente art. 27 e delle presenti norme. In sede di pianificazione attuativa, si dovranno distinguere le attività commerciali, da quelle artigianali industriali, anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di spazi e parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e, per quanto riguarda le attività commerciali, alla D.C.R.T. n. 233/99. Le attività artigianali a maggior impatto ambientale (in termini di emissioni atmosferiche, acustiche, ecc.) dovranno essere insediate preferibilmente nei sub-comparti 2-3 e comunque nelle aree più distanti dai nuclei residenziali esistenti (Fiorentina-Gagno).
Le aree a verde dovranno essere localizzate in modo da creare una congrua separazione rispetto agli insediamenti residenziali e rurali esistenti. I suddetti piani dovranno prevedere inoltre un'adeguata schermatura arborea perimetralmente ai comparti e proporre tipologie edilizie relativamente omogenee per ciascun comparto. In sede di pianificazione attuativa dovrà inoltre essere valutato preliminarmente l'impatto acustico determinato dalle nuove funzioni da insediare adottando idonee soluzioni tecniche finalizzate alla mitigazione delle emissioni.
Nei comparti 1,2,3**,5 fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, per gli impianti ed i fabbricati in cui operano attività produttive esistenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Fino all'approvazione dei suddetti strumenti non è comunque ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.**
Per l'attuazione dei primi tre comparti risulta essenziale la realizzazione della nuova viabilità di servizio prevista dalla Variante Generale in aderenza del tracciato ferroviario, di cui si conferma la rettifica in corrispondenza dell'ampia curva esistente. La strada, a cui i nuovi insediamenti produttivi risultano pertanto subordinati, potrà essere realizzata autonomamente dal Comune o in alternativa dai soggetti privati attuatori dei comparti produttivi, con procedure e modalità da definirsi in sede di attuazione degli interventi. In tale fase potranno essere individuate soluzioni viabilistiche alternative/integrative a quelle previste dalla V.G., tali comunque da non produrre interferenze negative con la S.P. della Principessa.
L'attuazione del comparto n. 2, che comprende aree soggette a rischio idraulico, resta inoltre subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di cui all'Allegato 1 (Norme geologico tecniche di fattibilità-Prescrizioni speciali per le previsioni insediative ricadenti in classe 4 di pericolosità idraulica) finalizzati alla riduzione del rischio idraulico.
Nel comparto n. 4, per le esigenze di adeguamento e potenziamento dell'attività produttiva esistente nell'area, l'edificazione è ammessa con intervento diretto nel rispetto delle presenti norme e di quelle relative alle zone D5. La nuova edificazione è comunque subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie (pari ad una fascia di almeno 20 mt.) alla realizzazione della nuova strada di alimentazione al comparto produttivo n. 5 posto a sud, che potranno essere computate al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.
La nuova viabilità potrà essere individuata lungo il fosso Cagliana, nel corridoio che la V.G. ha individuato per la rettifica del tracciato ferroviario, fino a che quest'ultimo non venga effettivamente realizzato. In tale eventualità la strada di accesso all'ambito produttivo dovrà essere invece rilocalizzata nelle aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria esistente.

[Omissis]

ESTRATTO PRG VIGENTE - scala 1:10.000



2.2.2. Estratto dell'Avvio del Procedimento delle Varianti Contestuali

[Omissis]

3.1.3 Variante per il nuovo ambito produttivo artigianale-commerciale in loc. Colmata-Gagno

Stato del procedimento
Il tema in questione è già stato affrontato nell'ambito della Variante Organica al PRG adottata, ai sensi dell'art. 40 commi 8-20 della L.R. 5/95, con deliberazione del C.C. n. 133 del 7.11.2001.
In merito a tale previsione Regione e Provincia, nei relativi pareri espressi in sede di iter procedurale della suddetta Variante, hanno tuttavia evidenziato la necessità di approfondimenti e integrazioni richiamando altresì il Comune sull'opportunità di affrontare il tema in oggetto nell'ambito del Piano Strutturale, al fine di inquadrare il dimensionamento di tale previsione nell'ambito di un riordino complessivo del comparto produttivo.
In particolare Regione e Provincia hanno richiesto di integrare il quadro conoscitivo a supporto della scelta operata, con analisi relative alle esigenze di ordine economico e produttivo, allo stato di attuazione delle aree produttive già previste dal PRG vigente, alle valutazioni degli effetti ambientali, con particolare riferimento alle risorse idriche ed alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche, nonché alle verifiche richieste dall'U.R.T.T. di Livorno in merito alle indagini idrologico-idrauliche.
Sotto il profilo dell'impostazione progettuale, è stato inoltre richiesto di valutare più approfonditamente i criteri di localizzazione delle aree verdi e degli standards urbanistici, nonché la verifica viabilistica dell'intersezione tra la S.S. 398 e la strada delle Terre Rosse.
Regione e Provincia hanno evidenziato inoltre la necessità di procedere ad un nuovo atto di adozione della previsione urbanistica in relazione alle modifiche sostanziali introdotte in fase di controdeduzione alle osservazioni (con deliberazione del CC n. 75 del 23.07.2003).
Con deliberazione di C.C. n 6 del 4.02.2004 il Comune, ha preso atto dei pareri espressi da parte della Regione (con DGRT n. 1029 del 20.10.2003), della Provincia (con DCP n. 14 del 29.01.2004) e dell'U.R.T.T. di Livorno in merito alle previsioni della variante, assumendo specifici orientamenti.
In particolare il Comune ha confermato la volontà di anticipare, rispetto alla formazione del P.S., la previsione del nuovo ambito produttivo D5 in loc. Colmata-Gagno (nelle dimensioni scaturite dalla delibera di controdeduzione) al fine di creare più rapidamente le condizioni per l'insediamento delle piccole e medie imprese a carattere artigianale-commerciale, subordinatamente alle integrazioni del quadro conoscitivo ed alle modifiche richieste, rinviando comunque la previsione ad un successivo atto di riadozione del C.C.
Tuttavia l'Amministrazione Comunale, analogamente a quanto stabilito per la variante relativa al distretto della nautica (tema 3.1.1.), riconsiderando le valutazioni espresse in merito da parte della Regione della Provincia, e soprattutto tenendo conto del fatto che nel frattempo è stata attivata ed è in fase avanzata, l'elaborazione del P.S. d'Area che affronterà complessivamente, sulla base di nuove ed approfondite analisi conoscitive, il tema della piccola e media impresa, ha convenuto di affrontare l'argomento contestualmente alla formazione del P.S. d'Area.
Pertanto anche in questo caso, la nuova previsione dell'ambito produttivo di Colmata-Gagno, viene ricondotta ad una variante contestuale al P.S. (al fine di dare comunque più rapida operatività a tale previsione rispetto al R.U.) e verrà quindi riadottata applicando l'iter previsto dall'art. 15 e seguenti della L.R. 1/2005.

Obiettivi e finalità della variante
Quella oggetto della presente variante è una nuova previsione insediativa individuata per dare collocazione alla piccola e media impresa a carattere artigianale/commerciale/industriale (corrispondente alla zona D5 dell'attuale vigente Variante Generale al PRG) in un ambito di estensione complessiva di circa 41 ettari.
L'area interessata è ubicata tra la S.P. della Principessa, la linea ferroviaria Campiglia-Piombino e la strada delle Terre Rosse, in continuità con l'area artigianale D5 del Gagno già prevista dal PRG, attualmente a prevalente destinazione d'uso agricola e, fatta eccezione per alcune piccole strutture a carattere residenziale e produttivo esistenti, in completo stato di abbandono.
Trattandosi di previsione urbanistica già introdotta dalla Variante Organica, le caratteristiche per questo nuovo comparto produttivo erano già state sostanzialmente delineate in sede di adozione della Variante stessa nonché nel successivo atto di controdeduzione alle osservazioni, presentate durante il periodo di pubblicazione.
In sostanza con la nuova previsione urbanistica il Comune si propone di potenziare l'offerta di ambiti attrezzati per le piccole e medie imprese a carattere artigianale e commerciale, per le seguenti ragioni essenziali:

- *contribuire, mediante l'offerta di nuovi spazi (per i quali nei prossimi anni si dovranno attivare i processi di urbanizzazione) da destinare alla piccola e media impresa , al processo di diversificazione economica dell'area già in atto che richiede, come emerge peraltro dal Piano di Sviluppo Locale redatto dall'IRPET per il Circondario, di essere ulteriormente supportato con nuovi motori di sviluppo;*
- *compensare i ridimensionamenti significativi, in termini di superficie territoriale e di carichi insediativi ammissibili, degli altri comparti produttivi già previsti dal PRG vigente ed in particolare dell'Ambito di Montegemoli e dell'ambito di Vignale che, nel corso degli ultimi anni sono stati ridotti per problematiche inerenti il rischio idraulico, per complessivi 16,5 ettari (in particolare il comparto di Montegemoli è stato complessivamente ridotto di mq. 95.000 e Vignale di mq. 70.000);*
- *individuare un nuovo ambito produttivo da collocare comunque lungo l'asse di collegamento a Piombino, viste le difficoltà attuative dell'ambito di Montegemoli (che costituisce attualmente il PIP più rilevante in termini dimensionali) che ne rendono improbabile, sulla base delle attuali condizioni di rischio idraulico, il futuro ampliamento.*

Come già detto per le altre varianti, resta inteso che la definizione dei contenuti urbanistici della variante, in termini di dimensionamento e di criteri insediativi, dovrà avvenire in coerenza con gli indirizzi strategici di assetto territoriale e di sviluppo socio-economico che saranno delineati dal P.S. d'Area e che il nuovo ambito produttivo verrà computato nel dimensionamento complessivo dello stesso P.S.

Il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere
Il quadro conoscitivo di riferimento è costituito dalle elaborazioni condotte per l'adozione della Variante Organica (in particolare uso del suolo, analisi dell'assetto proprietario, indagini geologico tecniche di fattibilità e idrauliche), ma, soprattutto, dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale d'Area in fase di stesura, oltre alle elaborazioni già condotte in fase di avvio dello stesso, e segnatamente: gli studi di carattere socio-economico condotte dall'IRPET per il Piano di Sviluppo Locale, quelle in corso di elaborazione da parte del CLES, gli studi di carattere infrastrutturale e viabilistico, le indagini ambientali e le valutazioni degli effetti ambientali, le indagini sull'uso del suolo e sull'assetto paesaggistico, le ricognizioni sullo stato di attuazione dei PRG vigenti.
Il complesso di tali indagini e conoscenze, in parte già disponibili ed in parte da completare nei prossimi mesi, dovrebbe pertanto costituire il quadro conoscitivo di riferimento necessario a ridefinire i contenuti urbanistici della variante in questione che dovrà comunque essere supportata dai seguenti approfondimenti specifici:

- *indagini sulle dotazioni impiantistiche (reti idriche e fognarie e capacità di depurazione del depuratore esistente in loc. Montegemoli) a servizio dell'area;*
- *valutazioni degli effetti ambientali e individuazione di eventuali misure di mitigazione;*
- *ulteriori verifiche in merito alla indagini idrologico-idrauliche (richieste dall'URTT);*
- *analisi di maggior dettaglio sulle implicazioni viabilistiche.*

Gli effetti ambientali e territoriali attesi e le linee guida essenziali per la valutazione integrata
In relazione agli obiettivi e gli orientamenti sopra delineati, i principali effetti ambientali e territoriali che si possono presumibilmente attendere, in conseguenza delle nuove previsioni urbanistiche contenuti nella presente variante, sono i seguenti:

- *nuova occupazione e trasformazione di suolo (da definire nelle quantità, sulla base di quanto emergerà dal P.S. d'Area);*
- *recupero e riqualificazione di aree non utilizzate e attualmente degradate;*
- *modifica dei flussi di traffico indotti dalla realizzazione del nuovo ambito produttivo e delle nuove infrastrutture di servizio connesse;*
- *modifica dei consumi idrici e della necessità di depurazione indotta dai nuovi insediamenti produttivi;*
- *modifica del clima acustico conseguente alle nuove attività da insediare nell'area;*
- *incremento delle emissioni in atmosfera conseguenti alle attività da insediare;*
- *incremento di spazi ed attrezzature di interesse collettivo a servizio della città (in seguito ai criteri di localizzazione degli spazi verdi e degli standard urbanistici);*
- *effetti occupazionali e sull'economia locale indotti dalla realizzazione delle nuove attività produttive.*
-

Considerando gli effetti ambientali e territoriali attesi sopra indicati, la proposta di variante dovrà comprendere un apposito documento di valutazione degli effetti ambientali, ai fini della legge regionale 1/2005, contenente le analisi e le valutazioni degli aspetti relativi alle principali risorse coinvolte. In particolare il documento dovrà seguire le indicazioni contenute nelle "Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale degli enti locali ai sensi dell'art.13 della legge regionale 5/1995" approvate con Dgr 1541/1998, che la Regione Toscana ha riproposto in attesa che venga approvato il regolamento di attuazione della valutazione integrata prevista dalla nuova legge di governo del territorio. Resta inteso che nel caso in cui, al momento della predisposizione della variante, fosse stato approvato il nuovo regolamento saranno utilizzate le indicazioni in esso contenute.

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.*

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - scala 1:12.000

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
S	Scuole		
H	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 minimizzino le movimentazioni di combustibile e il corrispondente aggravio del traffico stradale.

6. Per gli interventi relativi all'utilizzo della fonte solare termica e solare fotovoltaica gli atti di governo del territorio indicano norme specifiche in merito ai criteri costruttivi da utilizzare.
7. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il regolamento urbanistico e gli atti di governo del territorio prevedono il rispetto delle linee guida, emanate con deliberazione di Giunta Regionale n. 962 del 27 settembre 2004, in applicazione della D.G.R. n.815 del 27 agosto 2004, nonché delle disposizioni di cui al Capo VI (Disposizioni per la tutela dell'inquinamento luminoso) della legge regionale n° 39/2005.

Articolo 39
Disposizioni relative alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico
1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle nuove linee autorizzate, il regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio stabiliscono che non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3 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 sovraccomunali.
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 discariche;
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 subsistemi e disposizioni correlate

Articolo 42
Subsistemi
1. Il regolamento urbanistico può individuare e perimetrare, nell'ambito del sistema del territorio rurale e aperto, come definito nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, aree da destinare all'espansione del sistema insediativo:
- *in continuità con la perimetrazione di quest'ultimo sistema;*
- *entro i tracciati lineari dei limiti urbani fissati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano;*
- *nei termini quantitativi massimi derivanti dall'applicazione delle disposizioni relative alla capacità insediativa dettate relativamente alle unità territoriali organiche elementari dall'articolo 82 delle presenti norme, e specificate nelle "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari";*
- *nel rispetto delle disposizioni dettate relativamente alle unità territoriali organiche elementari dall'articolo 81 delle presenti norme, nonché dalle "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari", motivando espressamente eventuali limitate eccezioni relativamente alle invarianti strutturali di cui al comma 3, laddove necessario al perseguimento degli obiettivi strategici.*

2. Nel sistema del territorio rurale e aperto il presente piano riconosce e distingue, nelle tavole contrassegnate con 9.1 i seguenti subsistemi:
a) Subsistema della pianura costiera orientale;
b) Subsistema della pianura costiera occidentale;
c) Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti; d) Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia;
d) Subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni;
e) Subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto.
3. Il presente piano individua nei termini di cui ai successivi articoli della presente Sezione le invarianti strutturali. Costituiscono, in ogni caso, anche se non espressamente citate nei successivi articoli della presente Sezione, invarianti strutturali dei diversi subsistemi in cui si ritrovano, i beni territoriali di cui alla Sezione III del presente Capo.
4. Ai fini del rispetto della legislazione regionale il presente piano qualifica quali zone con esclusiva funzione agricola il subsistema della pianura costiera orientale e il subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia, mentre gli altri subsistemi di cui al comma 2 sono qualificati quali zone con prevalente funzione agricola.
5. Parimenti, ai fini dell'identificazione delle aree di cui agli articoli 25, 26, 27, 28 e 29 del vigente piano di indirizzo territoriale regionale, il presente piano classifica come segue i subsistemi di cui al comma 2:
- *il subsistema della pianura costiera orientale è riconducibile in parte alle aree a economia agricola debole determinata dall'influenza urbana e in parte alle aree ad agricoltura sviluppata estensiva;*
- *il subsistema della pianura costiera occidentale è riconducibile in parte alle aree ad agricoltura intensiva o specializzata e in parte alle aree a economia agricola debole determinata dall'influenza urbana;*
- *il subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti è riconducibile in parte alle aree a economia agricola debole contigue agli aggregati urbani e in parte alle aree marginali a economia debole;*
- *il subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia è riconducibile in parte, largamente prevalente, alle aree ad agricoltura sviluppata estensiva, in parte, coincidente con le fasce pedecollinari, alle aree ad agricoltura intensiva o specializzata, e in parte, coincidente con le fasce di contatto con gli aggregati insediativi, alle aree a economia agricola debole contigue agli aggregati urbani;*
- *il subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni e il subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto sono riconducibili, in assoluta prevalenza, alle aree marginali a economia debole, e in parte, in specifici siti, coincidenti con alcuni versanti bassi, alle aree ad agricoltura intensiva o specializzata.*

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

[omissis]

Articolo 46
Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia
1. Costituisce invariante strutturale del subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia l'unitarietà e la continuità dei territori pianeggianti, e il loro porsi come la matrice connettiva più forte dell'intero territorio oggetto del presente piano, seppure intaccata da fenomeni di frammentazione e di dispersione infrastrutturali e insediativi. Costituiscono inoltre invariante strutturale del subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia il reticolo idraulico identificato nella tavola contrassegnata con 4.9.
2. Il regolamento urbanistico rivolge particolare e prioritaria attenzione alle aree di riordino o riqualificazione ambientale individuate, e in genere all'ottimizzazione dell'inserimento ambientale degli insediamenti e degli elementi infrastrutturali, esistenti e previsti.

[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 subsistemi del territorio rurale e aperto, individuati dal presente piano, in particolare al fine di perseguire la tutela delle invarianti strutturali indicate e descritte dall'articolo 43 all'articolo 48. Il regolamento urbanistico procede a tal fine sia attraverso disposizioni immediatamente operative sia mediante direttive da rispettare e sviluppare in piani attuativi, ovvero nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, in tutte le fattispecie in cui ne sia richiesta la formazione.
2. Il regolamento urbanistico disciplina altresì le utilizzazioni compatibili, ed eventualmente le destinazioni d'uso vincolanti, dei manufatti edilizi, nel rispetto delle direttive di cui all'articolo 51.
3. Nel provvedere a quanto disposto ai precedenti commi, il regolamento urbanistico assume che le disposizioni attinenti ai beni territoriali oggetto della Sezione III del presente Capo, dettate da tale Sezione e specificate dal regolamento urbanistico, prevalgono su ogni altra disposizione del presente Capo.

Articolo 50
Trasformazioni e attività ammissibili
1. Relativamente a tutti i subsistemi del territorio rurale e aperto il regolamento urbanistico può definire ammissibili, nei termini e nei limiti dettati dall'articolo 49, e in tal caso disciplina, le seguenti trasformazioni e attività:
a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
b) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnologici a rete e puntuali, nonché di impianti cimiteriali;
c) la manutenzione e l'adeguamento degli esistenti elementi della rete viaria carrabile, nonché la realizzazione di nuovi tracciati viari ed aree di sosta di uso pubblico;
d) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
e) l'esercizio delle attività selvicolturali e degli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione;
f) l'esercizio delle attività di pascolo;
g) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, nonché la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali;
h) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di recinzioni, in forme tradizionali e coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico;
i) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, preferibilmente nelle immediate pertinenze di edifici esistenti o edificabili, nonché di piccole strutture di servizio all'esercizio di attività ludiche e di tempo libero, le cui caratteristiche costruttive siano tali da minimizzarne gli impatti visivi e da inibirne utilizzazioni diverse da quelle per le quali ne è ammissibile la sussistenza;
j) gli interventi finalizzati all'inserimento ambientale di opere infrastrutturali e di insediamenti extragricoli recenti;
k) le trasformazioni, fisiche e funzionali, dei manufatti edilizi esistenti, ivi compresi limitati incrementi di superficie destinati ad adeguare le dotazioni esistenti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari regionali, nonché dei vigenti strumenti della pianificazione territoriale sovraccomunali;
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 sovraccomunali;
m) le trasformazioni e le attività relative agli elementi insediativi in territorio rurale e aperto disciplinate dalla Sezione IV del presente Capo.
2. Nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi della lettera l) del comma 1, il regolamento urbanistico stabilisce, tra l'altro, che gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, adibiti ad annessi agricoli, realizzati dopo la sua entrata in vigore, non

possono comunque essere oggetto di mutamento dell'uso. Essi devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine di validità del programma di miglioramento agricolo - ambientale, salvo che il medesimo programma sia prorogato, o un nuovo programma ne dimostri la necessità.

Articolo 51
Utilizzazioni compatibili
1. Relativamente a tutti i subsistemi del territorio rurale e aperto il regolamento urbanistico definisce, sempre nei termini e nei limiti dettati dall'articolo 49, le utilizzazioni compatibili, e determina, eventualmente, le destinazioni d'uso, degli edifici e degli altri manufatti edilizi aventi un uso in atto diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ovvero suscettibili di assumere un tale uso, così da:

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

Sezione III.
Beni territoriali del sistema rurale e aperto

[omissis]

Articolo 61
Viabilità storica
1. Per gli elementi della viabilità storica individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, anche con valenza di invarianti strutturali, il regolamento urbanistico prescrive e disciplina il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latistanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.
2. Qualora gli elementi della viabilità storica non siano stati irreversibilmente trasformati in elementi dell'esistente viabilità carrabile, e non siano confermati in tale loro configurazione e funzione dal presente piano, in essi sono in ogni caso ammessi gli interventi volti a rimettere in luce la pavimentazione, e gli altri elementi costitutivi, originari, e a ripristinarne, per quanto possibile, gli assetti storici.

Sezione IV.
Elementi insediativi nel sistema rurale e aperto

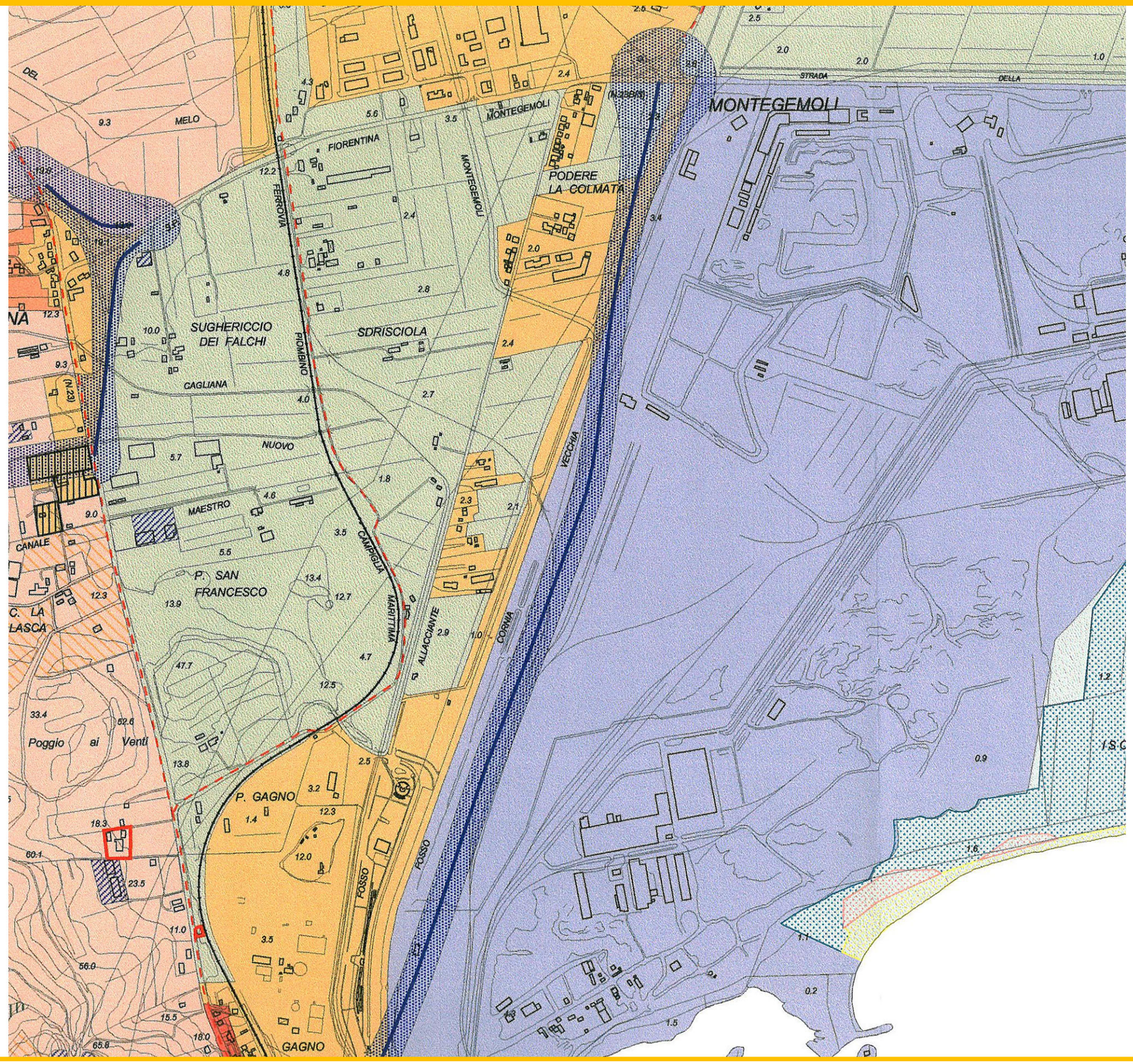
Articolo 62
Insediamenti produttivi
1. Per gli insediamenti produttivi individuati nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, disciplinano le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili, escludendo in ogni caso la possibilità di loro espansioni rispetto ai perimetri definiti dalle suddette tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano. Non possono altresì essere previste trasformazioni funzionali, connesse con qualsivoglia trasformazione fisica, volte a mutare l'uso produttivo in atto, di beni 47 o di servizi, degli insediamenti suddetti, in insediamenti abitativi ordinari, permanenti o temporanei, oppure in strutture ricettive che non rientrino nella categoria degli alberghi come definita dalla vigente normativa regionale, oppure ancora in strutture per il commercio al dettaglio.
2. Per i manufatti edilizi esistenti negli insediamenti produttivi di cui al comma 1 il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, ammettono, e disciplinano, nei casi di permanenza dell'uso produttivo in atto, di beni o di servizi, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, escludendo ogni incremento della superficie edilizia esistente, salvo ove necessario a soddisfare requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili.
3. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, privilegiano la previsione della delocalizzazione dalle attività produttive, di beni o di servizi, in atto negli insediamenti di cui al comma 1, attraverso il loro trasferimento in zone idonee comprese nel sistema insediativo. Conseguentemente alla predetta delocalizzazione, il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, possono ammettere, e disciplinare, alternativamente:

a) la demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi esistenti, con riqualificazione ambientale del sito, mediante la sua rinaturalizzazione ovvero la sua sistemazione per la ripresa dell'attività agricola, ovvero la sua sistemazione per la ripresa dell'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo;
b) l'attivazione di una delle trasformazioni definite compatibili, nel rispetto delle limitazioni di cui al comma 1, previa effettuazione degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, escludendo ogni incremento della superficie edilizia esistente, salvo ove necessario per realizzare attrezzature di servizio delle utilizzazioni attivabili, non altrimenti predisponibili.
c) La demolizione dei manufatti edilizi ed il trasferimento per fini residenziali delle superfici esistenti in conformità con i criteri localizzativi contenuti nelle singole UTOE. Contestualmente si dovrà procedere alla riqualificazione ambientale del sito, mediante la sua rinaturalizzazione, ovvero la sua sistemazione per la ripresa dell'attività agricola.

4. Nei casi in cui alle lettere b) e c) del comma 3 le trasformazioni fisiche e funzionali ivi previste e disciplinate, sono soggette a valutazione di sostenibilità sui servizi e le infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'art.3, comma 5, della legge regionale del 3 gennaio 2005.
5. Per le attività già dismesse alla data di adozione del presente Piano il Regolamento Urbanistico e gli altri atti del Governo del Territorio, possono prevedere quanto disposto dal precedente comma 3 lettera c.

[omissis]

PIANO STRUTTURALE - Tav. 9.1 - Carta dei Subsistemi ed Elementi Strutturale



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

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 Silvestroo
- Edificio e manufatti d'interesse storico
- Nucleo storico in territorio aperto
- Viabilità storica

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

2.4.3. Il dimensionamento del Piano Strutturale

Titolo V. Disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari

Articolo 80
Contenuto e valenze dell'elaborato di specificazione della strategia dello sviluppo territoriale
1. Le "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari", richiamate dalle presenti norme a formarne parte integrante, recano, partitamente per ognuna delle unità territoriali organiche elementari identificate e perimetrate dalla tavola contrassegnate con 10.1 del presente piano:
- *la descrizione del relativo inquadramento territoriale e l'enunciazione degli obiettivi generali posti con riferimento all'intera unità territoriale organica elementare;*
- *la precisazione dell'articolazione dell'unità territoriale organica elementare nei sistemi e subsistemi definiti dal presente piano, con l'indicazione degli elementi rilevanti in essi ricadenti e dei relativi toponimi;*
- *la specificazione della capacità insediativa dell'unità territoriale organica elementare, ferme e prevalenti restando le disposizioni quantitative di cui all'articolo 82;*
- *l'indicazione dei criteri localizzativi e prestazionali da osservare nel regolamento urbanistico, ed eventualmente negli altri atti di governo del territorio;*
- *la precisazione degli obiettivi specifici da perseguire relativamente alle singole parti delle unità territoriali organiche elementari.*

Articolo 81
Disposizioni comuni a più unità territoriali organiche elementari
1. Le aree eventualmente necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso di spazi per usi pubblici e collettivi, riferito a ogni singolo nucleo o centro esistenti, possono essere individuate in aggiunta al sistema insediativo esistente.
2. Il perimetro dell'unità territoriale organica elementare "7. Aree naturali protette" individua il sistema di aree protette esistenti. Il regolamento urbanistico individua e disciplina le aree contigue, oltre a quelle perimetrate dai piani delle aree protette comunque denominati, e altre porzioni del territorio che per la loro configurazione fisica e naturale e per la loro localizzazione sono funzionali al perseguimento degli obiettivi di tutela.
3. Il regolamento urbanistico individua un'adeguata fascia di protezione contigua al perimetro del sistema insediativo, di ampiezza comunque non inferiore a 100 metri, nella quale non ammettere la nuova edificazione.

Articolo 82
Disposizioni quantitative
1. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi complessi di intervento, nel definire, disciplinare e programmare le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alle domande di spazi per i grandi raggruppamenti di funzioni (abitativa ordinaria, produttiva di beni e di servizi destinati alla vendita eccettuato quello ricettivo, ricettiva), si attengono ai commi seguenti, e particolarmente alle tabelle poste in calce ai commi 4, 6 e 8.
2. Il carattere aggiuntivo delle quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, definite nelle tabelle citate al comma 1 deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 1 aprile 2005, considerando come situazione in essere anche quella determinata dai provvedimenti abilitativi rilasciati o tacitamente ottenuti a tale data, nonché dalle previsioni dei piani attuativi per i quali sia alla stessa data intercorsa la stipula delle relative convenzioni.
3. Non sono computate ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi stabiliti nelle tabelle citate al comma 1 le realizzazioni di spazi per i diversi grandi raggruppamenti di funzioni ivi indicati ottenute mediante:
- *trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;*
- *mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.*

[omissis]

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

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

7. Non è computata ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 6 la superficie territoriale necessaria alla delocalizzazione di attività produttive ubicate nelle aree critiche. Nella citata tabella posta in calce al comma 6 per capacità insediativa residua si intende la superficie territoriale delle aree destinate ad attività produttive dai piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto vigenti alla data di adozione del presente piano, non ancora oggetto delle relative sistemazioni ed 62 edificazione, ma delle quali si intende confermare la predetta destinazione, mentre sotto la voce nuove addizioni urbane si indica la superficie territoriale delle aree destinate ad attività produttive da prevedersi nelle aree da destinare all'espansione del sistema insediativo individuato e perimetrato dal presente piano.

[omissis]

10. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi complessi di intervento, possono variare, di non più del 10 per cento, le quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, attribuite a ogni singola unità territoriale organica elementare dalle tabelle citate al comma 1, essendo vincolanti i totali.
11. Le disposizioni quantitative di cui ai precedenti commi del presente articolo definiscono le dimensioni massime sostenibili di cui alla lettera c) del comma 2 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. La loro attuazione avviene tramite almeno tre regolamenti urbanistici in successione temporale, aventi ciascuno un arco di riferimento previsionale quinquennale. Relativamente sia agli alloggi aggiuntivi che alle superfici territoriali aggiuntive per la produzione di beni e servizi, ognuno dei predetti regolamenti urbanistici non può stabilire previsioni quantitative, relative a nuove addizioni urbane, superiori a quelle risultanti dall'applicazione al proprio periodo quinquennale di efficacia dei criteri utilizzati per definire le disposizioni quantitative del presente piano. Nel secondo e nel terzo regolamento urbanistico il dimensionamento deve essere verificato inoltre sulla base delle dinamiche di trasformazione urbanistica ed edilizia, intercorse nei precedenti quinquenni.

2.4.4. L'UTOE 8 - Riconversione urbana

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della riconversione urbana si estende per circa 860 ettari. È un'Utoe intercomunale, ricadente per tre quarti nel comune di Piombino e per un quarto nel comune di Campiglia Marittima. Come le Utoe 7 e 9 si tratta di un'unità territoriale i cui obiettivi sono più stringenti e i cui limiti sono più precisi rispetto alle Utoe ordinarie, da essere proposta come Utoe strategica. All'interno dei tre comuni, l'Utoe 8 assolve al duplice ruolo di spazio per lo sviluppo delle nuove attività economiche legate alla portualità e alla logistica, e di nuova porta di accesso a Piombino.
Nel comune di Piombino l'Utoe comprende il settore urbano orientale, in parte occupato dalle aree di "Città futura", dagli impianti siderurgici e in parte dal quartiere Cotone-Poggetto e dal nucleo insediativo di Gagno. Sono dunque incluse le aree della grande industria che maggiormente incidono sulla qualità dei quartieri urbani circostanti. Sono inoltre incluse le aree fra il Cornia vecchio e la strada provinciale della Principessa, dal Gagno al nucleo industriale di Montegemoli fino al confine comunale, quasi in aderenza al corridoio infrastrutturale rappresentato dalla Strada Statale 398. Si tratta di un territorio disordinatamente caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi e residenziali sparsi, da attrezzature di servizio alla nautica minore localizzate lungo il fosso delle Terre Rosse, nonché da vaste aree non ancora urbanizzate dove permane l'utilizzo agricolo dei suoli.
Nel comune di Campiglia Marittima, invece, le aree incluse nella presente Utoe sono quelle che comprendono il nucleo industriale di Campo alla Croce, delimitate a Nord e a Ovest dalla linea ferroviaria e dal fiume Cornia; a Est dal fosso Verrocchio e a sud dal confine comunale e dalla strada comunale Lavoriere.
All'interno di questa unità territoriale, il piano strutturale prefigura il consolidamento e il potenziamento del sistema produttivo - logistico imperniato sugli insediamenti di Campo alla Croce, Montegemoli, Colmata-Gagno. Più in generale, le aree necessarie allo sviluppo economico a breve o medio termine dovranno essere reperite preferibilmente all'interno di questa unità. Ciò vale anche per le funzioni che eventualmente dovranno essere delocalizzate dal centro di Piombino.
La strategia di riqualificazione e di riordino perseguita dall'Utoe è, in buona sostanza, quella anticipata dal progetto di "Città futura", ovvero la riappropriazione da parte della città di aree sottoutilizzate o non utilizzate dall'industria siderurgica.
È prevista la riprogettazione del corridoio infrastrutturale che costituisce l'asse portante dell'Utoe e la collega al corridoio plurimodale tirrenico. Il potenziamento e l'adeguamento di queste infrastrutture, oltre a risolvere l'annoso problema di accesso al porto, deve essere funzionale alla riqualificazione delle aree in ingresso alla città di Piombino, in particolare le borgate di Cotone e Poggetto e il comparto di Città futura. Direttamente collegato con questo obiettivo è il ricongiungimento alla città delle aree ancora destinate alla grande industria, in modo da raggiungere un assetto fisico e funzionale maggiormente urbano.
In definitiva, le principali operazioni di riordino e riconversione urbanistica, al fine di conseguire un nuovo ingresso alla città di Piombino, sia dal punto di vista infrastrutturale, sia da quello morfologico - estetico si concentrano in questa unità territoriale. Il regolamento urbanistico, nella specificazione delle funzioni ammissibili nella presente Utoe, tiene conto delle aree di danno definite nell'elaborato RIR di cui al Dm 9 maggio 2001.

2. Articolazione dell'Utoe

a) Sistema insediativo
   - Ambito urbano di Città Futura-Cotone-Poggetto
   - Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini
   - Nucleo insediativo del Gagno
   - Nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno
   - Nucleo produttivo di Montegemoli
   - Nucleo produttivo di Campo alla Croce

b) Sistema del territorio rurale e aperto
   - Subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia

c) Sistema infrastrutturale principale
   - Strada statale n. 398 e nuovo accesso a Piombino
   - Nodo di Fiorentina
   - Linea ferroviaria per Piombino e per il porto

3. Capacità insediativa

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

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

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

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Ambito urbano di Città Futura-Cotone-Poggetto

L'ambito in oggetto comprende le aree urbane a cavallo di Viale Unità d'Italia, dal Viale della Resistenza fino al Gagno. Si tratta delle aree di Città futura e delle borgate del Cotone e del Poggetto. L'ambito comprende esclusivamente aree urbanizzate e misura oltre 93 ettari. Circa 50 ha appartengono al subsistema della trasformazione mentre 28 ha sono classificati come subsistema della grande industria.
Per il comparto di Città futura, il piano strutturale conferma l'obiettivo della sottrazione delle aree agli usi industriali e, mediante una profonda trasformazione, la riconquista di un "pezzo" di città, in connessione con le aree urbane poste a Ovest di Viale Unità d'Italia e lungo il Viale della Resistenza. Le funzioni ammissibili sono residenziali – nelle aree non soggette a bonifica – commerciali, direzionali e produttive a basso impatto ambientale. Per le aree sottoposte a studio di fattibilità per la costituzione di una società di trasformazione urbana, il regolamento urbanistico recepisce le indicazioni dello studio coerenti con il dimensionamento e la normativa del piano strutturale.
Fino alla dismissione delle funzioni industriali presenti nell'Utoe, l'obiettivo prioritario per le borgate del Cotone e del Poggetto è quello della mitigazione degli effetti negativi dell'industria. A questo fine, il regolamento urbanistico prescrive le opportune misure per le aree limitrofe alle suddette borgate, in primo luogo la realizzazione di un'area con funzione di filtro verde. Inoltre, il regolamento urbanistico affronta il ridisegno e la qualificazione degli spazi pubblici esistenti.
Infine, per l'immediata vicinanza delle borgate agli stabilimenti industriali, fino a che tali impianti non sono rilocalizzati in altre aree, non è possibile incrementare il carico urbanistico residenziale.

Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini

Oltre agli obiettivi di riconversione urbanistica nelle aree denominate Città futura nel vigente Prg, il piano strutturale afferma un ulteriore, anche se necessariamente graduale, allontanamento dell'industria dalla città. Procedendo sulla strada tracciata dal Prg vigente, gli obiettivi del comparto di Città futura sono estesi a tutte le aree industriali comprese nell'Utoe. Si prevede, infatti, la progressiva delocalizzazione degli impianti e delle lavorazioni siderurgiche in aree lontane dai tessuti urbani, ovvero nell'Utoe 9, e la conseguente riconversione urbanistica delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate, da attuarsi tenendo conto dei processi di riassetto funzionale dello stabilimento. Nell'insieme si tratta di circa 58 ha, interamente appartenenti al subsistema insediativo della grande industria.
L'obiettivo a lungo termine è conseguire un effettivo e sostanziale miglioramento delle condizioni ambientali in particolare nelle borgate del Cotone e del Poggetto, nonché l'acquisizione di spazi per funzioni urbane e per lo sviluppo della città e del porto di Piombino.
A questo fine, il regolamento urbanistico articola le aree attualmente occupate dall'industria siderurgica e ne detta una disciplina dettagliata, individuando volta a volta le singole unità di spazio che si possono rendere libere, compatibilmente con la logistica e l'assetto funzionale dello stabilimento industriale. Sulle restanti unità detta una disciplina che limita la trasformabilità alla mera manutenzione, nonché agli adeguamenti impiantistici funzionali a conseguire il miglioramento delle condizioni ambientali, fatta eccezione per la rilocalizzazione del "cantiere Siderco" e per l'implementazione degli impianti facenti capo al sistema "acciaieria/treno rotaie"ai fini di eventuali estensioni del mix produttivo, previsti nei piani di sviluppo industriale formalmente presentati dall'azienda. Nella presente UTOE è in ogni caso inammissibile la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di coke e/o il revamping della cokeria esistente.
Per l'attuazione di tali obiettivi nel Regolamento Urbanistico, l'azienda potrà fornire elementi conoscitivi specifici relativi all'assetto funzionale dello stabilimento individuando le aree dismesse nonché gli impianti e le infrastrutture progressivamente delocalizzabili.
Il regolamento urbanistico dovrà inoltre individuare le testimonianze e gli impianti di archeologia industriale che permangono in dette aree, valutandone gli interventi ammissibili. Ciò al fine di creare eventuali percorsi tematici di archeologica industriale, anche in connessione con il recupero del comparto di Città Futura, compatibilmente con le necessarie condizioni di sicurezza ed igienico - ambientali.

Nucleo insediativo del Gagno

Si tratta di un piccolo nucleo insediativo sulla strada della Principessa, ultima propaggine dei tessuti urbani di Piombino. L'impianto urbano è di formazione storica e fa parte del sistema originario di accesso a Piombino composto dall'asse della strada della Principessa e i tessuti storici del Cotone e del Poggetto. Fanno parte del nucleo del Gagno anche le aree ai piedi del poggio Presepio, compresi nell'ansa della ferrovia e il fosso del Cornia Vecchio. Si tratta di un'ampia piana costellata da alcuni impianti produttivi in gran parte dismessi nonché dell'approdo turistico delle Terre Rosse. Complessivamente, il nucleo misura quasi 45 ha. Le aree produttive della piana del Gagno si estendono per oltre 20 ha, mentre l'approdo supera i 15 ha.

Insieme alla realizzazione delle nuove infrastrutture di accesso a Piombino, il regolamento urbanistico promuove la riqualificazione e il riordino delle aree. A tal fine il regolamento urbanistico, dovrà individuare gli impianti e le attività industriali da delocalizzare all'interno dell'UTOE 9, in relazione ai processi produttivi svolti, assimilabili o connessi alla grande industria siderurgica e all'impatto ambientale prodotto, nonché a disciplinare le nuove attività da insediare nell'ambito.

Nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno
Nelle aree comprese tra il Gagno e la strada della Base Geodetica, possono essere reperite nuove aree per la produzione di beni e servizi. Per la difficile situazione idraulica nelle aree limitrofe al fosso del Cornia Vecchio, il nuovo nucleo produttivo interessa principalmente una parte dell'ambito intercluso tra la ferrovia, la via della Principessa e la strada della Base Geodetica.
Il nuovo nucleo è destinato a ospitare le piccole e medie imprese per la produzione di beni e servizi strettamente legate all'economia urbana. Il regolamento urbanistico individua le aree delle nuove addizioni e stabilisce le opportune fasi temporali di attuazione.
A questo proposito suddivide le aree in sub-ambiti omogenei sotto il profilo formale e funzionale. L'assetto urbano deve essere caratterizzato da elevata qualità, soprattutto rispetto alla definizione dei margini perimetrali. Devono essere previsti corridoi verdi lungo i corsi d'acqua, i quali possono svolgere, se necessario, anche funzione di vasche di accumulo delle acque di esondazione.
Ulteriori corridoi verdi devono essere previsti al fine di creare una congrua separazione tra gli insediamenti produttivi ed i nuclei residenziali e rurali esistenti.
Deve essere studiato il migliore collegamento con le infrastrutture per la mobilità, in primo luogo con la strada statale n. 398. Devono essere valutate le possibilità di accesso dalla strada provinciale della Principessa, anche tramite la realizzazione di un apposito controviale.

Nucleo produttivo di Montegemoli
Il nucleo produttivo di Montegemoli misura complessivamente oltre 90 ettari, di cui quasi la metà non sono ancora utilizzati, ancorché urbanizzati.
Il piano strutturale prevede il completamento del nucleo produttivo e il rafforzamento delle connessioni infrastrutturali con il porto. Come destinazioni funzionali sono privilegiate le attività direttamente o indirettamente legate al porto e alla logistica.
A questo fine, il regolamento urbanistico recepisce le previsioni del piano di insediamento produttivo vigente. Inoltre formula idonei criteri per la selezione delle attività ammesse, in modo da incentivare le funzioni privilegiate.

Nucleo produttivo di Campo alla Croce
Il nucleo produttivo di Campo alla Croce costituisce l'avamposto sul corridoio tirrenico del sistema di aree a servizio della logistica e del porto. Per le attività legate alla logistica, il nucleo rappresenta la migliore localizzazione nella Val di Cornia. Attualmente misura quasi 70 ettari, interamente compresi nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, che possono crescere di altri 27 ha.
È di fondamentale importanza garantire la migliore accessibilità al nucleo produttivo, sia per quanto riguarda il collegamento con la strada statale n. 398, sia rispetto alla rete ferroviaria.
Il piano strutturale prevede il rafforzamento del nucleo produttivo e il miglioramento delle connessioni infrastrutturali con il corridoio plurimodale tirrenico e il porto. Come destinazioni funzionali sono privilegiate le attività direttamente o indirettamente legate al porto e alla logistica e a tal fine il regolamento urbanistico formula idonei criteri per la selezione delle attività ammesse.

b) Territorio aperto

Subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia
L'Utoe comprende solo limitate porzioni di territorio aperto, spesso frammentate da aree insediative sparse. Le aree aperte afferiscono interamente al subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia. Rispetto alle risorse specifiche della presente Utoe, il regolamento urbanistico deve:
- prevedere trasformazioni che non accentuino la frammentazione insediativa presente; a questo fine, le eventuali nuove addizioni urbane devono essere funzionali alla riqualificazione e al recupero del territorio disordinatamente edificato, ovvero concentrate in pochi blocchi compatti
- incentivare il mantenimento delle attività agricole con preferenza per indirizzi produttivi ad alto valore ambientale che non aggravino l'impatto ambientale delle attività produttive ma abbiano un alto potenziale di compensazione
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori
- promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dell'asta fluviale del Cornia vecchio e delle aree contermini, costituendo un filtro verde sia rispetto alla nuova viabilità, sia riguardo le aree industriali adiacenti; questo obiettivo costituisce una specifica prescrizione per il progetto della nuova strada

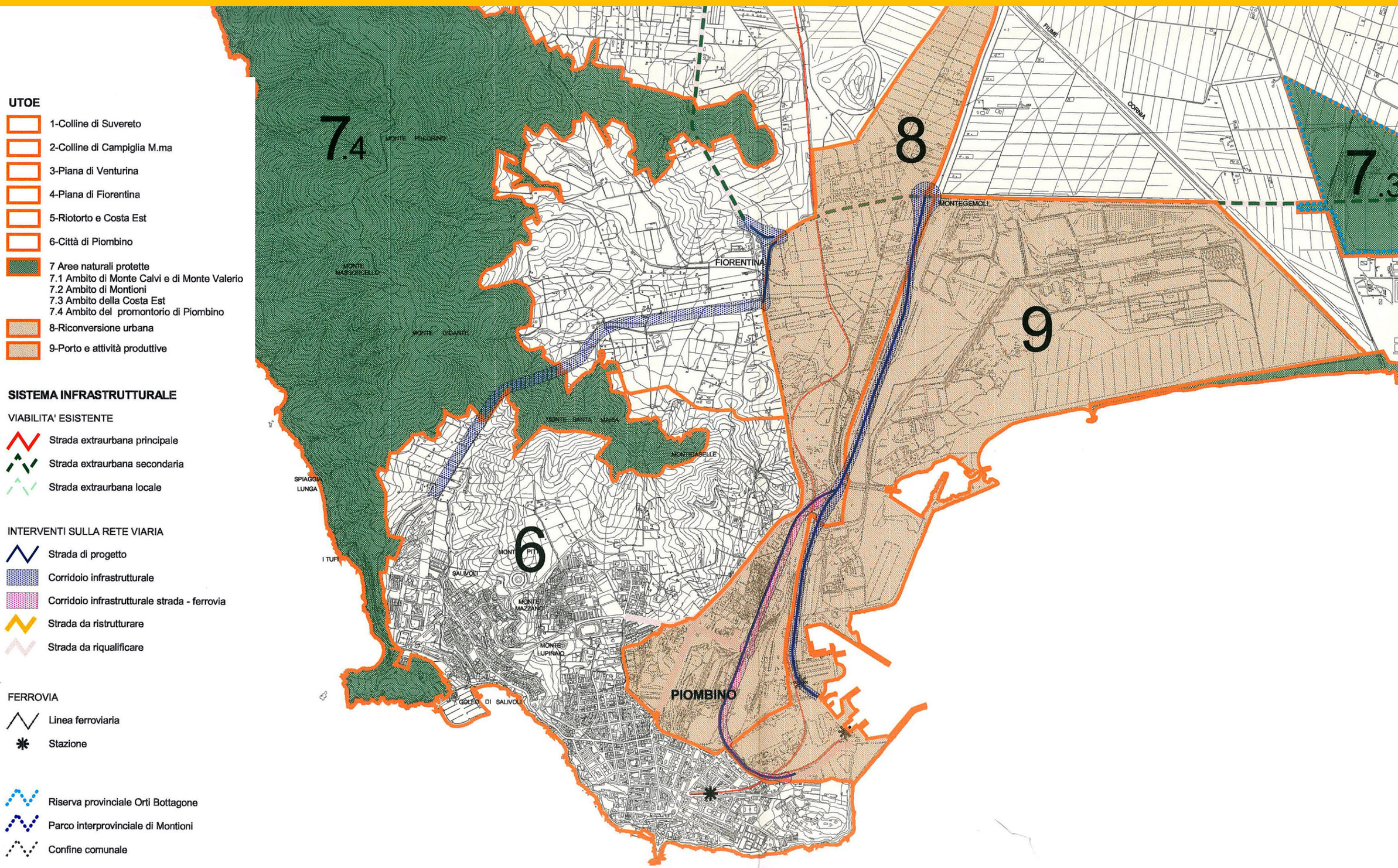
c) Sistema infrastrutturale principale

Prolungamento della strada statale n. 398 e nuovo accesso a Piombino
Come è stato detto, uno degli obiettivi generali della presente Utoe è la riprogettazione delle infrastrutture di accesso a Piombino. Ricade, infatti, nell'area dell'Utoe il corridoio infrastrutturale per il prolungamento della strada statale n. 398, dalla strada della Base Geodetica fino al Viale della Resistenza. Il piano strutturale prevede il prolungamento di detta strada fino al Gagno, sostanzialmente sul tracciato già individuato nei precedenti strumenti urbanistici. Dal Gagno in avanti, invece di sostenere la soluzione precedentemente individuata – troppo onerosa e di difficile realizzazione – il piano strutturale prevede la realizzazione di due tracciati diversi, secondo la tipologia del traffico. Lo sdoppiamento permette, in primo luogo, la realizzazione di due strade a doppia corsia invece di una unica strada a quattro corsie. In secondo luogo, questa soluzione consente l'attuazione in due fasi distinte: subito la viabilità per il traffico pesante e in un secondo tempo quella per la città e il porto passeggeri. In ultimo, la localizzazione individuata permette l'utilizzo di tracciati stradali già esistenti, semplificando notevolmente le soluzioni ingegneristiche necessarie. La strada che serve il traffico industriale e portuale prosegue fino all'area dei carbonili ricalcando il precedente progetto. Quella per la città, invece, si sposta sul tracciato dell'antica strada della Principessa. All'altezza di Città futura, la nuova viabilità per il porto passeggeri abbandona l'asse diretto alla città e raggiunge il porto a ridosso dello stabilimento della Magona.
All'interno del corridoio infrastrutturale, il regolamento urbanistico definisce il progetto con le intersezioni necessarie.

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

Linea ferroviaria per Piombino e per il porto
La linea ferroviaria di collegamento di Piombino e del porto con la linea tirrenica attraversa o lambisce tutta l'Utoe. Essa costituisce uno degli elementi portanti dell'assetto territoriale ed è un'infrastruttura fondamentale per lo sviluppo delle attività produttive, in primo luogo di quelle portuali.
Il piano strutturale prevede il miglioramento della connessione ferroviaria fra la linea locale e quella tirrenica. Inoltre, a Campo alla Croce, è prevista la costruzione di un nodo di interscambio ferro/gomma. È possibile realizzare un secondo nodo di interscambio nelle aree del nucleo produttivo di Montegemoli. Tale realizzazione è necessaria per l'effettivo uso di tali aree per la logistica del porto.
Subito dopo il Gagno, nell'ambito di interesse portuale, è necessario realizzare un nuovo collegamento per servire le future banchine portuali. Nel tratto seguente, invece, la linea ferroviaria per il traffico passeggeri (servizio navetta Campiglia-Piombino-Piombino Marittima) è destinata, ad abbandonare il sedime attuale e ad affiancare la nuova strada di accesso alla città, con una o più fermate, mantenendo invariata la stazione di Piombino porto. Abolendo la stazione di testa nel centro di Piombino, il servizio ferroviario può essere reso decisamente più efficiente.
Il regolamento urbanistico affronta la complessità di questi temi con uno studio apposito che definisce i tempi e la fattibilità di massima del nuovo assetto oltre alla localizzazione delle eventuali nuove fermate.

PIANO STRUTTURALE - Tav. 10.1 - Unità Territorial Organiche Elementari



2.5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INDIRIZZI E DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT E DEL PS

TEMA	PIT	PS	
CRITERI LOCALIZZATIVI	• *Privilegiare il recupero delle aree dismesse ed il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni. Tale ordine di priorità privilegia, inoltre, la pianificazione sovracomunale rispetto a quella semplicemente comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate.*	• *Devono essere tenuti in considerazione:* *a) il tipo di suolo;* *b) la disponibilità di acque per rifornimenti e discariche;* *c) l'esposizione ai venti per limitare la diffusione degli inquinamenti dell'aria;* *d) la facilità dei trasporti* • *Devono essere previste trasformazioni che non accentuino la frammentazione insediativa presente; a questo fine, le nuove addizioni urbane devono essere funzionali alla riqualificazione e al recupero del territorio disordinatamente edificato, ovvero concentrate in pochi blocchi compatti* • *Suddividere le aree in sub-ambiti omogenei sotto il profilo formale e funzionale*	
DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI	• *Promuovere la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi mediante il coordinamento tra gli strumenti della pianificazione territoriale, le politiche settoriali e la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa idrica nella sua rinnovabilità e a tutela della permanenza della sua preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati*	•	
VIABILITÀ	• *Favorire le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica* • *Prevedere il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi*	• *Deve essere studiato il migliore collegamento con le infrastrutture per la mobilità, in primo luogo con la strada statale n. 398* • *Devono essere valutate le possibilità di accesso dalla strada provinciale della Principessa, anche tramite la realizzazione di un apposito controviale* • *Per gli elementi della viabilità storica, anche con valenza di invarianti strutturali, è prescritto il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latistanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.*	
SOSTENIBILITÀ E AMBIENTE	• *Prevedere soluzioni che consentono la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale* • *Vanno prescritte soluzioni progettuali che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata*	• *Devono essere previsti corridoi verdi lungo i corsi d'acqua, i quali possono svolgere, se necessario, anche funzione di vasche di accumulo delle acque di esondazione.* • *Ulteriori corridoi verdi devono essere previsti al fine di creare una congrua separazione tra gli insediamenti produttivi ed i nuclei residenziali e rurali esistenti*	
		Aria	• *Prescrizioni estese all'art 35 delle NTA*
		Acqua	• *Prescrizioni estese all'art 36 delle NTA*
		Suolo e Sottosuolo	• *Prescrizioni estese all'art 37 delle NTA*
		Risparmio Energetico	• *Prescrizioni estese all'art 38 delle NTA*
		Inquinamento elettromagnetico	• *Verificare le fasce di rispetto delle linee elettriche in relazione all'induzione magnetica (μt) relativa*
		Rifiuti	• *Considerare, e soddisfare le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali*

TEMA	PIT	PS
CRITERI PRESTAZIONALI	• *Devono essere prescritte soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati*	• *L'assetto urbano deve essere caratterizzato da elevata qualità, soprattutto rispetto alla definizione dei margini perimetrali*
DIMENSIONAMENTO		• *UTOE 8: fino a 72 ha della superficie territoriale complessiva per attività produttive di nuovo impianto, di cui fino a 27 ha nel comune di Campiglia e fino a 45 ha nel comune di Piombino* • *possono variare, di non più del 10 per cento, le quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, attribuite a ogni singola unità territoriale organica elementare essendo vincolanti i totali* • *non possono essere stabilite previsioni quantitative, relative a nuove addizioni urbane, superiori a quelle risultanti dall'applicazione al proprio periodo quinquennale di efficacia dei criteri utilizzati per definire le disposizioni quantitative del PS*

3. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- Foto Aerea
- Indagine Fotografica dell'area
- Planimetria Aerofotogrammetrica
- Planimetria Catastale
- Uso del Suolo e funzioni in atto
- Dotazioni impiantistiche
- Ricognizione delle previsioni viabilistiche in atto
- 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. 6.4 Carta del sistema delle funzioni urbane
- P.S. Tav. 6.5 Offerta di spazi e aree critiche
- P.S. Tav. 7.1 Carta dei detrattori ambientali
- P.S. Tav. 8.1 Infrastrutture per la mobilità

INQUADRAMENTO DELL'AREA - Foto Aerea 2007



INQUADRAMENTO DELL'AREA - Indagine Fotografica - punti di ripresa immagini



INQUADRAMENTO DELL'AREA - Indagine Fotografica








4


5


6


7

8



9




10


11

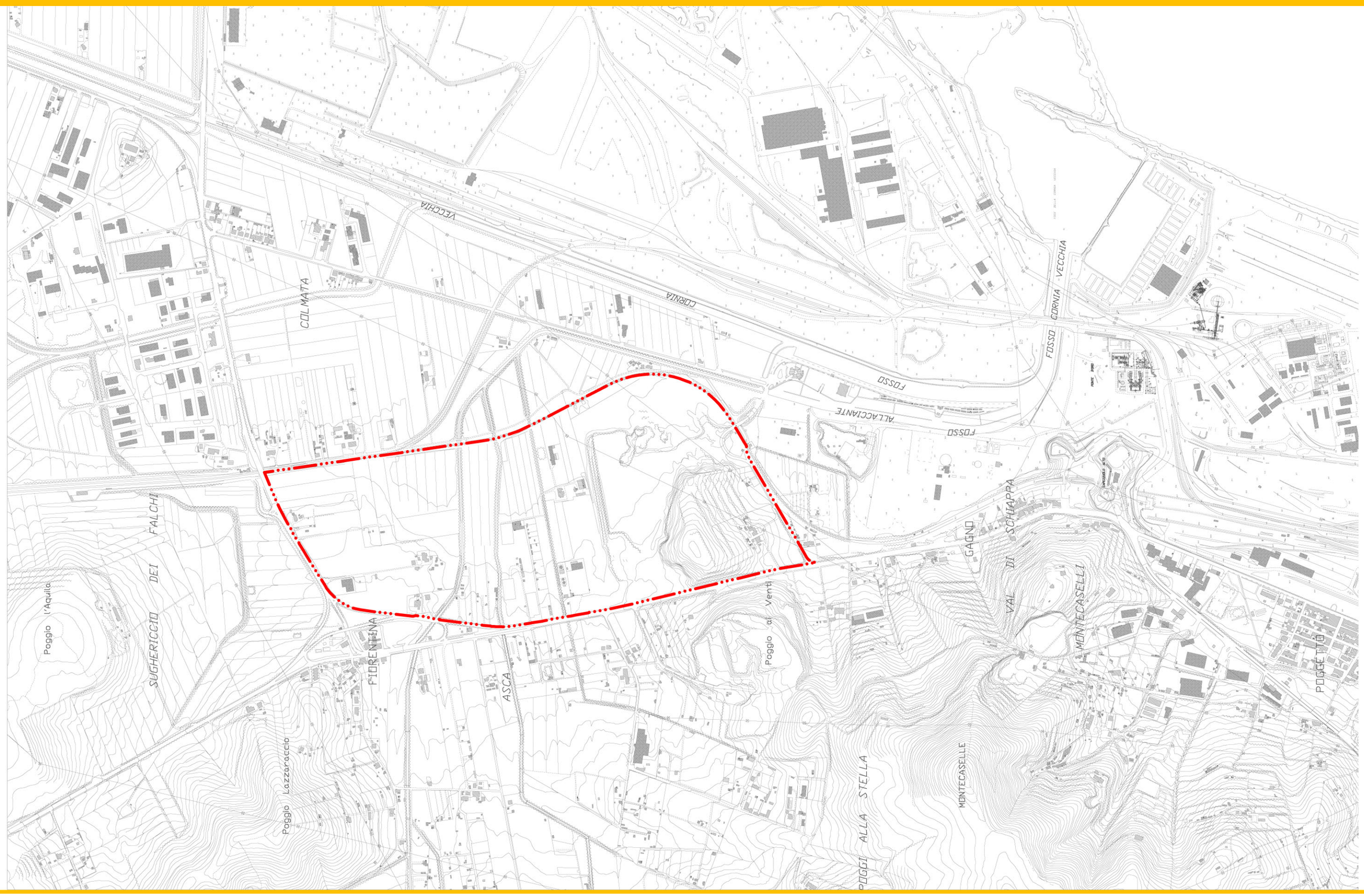

12


13

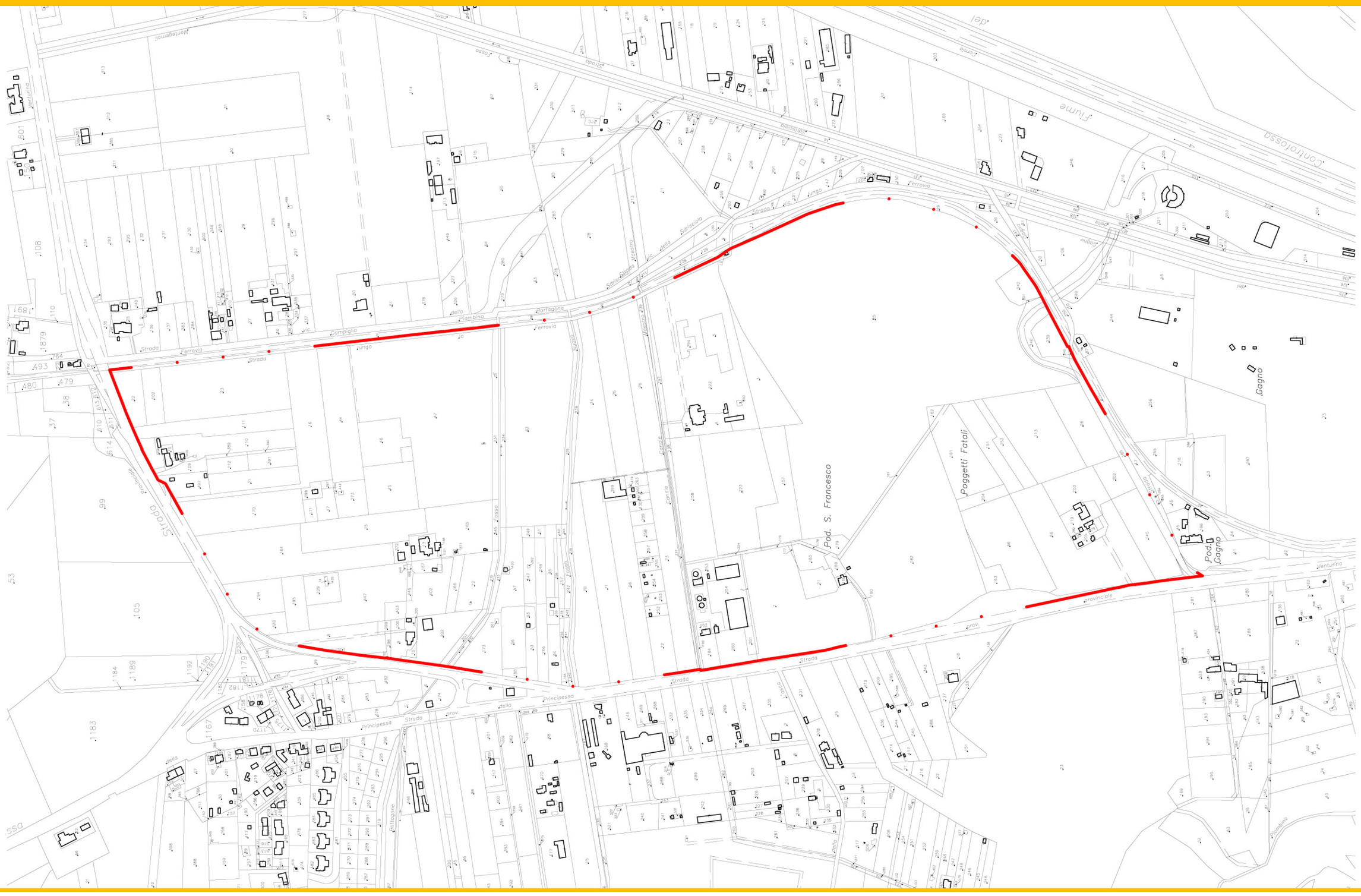

14


15

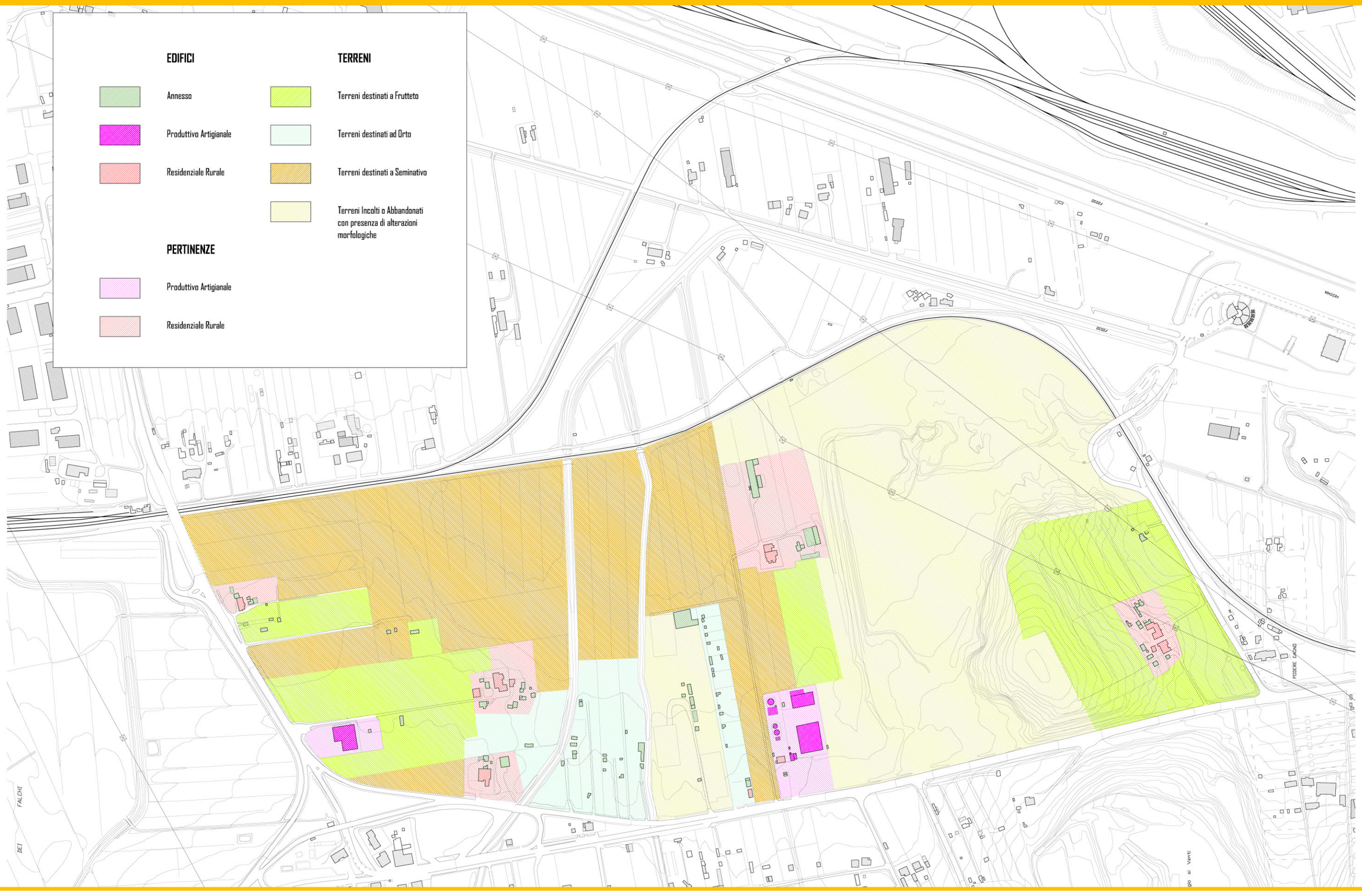
INQUADRAMENTO DELL'AREA - Planimetria Aerofotogrammetrica - scala 1:10.000



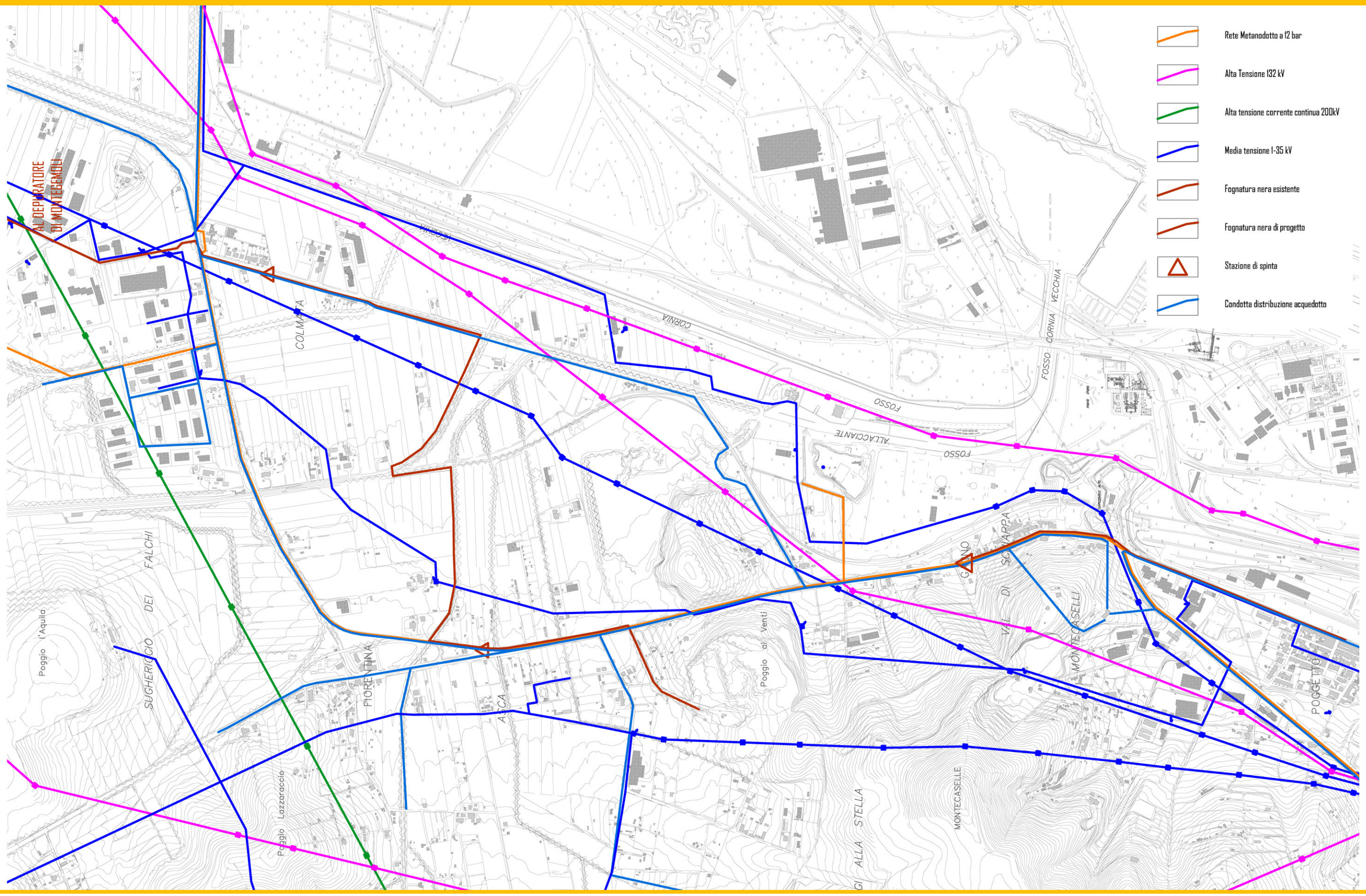
INQUADRAMENTO DELL'AREA - Planimetria Catastale - scala 1:5.000



INQUADRAMENTO DELL'AREA - Uso del Suolo e Funzioni in Atto - scala 1:5.000

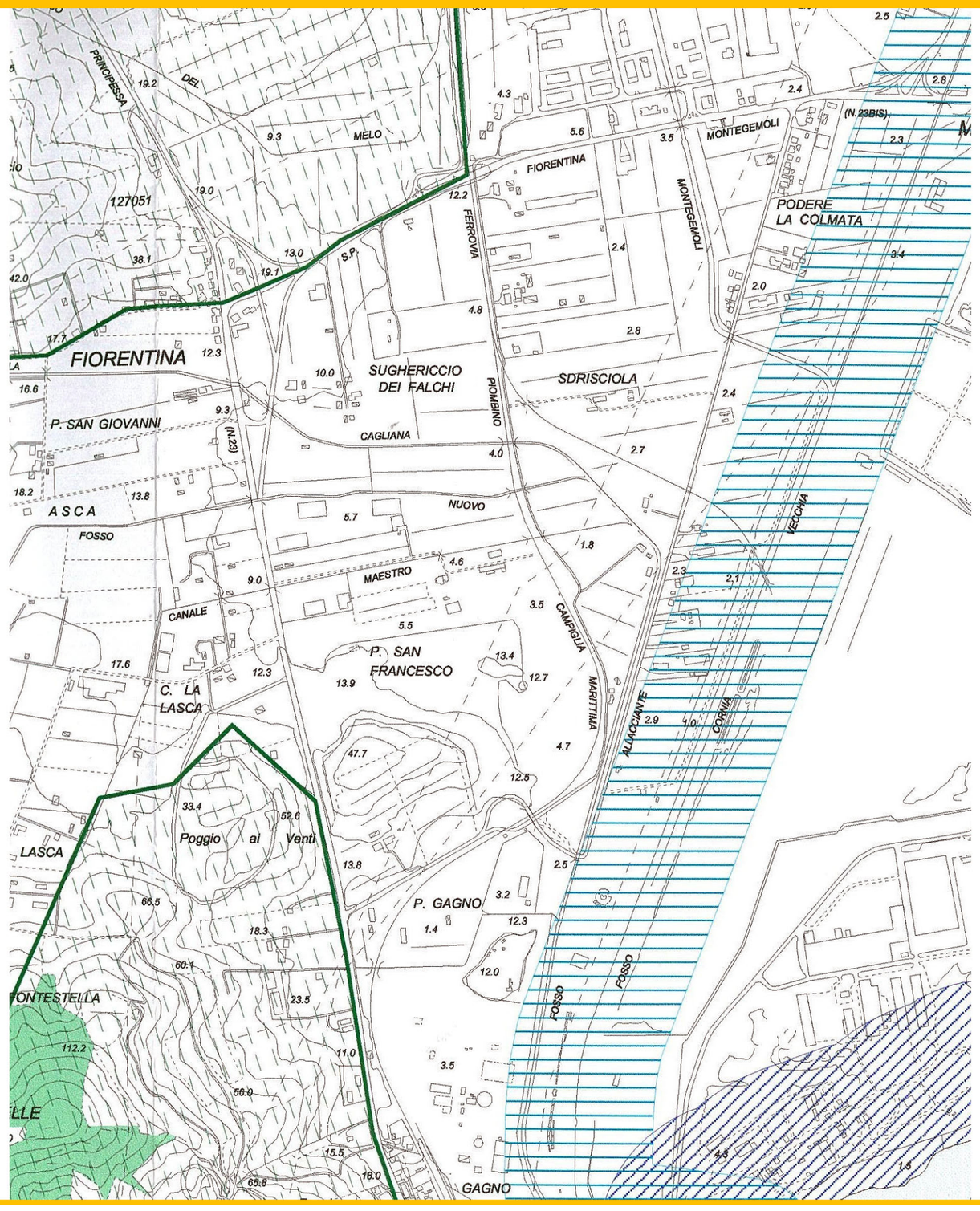


INQUADRAMENTO DELL'AREA - Dotazioni Impiantistiche - scala 1:10.000



INQUADRAMENTO DELL'AREA - Previsioni Viabilistiche in atto - scala 1:10.000





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

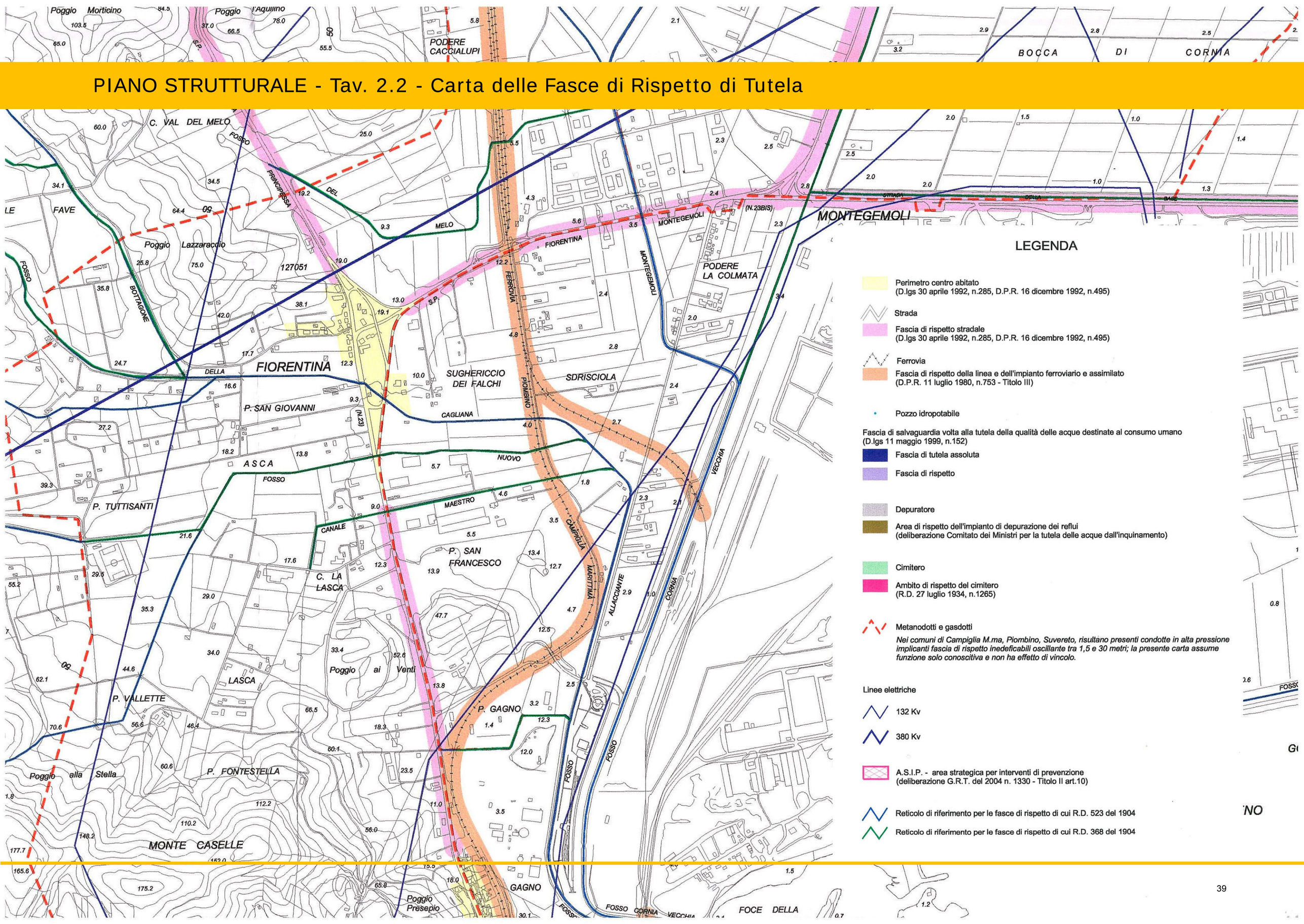
- Bene paesaggistico dichiarato con provvedimento amministrativo (artt.136-141, D.lgs 22 gennnaio 2004, n.42)
- Territorio costiero (lettera a, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennnaio 2004, n.42)
- Fiume, torrente e corso d'acqua iscritto nell'elenco di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e relative sponde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

VINCOLO IDROGEOLOGICO

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

Elenco dei beni culturali architettonici dichiarato con provvedimento amministrativo
(art.13, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)

Comune	n°	Denominazione
Piombino	1	*Mura e Fortificazioni*
Piombino	2	*Cappella di Cittadella*
Piombino	3	*Cittadella con Cisterna marmorea*
Piombino	4	*Ex. Convento e Ospedale della SS. Trinità*
Piombino	5	*Chiesa della Misericordia*
Piombino	6	*Ex. Ospedale Chiesa e Convento di S.Antimo*
Piombino	7	*Fonti dei Canali*
Piombino	8	*Rivelino o Porta di Terra*
Piombino	9	*Palazzo di Marmo*
Piombino	10	*Casa Falchi*
Piombino	11	*Palazzo Comunale e Campanile con orologio*
Piombino	12	*Casa delle Bifore*
Piombino	13	*Ch. S.Antimo*
Piombino	14	*Chiostro di S.Antimo*
Piombino	15	*Convento di S.Agostino*
Piombino	16	*Castello e Fortezza con Bastioni*
Piombino	17	*Chiesina della Madonna del Desco*
Piombino	18	*Torre Medievale di Baratti*
Piombino	19	*Castello Medievale e mura di Populonia*
Piombino	20	*Torre Vignarca e fontana*
Piombino	21	*Torre Mozza*



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

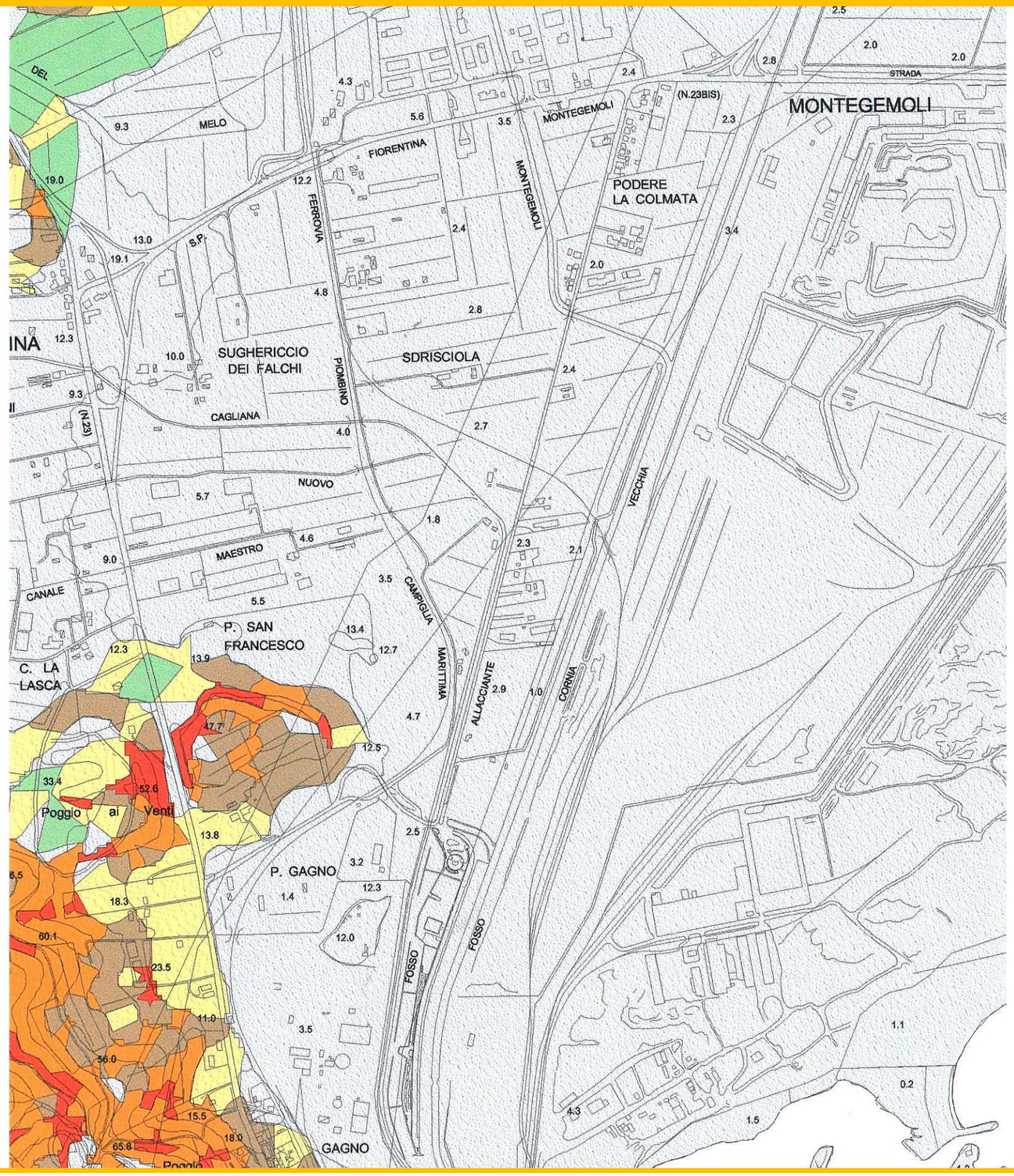
Fascia di salvaguardia volta alla tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano
(D.lgs 11 maggio 1999, n.152)

- 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 inedificabili oscillante tra 1,5 e 30 metri; la presente carta assume funzione solo conoscitiva e non ha effetto di vincolo.

Linee elettriche

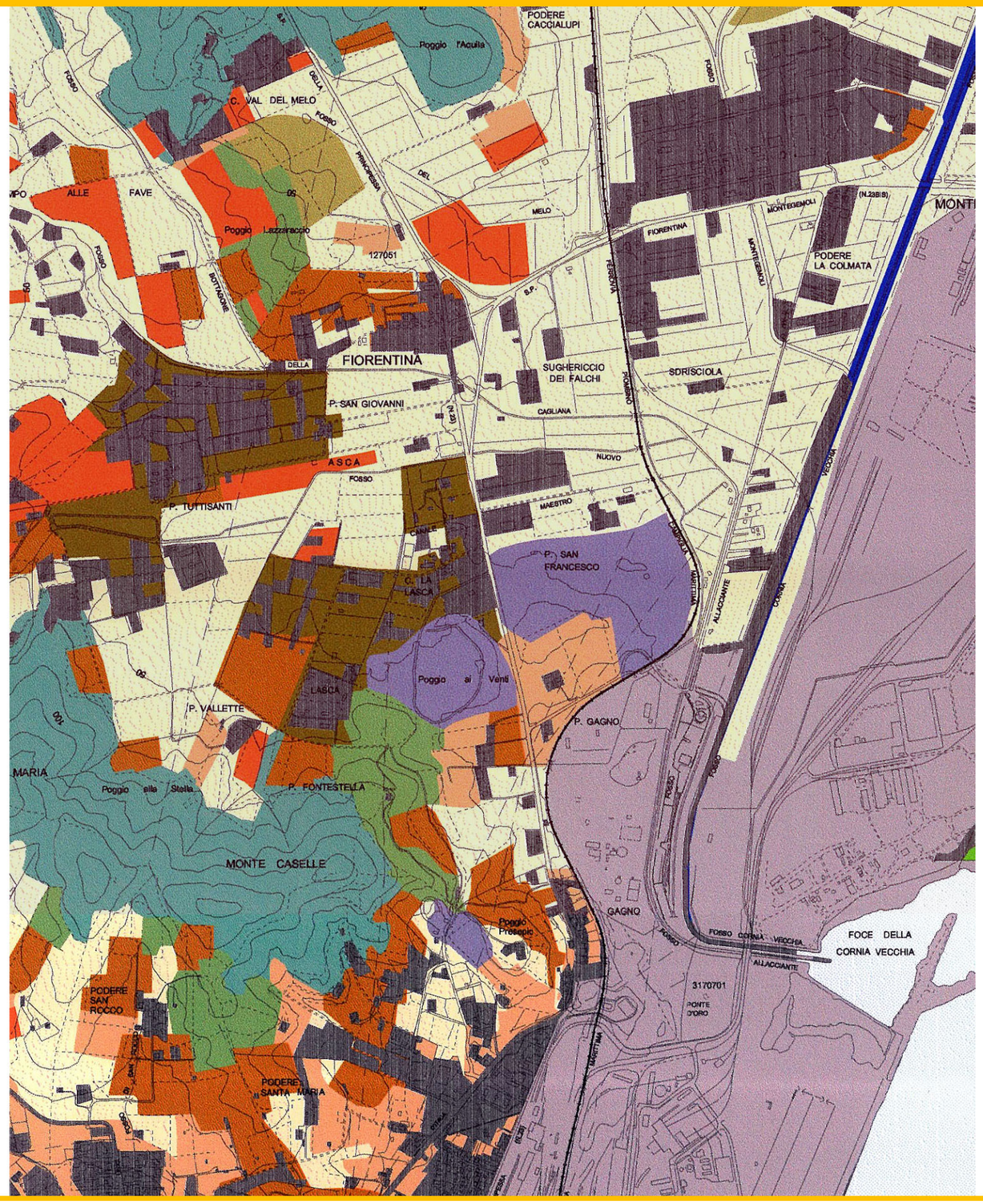
- 132 Kv
- 380 Kv
- A.S.I.P. - area strategica per interventi di prevenzione
  (deliberazione G.R.T. del 2004 n. 1330 - Titolo II art.10)
- Reticolo di riferimento per le fasce di rispetto di cui R.D. 523 del 1904
- Reticolo di riferimento per le fasce di rispetto di cui R.D. 368 del 1904



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%

PIANO STRUTTURALE - Tav. 5.1 - Carta dell'Uso Agricolo del Suolo



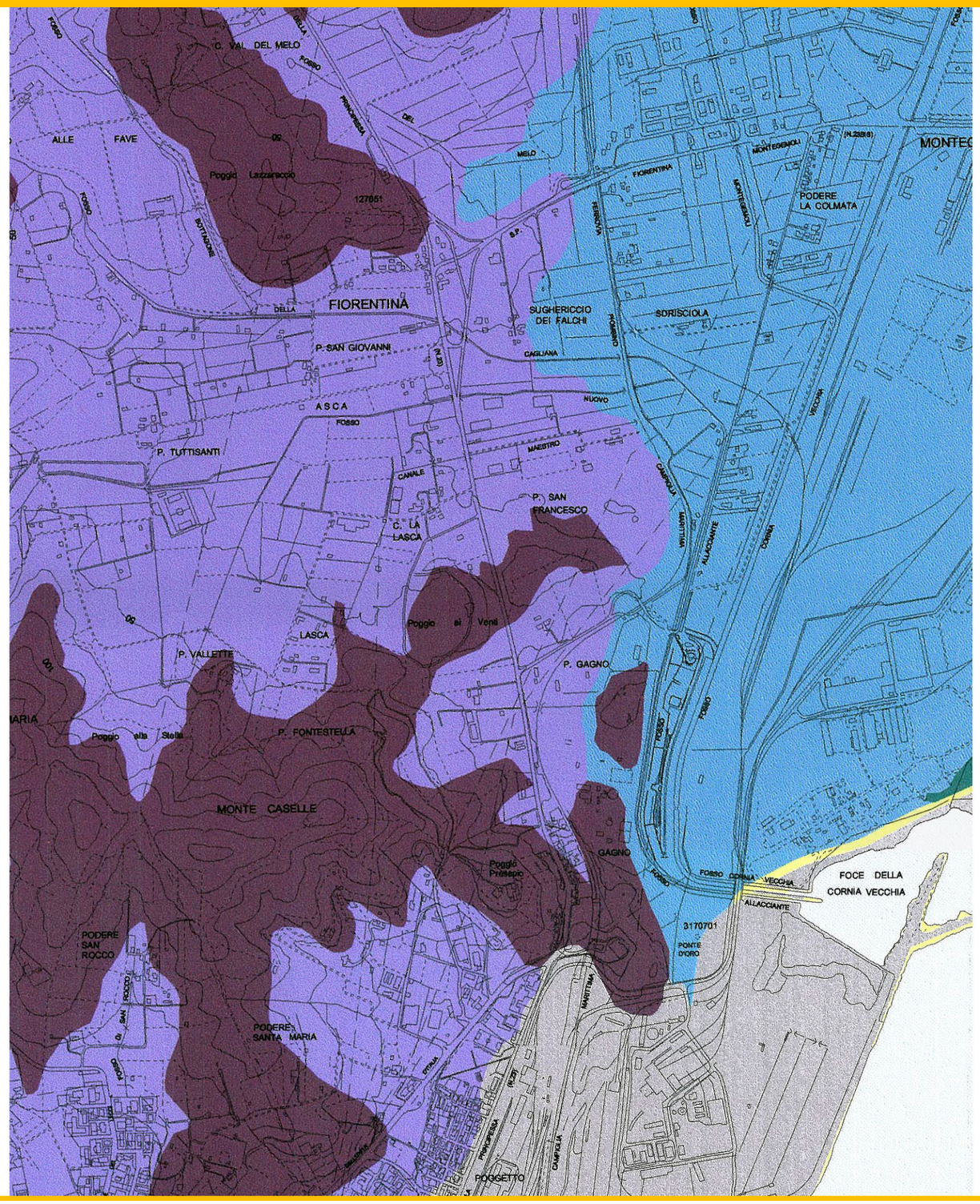
- Bosco di castagno
- Bosco ripariale a salix specie
- Prateria cespugliata
- Vegetazione palustre
- Bosco di leccio
- Bosco di querce decidue
- Bosco mesoigrofilo di farnia, roverella e frassino
- Macchia mediterranea
- Pineta
- Pascolo e prato pascolo
- Affioramento roccioso
- Area denudata con erosione diffusa
- Dune costiere e spiagge

- Area urbanizzata
- Aree industriali
- Area estrattiva

- Corso d'acqua e/o canali
- Corpo d'acqua

- Confine comunale

- 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)



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

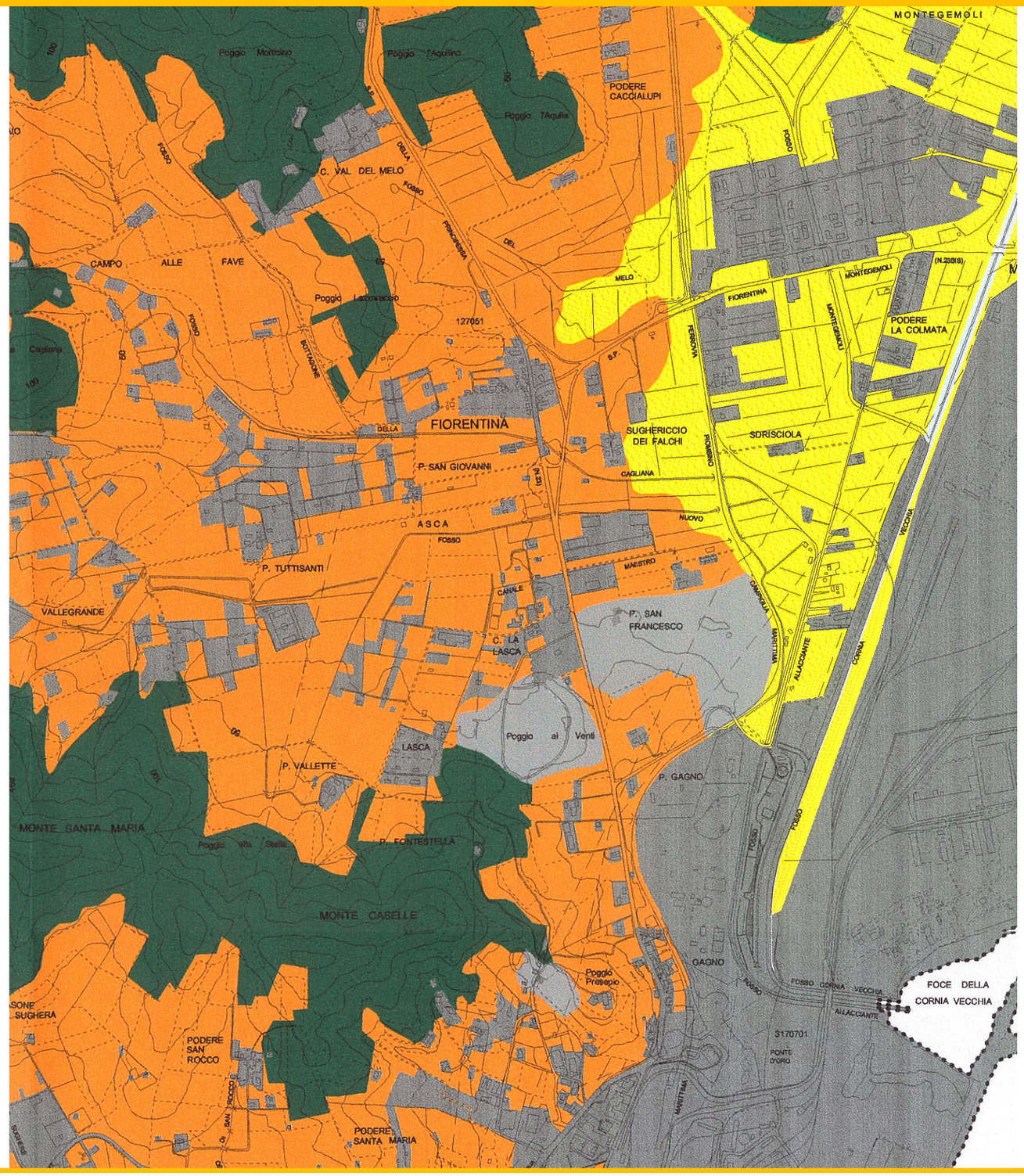
COC- COLLINA COSTIERA

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

- URB - Centro urbano

- Confine comunale

PIANO STRUTTURALE - Tav. 5.3 - Carta delle Unità Ambientali



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

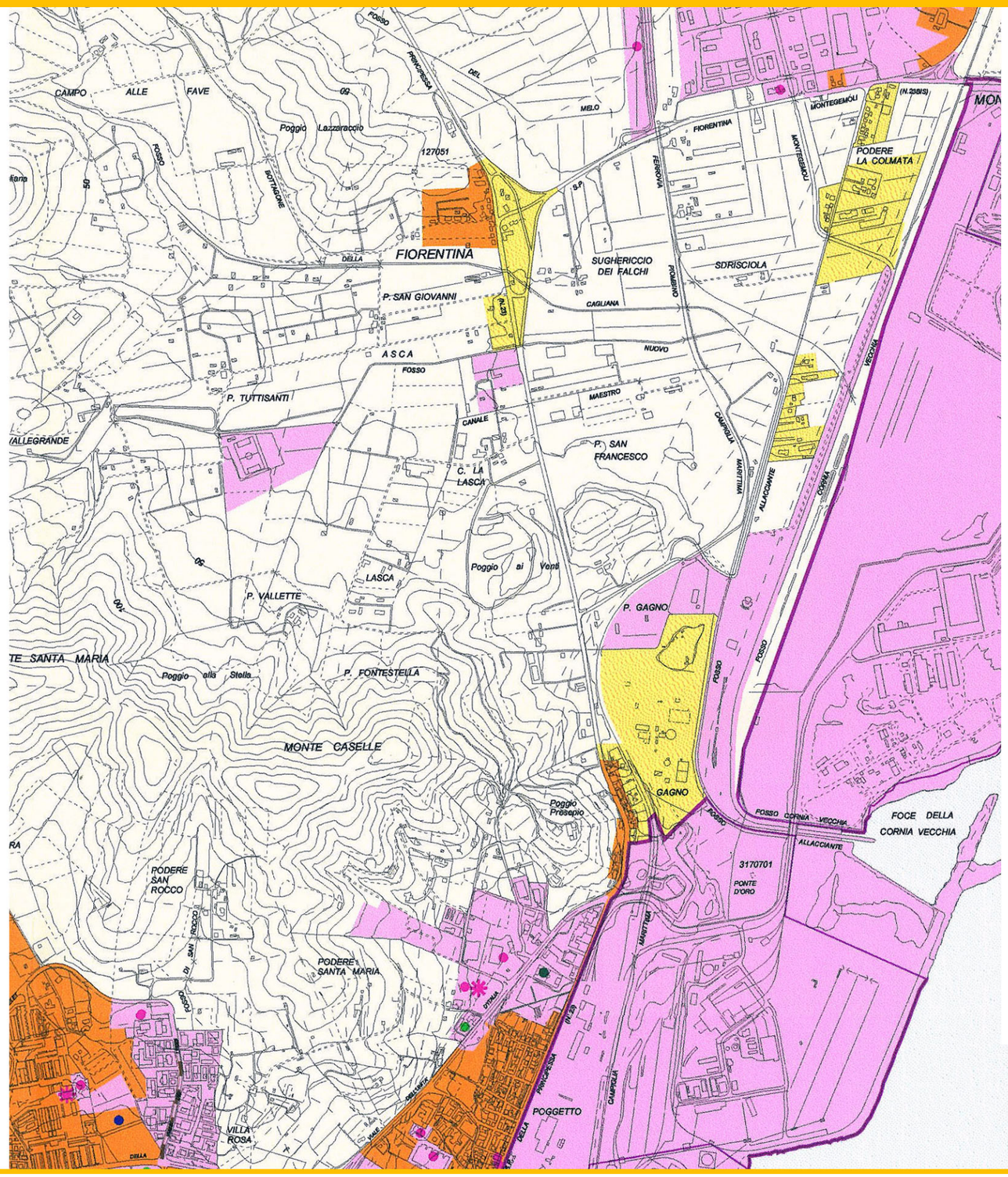
5.1 - Aree urbanizzate

5.2 - Aree estrattive

6.1 - Corpi idrici

Confine comunale

PIANO STRUTTURALE - Tav. 6.4 - Carta del Sistema delle Funzioni Urbane



ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- Area urbana prevalentemente residenziale
- Area urbana con mix funzionale
- Area specialistica
- Industria pesante ed energetica
- Area prevalentemente turistica

ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE

- Attrezzatura pubblica e religiosa
- Cultura
- Impianto tecnologico
- Istruzione
- Sanità
- Sport

ATTREZZATURA COMMERCIALE

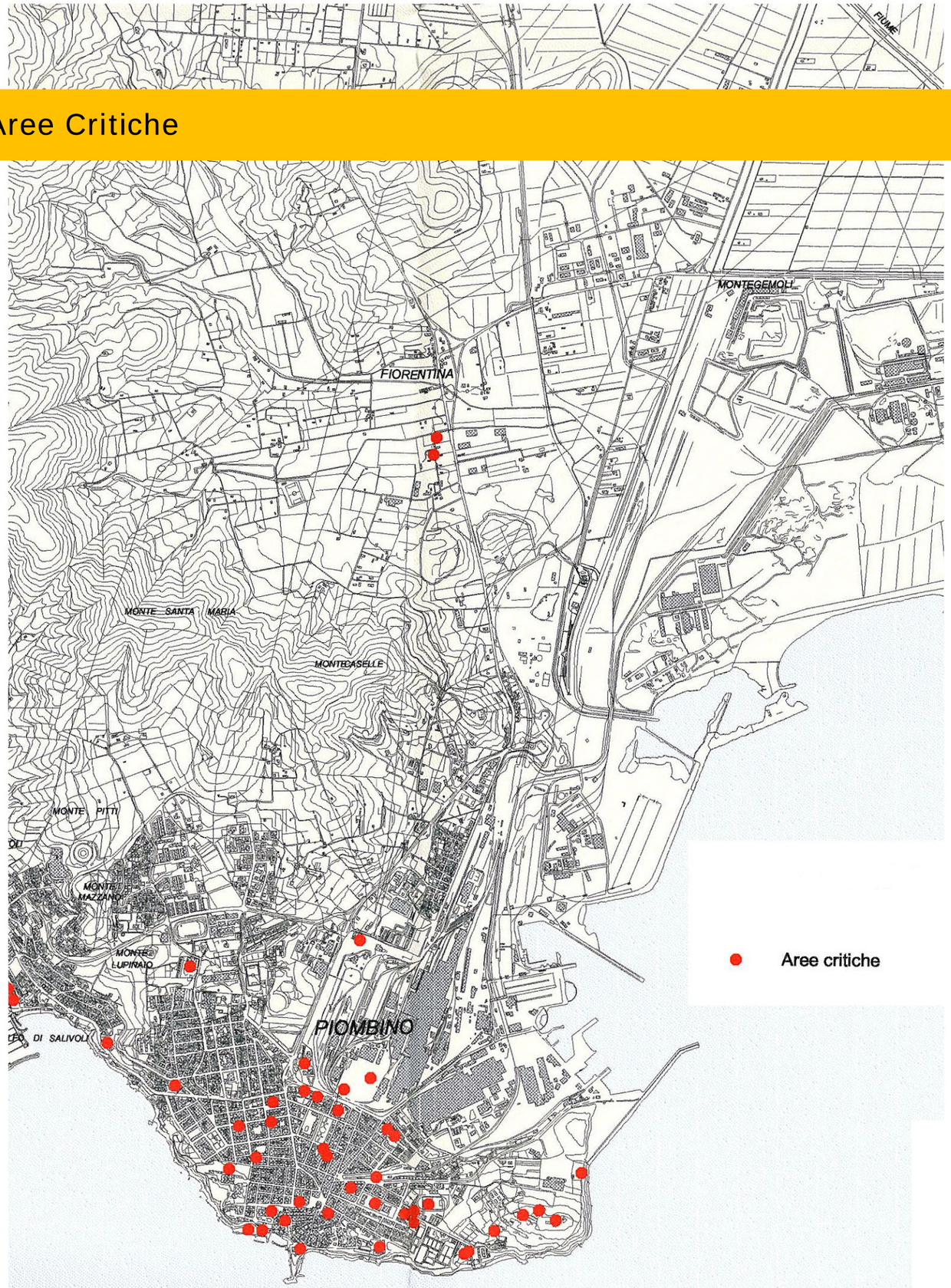
- Area fieristica
- Media e grande struttura di vendita
- Mercato coperto
- Mercato settimanale
- Strada commerciale

ATTREZZATURA TURISTICA

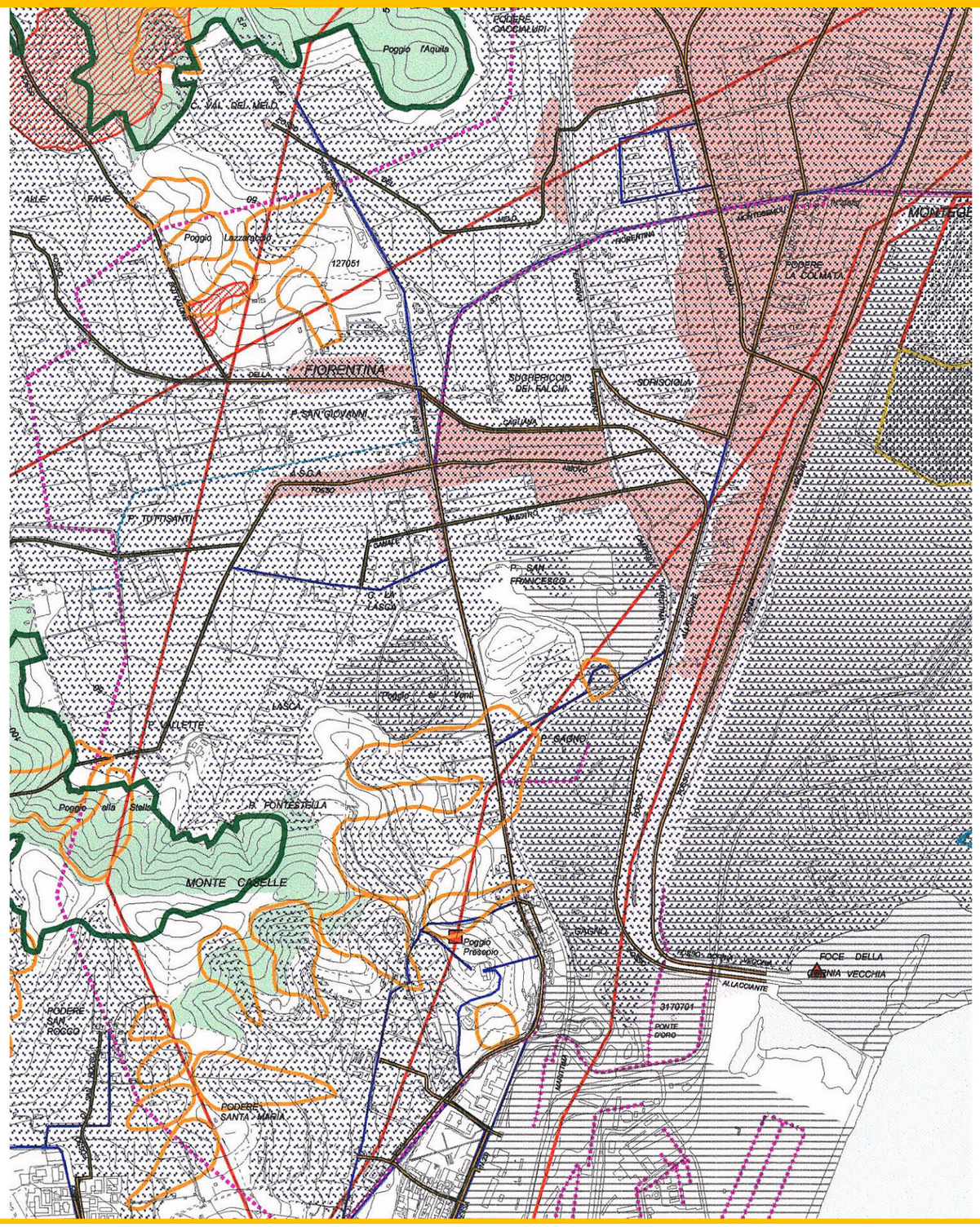
- Struttura ricettiva alberghiera, campeggio o villaggio turistico (capo I, Lr 42/2000)
- Struttura ricettiva extra-alberghiera per l'ospitalità collettiva (capo II lett.a, Lr 42/2000)
- Struttura ricettiva extra-alberghiera con caratteristiche di civile abitazione (capo II lett.b, Lr 42/2000)
- Attività agrituristica (Lr 23 giugno 2003 n. 30 Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana e succ.mod. e int.)

- Confine comunale

PIANO STRUTTURALE - Tav. 6.5 - Offerta di Spazi e Aree Critiche



PIANO STRUTTURALE - Tav. 7.1 - Carta dei Detrattori Ambientali



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
- Rete fognaria
- Linea elettrica ad alta tensione
- Impianto di depurazione
- Antenne di telefonia

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

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOFICA P.A.I.

- PFE
- PFME

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOFICA

- Classe 4

PERICOLOSITA' IDRAULICA

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

ZONE DI PROTEZIONE DEI POZZI

- 200 mt
- 500 mt

AMBITO DI TUTELA AMBIENTALE

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

PIANO STRUTTURALE - Tav. 8.1 - Infrastrutture per la Mobilità

SISTEMA INSEDIATIVO

Perimetro centri abitati ai sensi del codice della strada Dlgs n. 285/1992

Area portuale

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

VIABILITA'

Strada extraurbana principale

Strada extraurbana secondaria

Strada extraurbana locale

FERROVIA

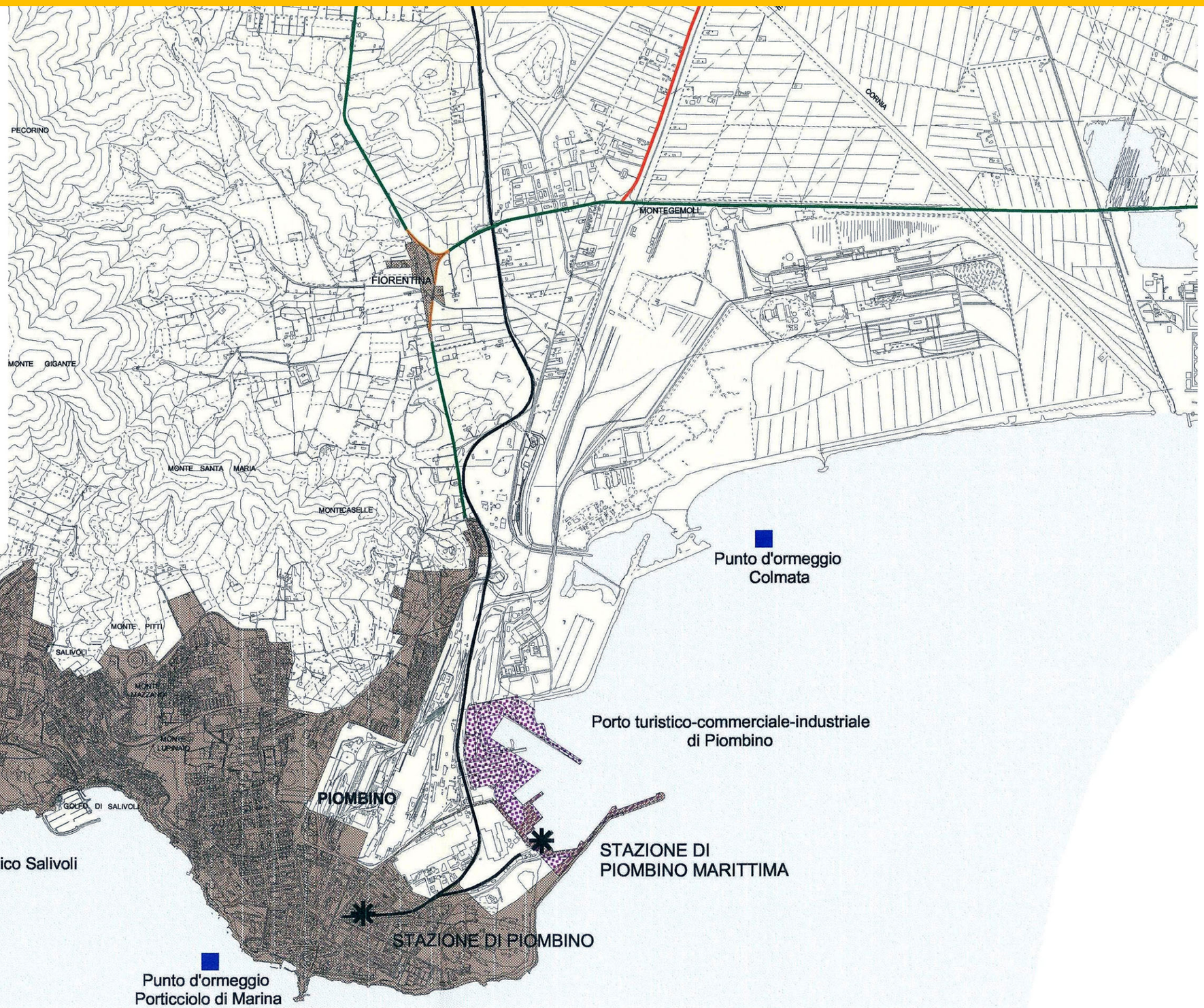
tracciato ferroviario

stazione ferroviaria

PORTUALITA'

Punto d'ormeggio

Approdo



4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1. INDIVIDUAZIONE E MOTIVAZIONE DELL'IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI

L'ambito oggetto della presente analisi è quello che si colloca tra la S.P. della Principessa, la linea ferroviaria Campiglia-Piombino e la strada delle Terre Rosse, in continuità con l'area artigianale D5 del Gagno già prevista dal PRG.
Attualmente a prevalente destinazione d'uso agricola, fatta eccezione per alcune piccole strutture a carattere residenziale e produttivo esistenti, l'ambito in oggetto si caratterizza per la presenza di un'area posta al margine sud di notevole estensione, e destinata dal PRG vigente come "F.4.1 - Parco Urbano del Gagno".

Il quadro conoscitivo della presente variante ha ricomposto le analisi condotte per l'elaborazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, oltre agli studi di carattere socio-economico condotti dall'IRPET per il Piano di Sviluppo Locale, quelli elaborati da parte del CLES, gli studi di carattere infrastrutturale e viabilistico, le indagini ambientali e le valutazioni degli effetti ambientali, le indagini sull'uso del suolo e sull'assetto paesaggistico, nonché le ricognizioni sullo stato di attuazione del PRG vigente.

Il complesso di tali indagini è stato ulteriormente approfondito ed aggiornato mediante:
- indagini sulle dotazioni impiantistiche (reti idriche e fognarie e capacità di depurazione del depuratore esistente in loc. Montegemoli) a servizio dell'area
- verifiche in merito alla indagini idrologico-idrauliche
- analisi di dettaglio sulle previsioni viabilistiche
- indagine fotografica
- valutazioni degli effetti ambientali e individuazione di eventuali misure di mitigazione

L'elaborazione del quadro conoscitivo ha messo in luce alcune problematiche, comuni all'intero ambito di variante, relative all'**approvvigionamento idrico** e agli **scarichi fognari**.
Più precisamente la previsione del nuovo ambito produttivo risulta condizionata alla realizzazione di un nuovo serbatoio idrico in località Monte Pitti, per il quale è in corso di elaborazione la relativa progettazione da parte dell'ASA, nonché all'eventuale potenziamento dell'esistente depuratore in località Montegemoli in relazione all'entità degli scarichi che verranno prodotti.

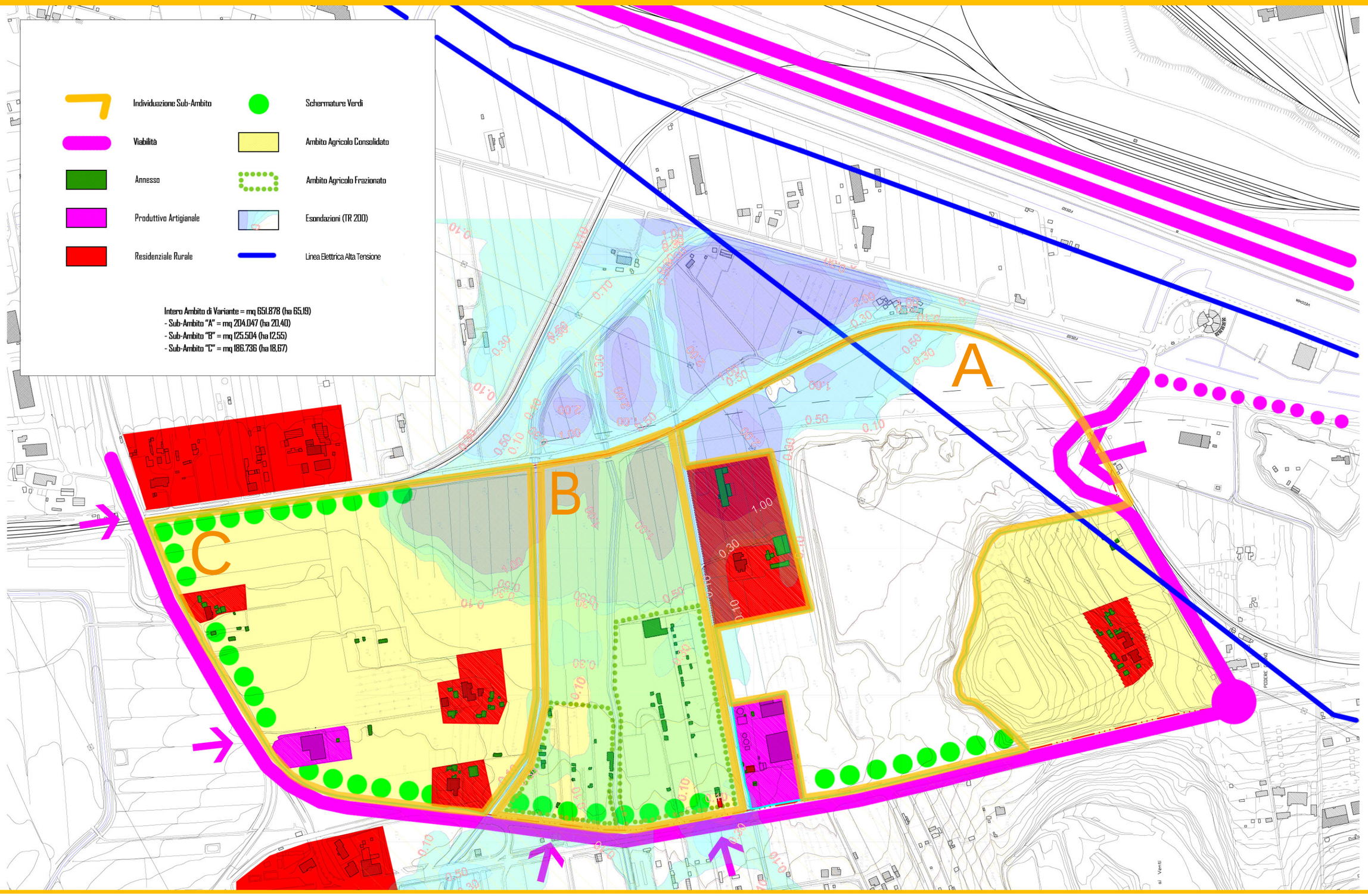
Dal quadro conoscitivo è emerso infine che una porzione delle aree destinate dal vigente PRG a Parco Urbano del Gagno sono individuate come aree **SIN** che, pur non presentando particolari criticità, così come risulta dalle caratterizzazioni predisposte ed approvate dal Ministero dell'Ambiente, necessiteranno del parere favorevole della competente Autorità Ambientale, prima di essere soggette alle trasformazioni proposte.

Attraverso la lettura del territorio, fortemente caratterizzato dalla presenza di corsi d'acqua (Fosso Cagliana, Nuovo e Maestro), è scaturita la suddivisione dell'ambito di variante in tre sub-ambiti di seguito denominati A, B e C.
Il **sub-ambito A** (di circa 20,4 ha) è posto al margine sud delle aree oggetto di variante, ed è caratterizzato da un piccolo rilievo sulla sommità del quale insistono attività agricole ed un nucleo di abitazioni; il sub-ambito risulta alterato nei suoi caratteri morfologici da attività estrattive svolte in passato.
Il **sub-ambito B** (di circa 12,5 ha) risulta intercluso tra i sopraccitati corsi d'acqua ed è fortemente caratterizzato da frazionamento fondiario e da problematiche connesse al rischio idraulico.

Il **sub-ambito C** (di circa 18,6 ha) è posto al margine nord dell'area oggetto di variante più prossimo all'abitato di Fiorentina; è l'ambito che risulta meno alterato nei suoi caratteri agricoli.

Sia per le contenute dimensioni che per la natura stessa delle aree, si è ritenuto che il sub-ambito B non potesse essere analizzato come ambito autonomo; l'analisi SWOT, finalizzata alla scelta del migliore ambito da trasformare in comparto produttivo, lo ha pertanto analizzato annesso alternativamente agli atri due sub-ambiti individuando gli insiemi territoriali **A+B** e **B+C**.

Individuazione cartografica dei sub-ambiti



4.2 IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI - ANALISI SWOT

SUB-AMBITO	CONDIZIONAMENTI INTERNI		CONDIZIONAMENTI ESTERNI	
	PUNTI DI FORZA (S)	CRITICITÀ (W)	OPPORTUNITÀ (O)	PUNTI DI DEBOLEZZA (T)
A + B	• **Recupero di Area già compromessa**, in quanto alterata nei suoi caratteri morfologici da attività a carattere estrattivo svolte in passato • Presenza consolidata di **Attività Produttive** • Area che si colloca in continuità ad **Ambiti Produttivi** consolidati • Agevole **Accessibilità** dalla via della Principessa attraverso la strada delle Terre Rosse • Presenza di reti per l'**Approvvigionamento idrico** • Presenza **Reti fognarie** • Agevole **Schermatura visiva** dell'area, conseguente alla conformazione orografica dei terreni • **Distanza** da **Nuclei Residenziali** e dal centro abitato di Fiorentina • Sub-ambito solo in parte caratterizzato da **Frazionamento Fondiario**	• Presenza di aree soggette a R**ischio Idraulico** con conseguenti **elevati costi** per la realizzazione di opere finalizzate alla **messa in sicurezza** delle stesse • Presenza di area caratterizzata da **Accentuata Acclività** posta al margine sud del sub-ambito • Presenza di **Linee Elettriche** ad Alta e Media Tensione • Sub-ambito intervallato dalla presenza di 3 **Corsi d'Acqua** • La parte più a sud del sub-ambito è inclusa all'interno del SIN per la quale ogni trasformazione è soggette al parere favorevole della competente Autorità Ambientale • Presenza di piccola area in prossimità del cavalcaferrovia a PFE (pericolosità geomorfologia elevata)	• **Miglioramento** delle condizioni di **accessibilità** mediante la realizzazione del prolungamento della SS398 • Possibilità di originare **spazi a terra per servizio** alle attività produttive esistenti legate alla Nautica	
B + C	• Presenza di reti per l'**Approvvigionamento idrico** • Presenza **Reti fognarie** • Presenza consolidata di **Attività Produttive** • Sub-ambito caratterizzato da **aree prevalentemente pianeggianti**	• Presenza di aree soggette a R**ischio Idraulico** con conseguenti **elevati costi** per la realizzazione di opere finalizzate alla **messa in sicurezza** delle stesse • Sub-ambito intervallato dalla presenza di 3 **Corsi d'Acqua** • Presenza di **Linea Elettrica** a Media Tensione • Problematiche inerenti l'**Accessibilità,** essendo l'ambito caratterizzato da inadeguati accessi dalle strade della Principessa e della Base Geodetica • Presenza di **Attività Agricola** consolidata • Sub-ambito fortemente caratterizzato da **Frazionamento Fondiario** • Sub-ambito prossimo al Centro Abitato di Fiorentina e caratterizzato dalla presenza di un elevato numero di **Residenze** sparse • Difficile **Schermatura visiva** dell'area, conseguente alla ubicazione dei terreni		• **Difficoltà di raccordo** con la SS 398 di previsione, che richiederebbe la realizzazione di un tratto viario che andrebbe ad interferire con il sub-ambito denominato "A + B"

4.3. CONCLUSIONI E DATI RIEPILOGATIVI SUL DIMENSIONAMENTO

In base all'analisi SWOT e alle risultanze della Valutazione l'ipotesi di localizzare il nuovo ambito produttivo all'interno del sub-ambito **A+B** assomma maggiori punti positivi ed esce dalla comparazione come la localizzazione di maggior successo
Pertanto l'ambito A+B acquisirà la destinazione urbanistica D5 nella vigente Variante Generale al PRG per accogliere piccole imprese artigianali, commerciali e di servizio, fatta salva l'attuale destinazione agricola E8 a sud del fosso Nuovo che ospita un'attività di trasformazione di prodotti agricoli oramai consolidata.

Complessivamente il nuovo ambito produttivo si estende per circa 33 ettari, comprensivi di tutte le aree da destinare a spazi verdi e delle necessarie opere di messa in sicurezza idraulica (vasche di laminazione) così come emerso dallo studio idrologico-idraulico condotto dal prof. Pagliara a corredo della presente variante.

L'ambito che effettivamente potrà ospitare il nuovo insediamento produttivo, al netto delle aree da mantenere allo stato naturale (pari a circa 7 ettari) con la duplice funzione di vasche di laminazione e di corridoi ecologici, è stimata in circa 26 ettari. Le aree da mantenere a verde agricolo, dovranno essere attrezzate, e cedute all'amministrazione comunale, per la pubblica fruizione con semplici sistemazioni (quali percorsi pedonali e ciclabili e percorsi fitness) che non ne alterino la prevalente connotazione rurale. Tali aree concorreranno, per la quota del verde pubblico, al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.

Nel nuovo comparto produttivo, la cui attuazione è demandata alla definizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, si ipotizza l'insediamento di circa 40 lotti per piccole e medie imprese (ipotizzando un lotto medio di 1.500/2.000 mq.) oltre alle necessarie viabilità ed aree di parcheggio, il cui dimensionamento dovrà essere definito in sede di pianificazione attuativa in relazione alle diverse funzioni da insediare (aree a parcheggio di cui al D.M. 1444/68, alla D.C.R.T. 233/99 ed alla L. 122/89).

In considerazione degli indirizzi espressi dal P.S. d'Area in merito alla connotazione di tale ambito produttivo (si veda in proposito il paragrafo 2.4.4 della presente relazione) si è ritenuto di estendere la tipologia delle attività da insediare anche alle imprese di servizio, oltre alle tradizionali attività artigianali e commerciali.

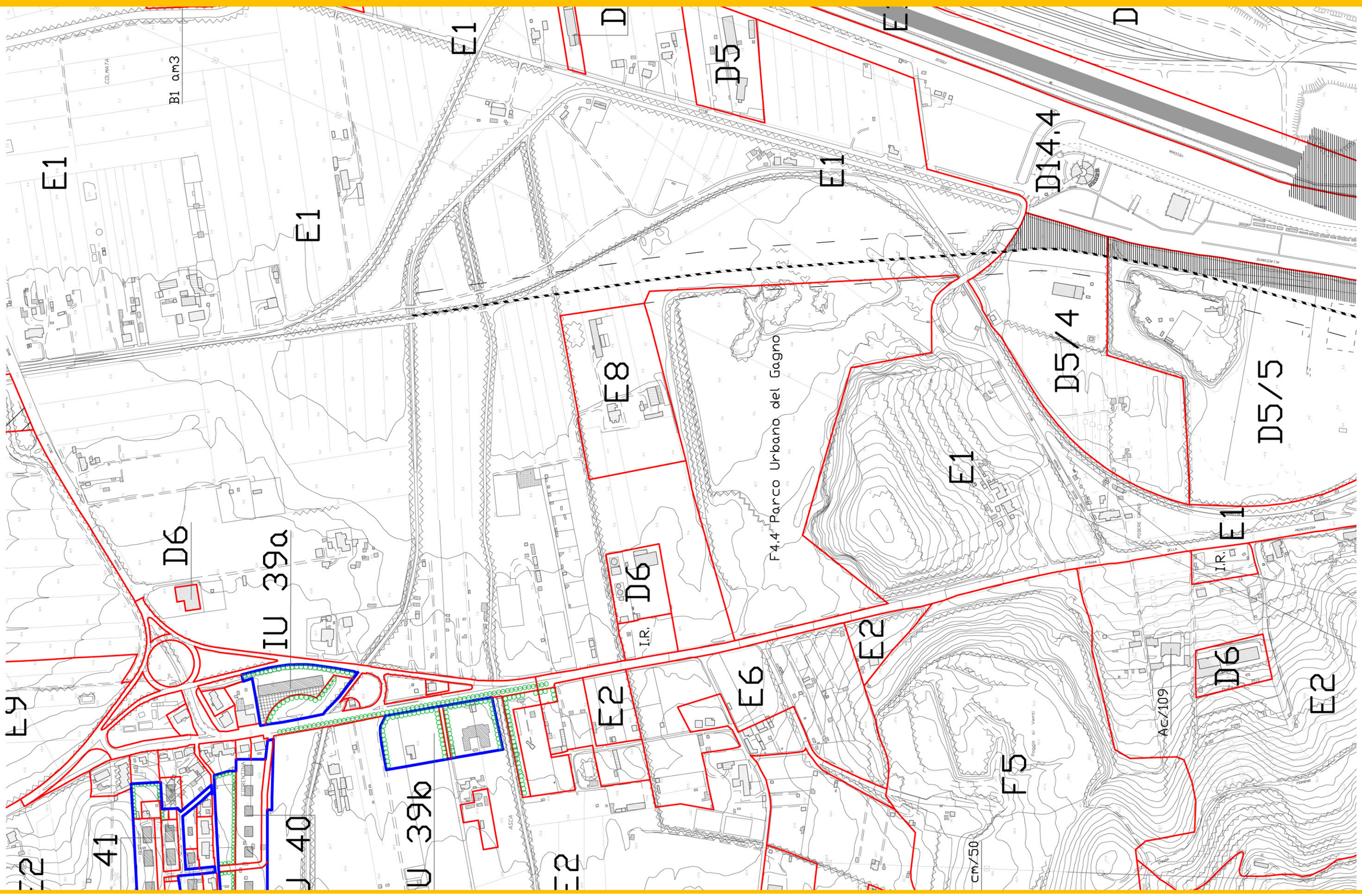
L'ambito dovrà inoltre essere caratterizzato da una certa qualità architettonica e da una relativa omogeneità delle tipologie edilizie in relazione alle diverse funzioni da insediare.
Si dovranno inoltre prevedere soluzioni tecnologiche ed impiantistiche tali da ridurre i consumi idrici ed energetici (quali progettazione integrata delle coperture dei capannoni con impianti fotovoltaici, reti idriche duali, riutilizzo di acque reflue per il riuso a fini produttivi, aree per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.).

Per quanto riguarda invece le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, come emerge dalle precedenti sezioni della relazione, il nuovo insediamento è comunque subordinato al potenziamento del depuratore di Montegemoli ed alla realizzazione del nuovo serbatoio idrico di Montepitti (già in fase di progettazione). In alternativa andranno ricercate soluzioni impiantistiche all'interno dello stesso comparto.

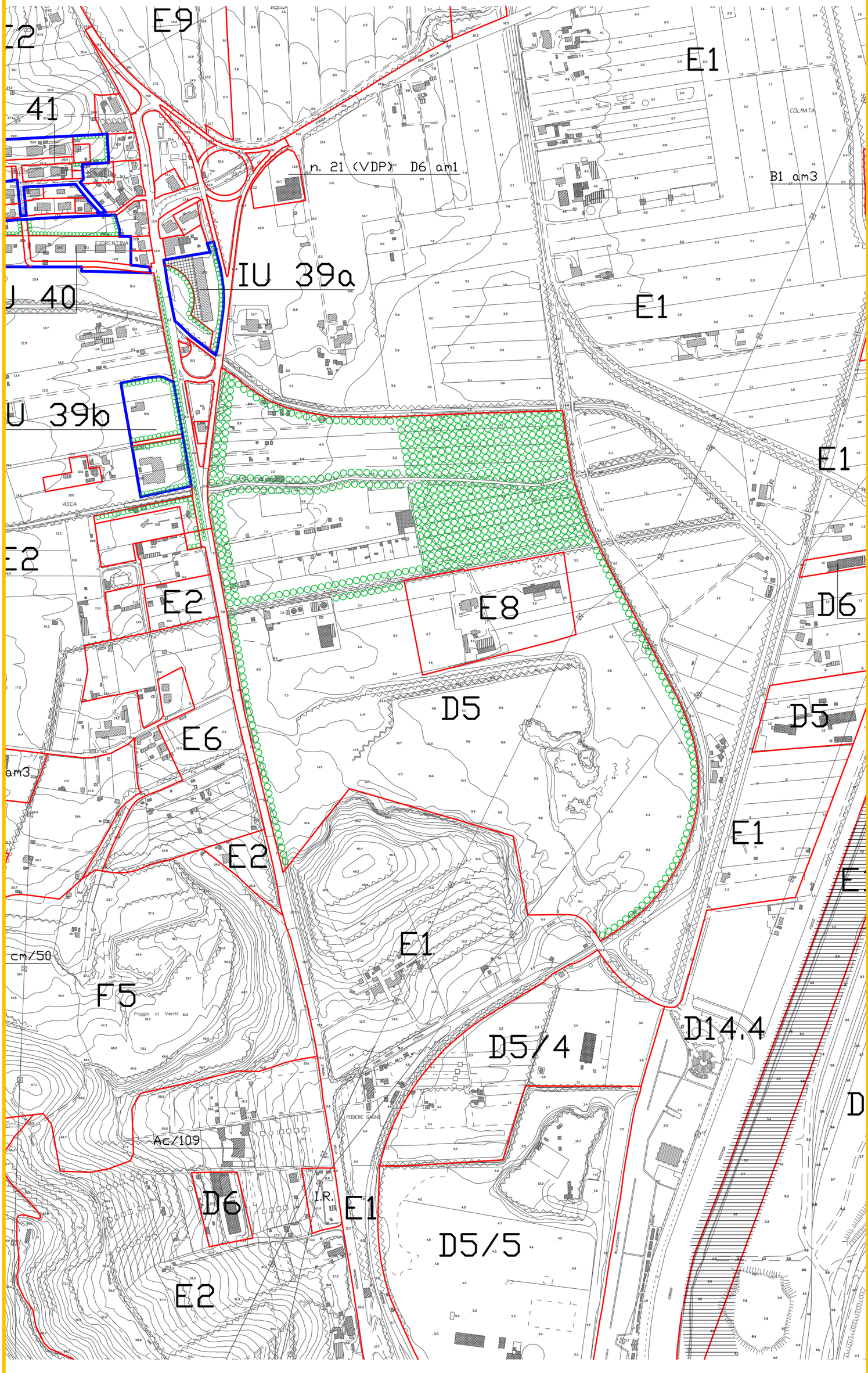
Si evidenzia che l'attuazione degli interventi è subordinata all'adozione di una variante di adeguamento del Piano di Classificazione Acustica (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 23.02.2005) alla nuova destinazione delle aree in quanto attualmente alle stesse risulta attribuita la classe IV (vedi paragrafo 2.3 della presente relazione).

Trattandosi di aree parzialmente incluse all'interno del Sito di bonifica di Interesse Nazionale (perimetrazione aree SIN ex DM 10.01.2000 modificato con DM 07.04.2006) si evidenzia infine che, pur non presentando particolari criticità, così come risulta dalle caratterizzazioni predisposte ed approvate dal Ministero dell'Ambiente, necessiteranno del parere favorevole della competente Autorità Ambientale, prima di essere soggette alle trasformazioni proposte.

4.4 ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PRG VIGENTE - scala 1:5.000



4.5 ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PRG MODIFICATO - scala 1:5.000



4.6. ESTRATTO DELLE N.T.A. MODIFICATE

ART. 39 AMBITI PRODUTTIVI

[Omissis]

~~**AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI COLMATA-GAGNO (D5)**~~

~~*N.B.: Per quanto attiene l'ambito produttivo di Colmata-Gagno (D5) si evidenzia che, in relazione alle prescrizioni formulate da Regione, Provincia e U.R.T.T., i contenuti delle N.T.A. relativi alla previsione del nuovo ambito produttivo (corrispondente ai comparti 1-2-3) introdotto con la Variante Organica ed ulteriormente ampliato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 43-130-143, sono sospesi, in quanto la loro operatività resta subordinata ad ulteriori approfondimenti e verifiche e a successiva riadozione da parte del C.C.*~~

~~*Sono invece immediatamente operanti i contenuti normativi riferiti ai comparti 4 e 5 (corrispondenti all'originario ambito produttivo del Gagno già previsto dal PRG vigente) così come modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 14 e 47.*~~

~~*Pertanto le N.T.A. dell'ambito produttivo in questione non risultano modificate rispetto alla versione relativa alle controdeduzioni di cui alla deliberazione C.C. n. 75 del 23.7.2003, ma sono di seguito riportate solo al fine di evidenziare (in neretto) i contenuti normativi immediatamente operanti rispetto ai contenuti normativi che sono sospesi e quindi non attuabili fino a nuova riadozione del C.C.*~~

~~**In località Colmata-Gagno, nelle aree comprese tra il previsto prolungamento della SS 398 e la SP della Principessa, la Variante Generale prevede un vasto ambito per piccole imprese industriali, artigianato e commercio (D5) articolato in cinque distinti comparti attuabili separatamente:**~~

~~- il primo posto a nord dell'ambito, delimitato a nord dalla SP della Base Geodetica ad ovest dalla SP della Principessa e ad est dalla ferrovia;~~

~~- il secondo, interessato dal sistema dei corsi d'acqua Cagliana, Maestro e Nuovo, delimitato ad ovest dalla SP della Principessa, ad est dalla ferrovia;~~

~~- il terzo, centrale all'ambito, posto a sud del fosso Maestro, delimitato ad ovest dalla SP della Principessa, ad est dalla ferrovia;~~

~~**- il quarto ed il quinto posti a sud dell'ambito e della collina di Poggio ai Venti, in corrispondenza di un'ampia curva del tracciato ferroviario.**~~

~~**L'attuazione di tutti i comparti, ad esclusione del quarto occupato da un'attività produttiva già esistente, è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica (PIP) o privata, che potrà essere riferito all'intero ambito D5 o ai singoli comparti individuati, nel rispetto delle norme comuni per le zone D5 di cui al precedente art. 27 e delle presenti norme. In sede di pianificazione attuativa, si dovranno distinguere le attività commerciali, da quelle artigianali industriali, anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di spazi e parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e, per quanto riguarda le attività commerciali, alla D.C.R.T. n. 233/99.** Le attività artigianali a maggior impatto ambientale (in termini di emissioni atmosferiche, acustiche, ecc.) dovranno essere insediate preferibilmente nei sub-comparti 2-3 e comunque nelle aree più distanti dai nuclei residenziali esistenti (Fiorentina-Gagno).~~

~~**Le aree a verde dovranno essere localizzate in modo da creare una congrua separazione rispetto agli insediamenti residenziali e rurali esistenti. I suddetti piani dovranno prevedere inoltre un'adeguata schermatura arborea perimetralmente ai comparti e proporre tipologie edilizie relativamente omogenee per ciascun comparto. In sede di pianificazione attuativa dovrà inoltre essere valutato preliminarmente l'impatto acustico determinato dalle nuove funzioni da insediare adottando idonee soluzioni tecniche finalizzate alla mitigazione delle emissioni.**~~

~~**Nei comparti** 1,2,3**,5 fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, per gli impianti ed i fabbricati in cui operano attività produttive esistenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Fino all'approvazione dei suddetti strumenti non è comunque ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.**~~

~~Per l'attuazione dei primi tre comparti risulta essenziale la realizzazione della nuova viabilità di servizio prevista dalla Variante Generale in aderenza del tracciato ferroviario, di cui si conferma la rettifica in corrispondenza dell'ampia curva esistente. La strada, a cui i nuovi insediamenti produttivi risultano pertanto subordinati, potrà essere realizzata autonomamente dal Comune o in alternativa dai soggetti privati attuatori dei comparti produttivi, con procedure e modalità da definirsi in sede di attuazione degli interventi. In tale fase potranno essere individuate soluzioni viabilistiche alternative/integrative a quelle previste dalla V.G., tali comunque da non produrre interferenze negative con la S.P. della Principessa.~~

~~L'attuazione del comparto n. 2, che comprende aree soggette a rischio idraulico, resta inoltre subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di cui all'Allegato 1 (Norme geologico tecniche di fattibilità - Prescrizioni speciali per le previsioni insediative ricadenti in classe 4 di pericolosità idraulica) finalizzati alla riduzione del rischio idraulico.~~

~~**Nel comparto n. 4, per le esigenze di adeguamento e potenziamento dell'attività produttiva esistente nell'area, l'edificazione è ammessa con intervento diretto nel rispetto delle presenti norme e di quelle relative alle zone D5. La nuova edificazione è comunque subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie (pari ad una fascia di almeno 20 mt.) alla realizzazione della nuova strada di alimentazione al comparto produttivo n. 5 posto a sud, che potranno essere computate al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.**~~

~~**La nuova viabilità potrà essere individuata lungo il fosso Cagliana, nel corridoio che la V.G. ha individuato per la rettifica del tracciato ferroviario, fino a che quest'ultimo non venga effettivamente realizzato. In tale eventualità la strada di accesso all'ambito produttivo dovrà essere invece rilocalizzata nelle aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria esistente.**~~

~~PARCO URBANO DEL GAGNO (F4.4)~~

~~A Nord di Gagno, in prossimità della zona industriale sopra descritta e dell'area di ormeggio delle Terre Rosse, di cui al successivo art. 40, è indicato un parco urbano, da destinare soprattutto ad attività sportive. Si propone di costituire un luogo ricreativo e di tempo libero in un contesto caratterizzato da consistenti presenze industriali; per tale motivo é da considerare in relazione all'ambito dell'ormeggio. Ci si propone inoltre di sanare una situazione di forte degrado dei terreni interessati dalla previsione, tanto più grave in quanto si trovano in corrispondenza dell'accesso alla città di Piombino. Di fatto, tutta la fascia di territorio da Fiorentina a Piombino deve essere oggetto di un programma di interventi di risanamento, di riqualificazione ambientale.~~

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEL GAGNO (D5)

NOTA: tale ambito produttivo viene disciplinato dalla variante al PRG relativa al "*distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e le infrastrutture connesse*", i cui contenuti sono stati definiti contestualmente alla presente variante.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI COLMATA (D5)

Comprende le aree che si estendono a nord del comparto produttivo del Gagno, tra la strada provinciale della Principessa e la linea ferroviaria, che costituiscono, unitamente al sottostante ambito del Gagno, una significativa dotazione di spazi per l'insediamento della piccola e media impresa artigianale, commerciale e di servizio.

L'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, con il quale si dovranno distinguere le aree destinate alle attività commerciali, da quelle artigianali e di servizio anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni dei parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e, per quanto riguarda le attività commerciali, alla D.C.R.T. n. 233/99. E' comunque escluso l'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare.

Il comparto, in relazione alla presenza di aree soggette a rischio idraulico ed al fine di mantenere corridoi verdi con funzione di connessione ecologica e di discontinuità insediativa, include, in corrispondenza dei corsi d'acqua Cagliana, Maestro e Nuovo e delle aree interessate dalle opere di messa in sicurezza idraulica, aree da mantenere allo stato naturale ed attrezzare per la pubblica fruizione come parco agricolo naturale. Compete al soggetto attuatore la cessione gratuita di tali aree e la installazione di semplici attrezzature per la loro fruizione (quali percorsi pedonali e ciclabili, percorsi fitness, ecc.). L'area a parco agricolo-naturale concorre al soddisfacimento degli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68, limitatamente alla quota del verde.

Il piano attuativo, oltre a quanto sopra detto, dovrà osservare i seguenti indici e criteri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. (riferito ai singoli lotti);
- altezza massima: 10 ml. (senza limiti per impianti e volumi tecnici);
- previsione di fasce verdi alberate ai margini del comparto, di ampiezza pari a 10 mt, lungo gli assi principali della viabilità interna e nelle aree a parcheggio;
- le fasce di rispetto per gli elettrodotti con particolare riferimento alla "distanza di prima approssimazione" ai sensi del Decreto 29.05.2008;
- sistemazione ambientale della fascia pedecollinare posta al margine sud dell'ambito;
- previsione di tipologie edilizie omogenee per le diverse funzioni da insediare (artigianali, commerciali, di servizio), con utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche di qualità e di tipo innovativo;
- individuazione di elementi di arredo e di finitura omogenei (recinzioni, arredo vegetazionale, insegne ecc.);
- la disciplina del piano attuativo dovrà contenere specifiche disposizioni che prevedano:
  a. l'adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera
  b. l'adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici, (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili)
  c. soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica

(quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc…)
   d. un'analisi di fattibilità tecnica ed economica sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
   e. previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l'accesso al comparto avverrà mediante la Strada delle Terre Rosse, da adeguare opportunamente a cura dei soggetti attuatori, da cui si potrà dipartire una nuova viabilità di servizio parallela alla ferrovia; dovranno inoltre essere razionalizzati gli accessi esistenti sulla strada della Principessa con la creazione di un controviale parallelo alla strada Provinciale e con eventuale realizzazione di una rotatoria da raccordare con le future soluzioni per il riordino viabilistico del nodo di Fiorentina. Tali interventi saranno a carico dei soggetti attuatori.

Trattandosi di un ambito soggetto a rischio idraulico la realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse è comunque subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dallo specifico studio idrologico-idraulico (Ing. Pagliara, 2008).
L'intervento è altresì soggetto al rispetto delle prescrizioni di fattibilità geomorfologica e idrogeologica indicate nella specifica relazione parte integrante del Piano (Dott. Geol. Ferrari, 2008)
Inoltre per la realizzazione delle casse di espansione dovranno essere applicate le Norme del PAI per le aree ASIP di cui all'art. 10 e dovranno essere recepite le direttive contenute all'art. 19 delle Norme del PAI in particolare per le reti fognarie e il recapito finale delle nuove urbanizzazioni.
L'attuazione del comparto è subordinata al potenziamento del depuratore di Montegemoli ed alla realizzazione del serbatoio idrico di Montepitti. In alternativa si potrà prevedere la realizzazione di un nuovo depuratore a servizio del comparto da realizzare a cura dei soggetti attuatori.

Parte integrante del piano attuativo di iniziativa privata sarà una convenzione con la quale si dovranno disciplinare:
- tempi e fasi di realizzazione del comparto produttivo;
- modalità e fasi di realizzazione e di gestione delle aree e delle attrezzature di uso pubblico (compreso l'adeguamento della Strada delle Terre Rosse), nonché delle altre opere di urbanizzazione;
- modalità di manutenzione ed esercizio delle opere di messa in sicurezza idraulica;
- eventuali criteri di individuazione delle imprese da insediare.

In caso di inerzia dei soggetti privati l'attuazione dell'ambito potrà avvenire a cura del Comune mediante il ricorso ad un PIP di iniziativa pubblica.

[Omissis]

[Omissis]

ALLEGATO 4 NTA
DISPOSIZIONI PROGETTUALI INTEGRATIVE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (VDP)

[Omissis]

Disposizione progettuale n. 21.
Interventi ammessi: am1 (ristrutturazione edilizia)
Sono ammesse attività artigianali e/o commerciali (medie strutture di vendita) con esclusione del settore alimentare. Non è ammessa nuova edificazione ma esclusivamente il riuso del fabbricato esistente sul quale si potrà operare attraverso interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie utile esistente.
Nel caso di insediamento di attività commerciali si dovranno garantire le dotazioni di parcheggio di cui al DM 1444/68 e alla DCRT 233/99. Si dovranno inoltre individuare, con interventi a carico del soggetto attuatore, soluzioni viabilistiche alternative per l'accesso al lotto, anche se incidenti su aree esterne allo stesso, o in alternativa soluzioni viabilistiche per la messa in sicurezza dell'innesto sulla Strada della Base Geodetica.