



PIANO STRUTTURALE

Variante per il territorio rurale

Disciplina generale di piano vigente e variata

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

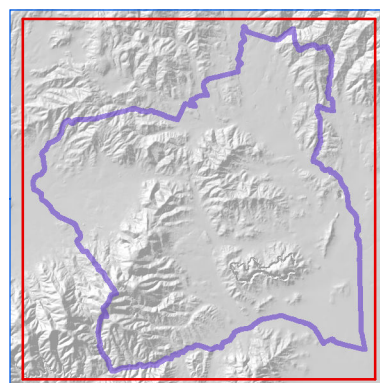
Giovanna Pessina

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi



Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Sommario

Estratto della Disciplina del P.S.. Testo vigente.....	3
Parte III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	4
Titolo I Strategie generali e Unità Territoriali Organiche Elementari.....	4
Art. 29 UTOE 1 – Gavorrano, Filare e Ravi.....	4
Titolo II Quadro previsionale.....	8
..... (omissis)	8
Art. 36 Dimensioni massime sostenibili e previsioni interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.....	8
Estratto della Disciplina del P.S.. Testo variato.....	11
Parte III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	12
Titolo I Strategie generali e Unità Territoriali Organiche Elementari.....	12
Art. 29 UTOE 1 – Gavorrano, Filare e Ravi.....	12
Titolo II Quadro previsionale.....	16
..... (omissis)	16
Art. 36 Dimensioni massime sostenibili e previsioni interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.....	16
Estratto della Disciplina del P.S.. Testo sovrapposto.....	19
Parte III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	20
Titolo I Strategie generali e Unità Territoriali Organiche Elementari.....	20
Art. 29 UTOE 1 – Gavorrano, Filare e Ravi.....	20
Titolo II Quadro previsionale.....	24
..... (omissis)	24
Art. 36 Dimensioni massime sostenibili e previsioni interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.....	24

Estratto della Disciplina del P.S.. Testo vigente.

Parte III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

Titolo I Strategie generali e Unità Territoriali Organiche Elementari.

..... (omissis)

Art. 29 UTOE 1 – Gavorrano, Filare e Ravi.

1. L'UTOE 1 individua la parte del territorio comunale che dal suo rilievo più importante – Monte Calvo – discende verso le pendici poste ad oriente e ad occidente dello stesso. Ricomprende il Capoluogo, sede dei principali servizi amministrativi ai cui margini è presente il compendio delle miniere di pirite rimaste in attività fino alla metà degli anni Ottanta ed in parte riutilizzato per la sede e le strutture del Parco Nazionale delle Colline Metallifere. Lungo l'asse viario che collega Gavorrano alla piana si trova Filare originato dalle urbanizzazioni conseguenti all'attività mineraria. Nella parte più a sud dell'UTOE è posto Ravi, antico castello e centro storico, intorno al quale si è sviluppato nella prima metà del Novecento il compendio minerario di Ravi-Marchi.
2. Obiettivi specifici delle strategie del PS relativi all'UTOE 1 sono:
 - Il mantenimento delle caratteristiche ambientali del territorio, legate alle risorse primarie, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna;
 - la tutela e la valorizzazione del patrimonio forestale, pubblico (6) e privato, la sua manutenzione e la corretta ceduzione laddove necessaria, anche in riferimento alla morfologia dei territori contermini, ai fini del mantenimento della sua funzione ecologica e alla prevenzione del dissesto idrogeologico dei versanti secondo quanto descritto dalla normativa statale e regionale di settore (6);
 - la riduzione dei fattori di rischio e la messa in sicurezza delle aree interessate dall'attraverso dei canali di deflusso e dai bacini di decantazione delle acque profonde e superficiali provenienti dalle aree minerarie con interventi tesi a valorizzarne gli aspetti ecologici e naturalistici e la rinaturalizzazione e la ricostituzione della vegetazione ripariale laddove occorrente;
 - la tutela e la valorizzazione degli elementi della rete ecologica – siepi, filari alberature camporili – rafforzandone la presenza per contrastare la semplificazione della maglia agraria della collina;
 - il mantenimento e lo sviluppo delle colture agrarie, anche attraverso la rimessa a colture delle aree incolte e di quelle abbandonate tendenti alla evoluzione in bosco, nel rispetto degli aspetti paesaggistici ed ambientali e salvaguardando i caratteri fisici del territorio;
 - il sostegno alle filiere agrosilvopastorale legate ai prodotti del bosco e della fauna selvatica, in coerenza con le strategie dello sviluppo turistico del territorio e in sinergia con l'associazionismo venatorio quale presidio del paesaggio e degli equilibri ecologici;
 - il ripristino ambientale delle aree estrattive dismesse ed inattive al fine di recuperare il paesaggio collinare e prevenire possibili dissesti;
 - la valorizzazione delle risorse territoriali della collina, attraverso il potenziamento dell'offerta di servizi per il benessere ed il turismo di qualità

- e rafforzando il ruolo di presidio delle aziende agricole;
- l'incentivo all'insediamento di nuove attività per il turismo all'aria aperta, sostenibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico, e indirizzate alla valorizzazione delle tipicità e delle risorse territoriali;
- il miglioramento della qualità di vita nelle aree urbane, con interventi integrati di riqualificazione urbana, di miglioramento della dotazione dei servizi pubblici e privati e di misure di riduzione degli effetti del traffico di attraversamento;
- il potenziamento e l'organizzazione della rete dei percorsi ciclopeditoni, con particolare riferimento alla connessione del centro urbano di Filare con Bagno di Gavorrano;
- la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio collinare con particolare riferimento ai caratteri storici ed ecologici del paesaggio;
- la valorizzazione del patrimonio tecnologico ed edilizio minerario come segno fondamentale dell'evoluzione storica e culturale del territorio attraverso il rilancio ed il potenziamento del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- la promozione di eventi e manifestazioni culturali legate alle tipicità locali in grado di richiamare i flussi turistici costieri;
- il contrasto all'abbandono del sistema insediativo storico collinare con la tutela e la valorizzazione dei centri antichi di Gavorrano e Ravi favorendo il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'innalzamento della qualità residenziale, facilitando l'accessibilità ciclabile e pedonale di residenti e visitatori;
- la valorizzazione del patrimonio di interesse storico, artistico e culturale con il sistema dell'accoglienza turistica dell'albergo diffuso nel centro antico di Ravi;
- la riqualificazione degli insediamenti residenziali recenti di Gavorrano per consolidarne i caratteri, migliorarne la qualità urbana, il riordino dei margini urbani e le relazioni con il territorio contermini;
- la rigenerazione del sistema insediativo di Filare con il consolidamento dei tessuti urbanistici esistenti, la definizione del margine urbano e l'identificazione, il riordino e la valorizzazione degli spazi pubblici urbani.

3. Le direttive per l'UTOE 1, da perseguire con il PO, sono orientate a:

- incentivare il recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere esistenti e sottoutilizzate al fine di contenere al minimo indispensabile la nuova occupazione di suolo;
- potenziare il ruolo di centralità urbana, assicurandovi la permanenza delle funzioni civili e culturali e garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici, dei centri antichi di Gavorrano e Ravi;
- rafforzare il ruolo centrale, di tipo amministrativo e culturale del capoluogo con il potenziamento funzionale, anche per nuove attività, delle strutture della porta del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- preservare le aree rimaste libere lungo la strada che da Filare conduce a Bagno di Gavorrano e Gavorrano, impedendone la progressiva urbanizzazione e promuovendo la riqualificazione dei tessuti urbani con il mantenimento degli attuali varchi verso la campagna;
- favorire il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici

esistenti, consolidando le centralità urbane, migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire il permanere o l'insediamento di nuovi residenti;

- approfondire i caratteri del tessuto urbano esistente nei centri antichi di Gavorrano e Ravi e prevedere regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, classificati per le specifiche caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive;
- rafforzare il ruolo centrale, di tipo amministrativo e culturale del capoluogo con il potenziamento funzionale, anche per nuove attività, delle strutture della porta del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- salvaguardare le aree intercluse tra il centro antico di Gavorrano e la via San Giuliano Martire con funzione di valorizzazione estetico percettiva dei tessuti storici e delle zone ortive ad essi sottostanti;
- tutelare gli spazi interclusi presenti a Gavorrano e Filare caratterizzati dalla presenza di aree boscate e/o formazioni arboree costituenti elementi della rete ecologica in area urbana;
- incentivare l'uso degli spazi interclusi nel territorio urbanizzato di Filare che non presentano valori naturali e paesaggistici per l'implementazione delle attrezzature pubbliche, delle dotazioni di quartiere e per la rigenerazione, la riqualificazione l'integrazione e la connessione dei tessuti esistenti;
- favorire il recupero edilizio del patrimonio edilizio del centro antico di Ravi con l'integrazione di servizi e funzioni orientate alla organizzazione e alla promozione della tipologia ricettiva dell'albergo diffuso;
- il recupero e la riqualificazione dei contenitori dismessi delle attività minerarie di Filare e di Ravi-Marchi per nuovi usi e finalità che possano generare nuovi processi di sviluppo economico e di valorizzazione territoriale integrati e connessi al Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- migliorare la qualità residenziale ed urbana in generale lungo la viabilità principale di Filare, superando l'attuale conflitto tra la strada come canale di traffico e come spazio di incontro e aggregazione sociale;
- evitare nuovi insediamenti e conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli spazi ineditati, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Filare e Gavorrano, con il mantenimento degli attuali varchi verso la campagna;
- tutelare e valorizzare la qualità architettonica ed urbana degli edifici di impianto storico, compresi gli aspetti tecnici, costruttivi, materici, del colore e gli elementi caratterizzanti e di decoro delle facciate;
- qualificare il ruolo dei centri antichi quali elementi sinergici al Parco Nazionale delle Colline Metallifere per la crescita delle attività del turismo culturale, stagionalizzato e vocato alla valorizzazione della qualità territoriale;
- prevedere la riorganizzazione e la riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture a rete di Filare – ivi compresa la parte del compendio minerario attestata sulla via L. Ariosto – attraverso un programma complessivo di interventi, anche di tipo compensativo e perequativo, volto alla caratterizzazione e all'identificazione dell'immagine urbana;
- assicurare che i nuovi carichi insediativi eventualmente previsti a Filare siano coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, all'edilizia civile mineraria e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- assicurare che le strutture per il turismo all'aria aperta previste nel fondovalle lungo la S.P. della Menga, siano coerenti per tipologia, materiali

alla tradizione insediativa rurale, inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e rispondenti alle condizioni e agli esiti della Conferenza di Copianificazione del 10/05/2019;

- assicurare che le strutture turistiche previste a Filare, nel versante posto a sud-ovest della via L. Ariosto, siano, per tipologia e materiali, inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e rispondenti alle condizioni e agli esiti della Conferenza di Copianificazione del 10/05/2019;
- riqualificare, anche con il coinvolgimento dei privati, il Parco pubblico della Finoria e la struttura turistica esistente con interventi tesi alla ridefinizione del ruolo e del contenitore esistente oggi adibito alle attività del laboratorio di educazione ambientale e l'insediamento di impianti per lo sport, lo svago e il tempo libero;
- incentivare le pratiche agricole per la conservazione e il mantenimento, sia a fini produttivi che paesaggistici, degli oliveti di impianto storico nella collina circostante a Ravi;
- tutelare e valorizzare i geositi di interesse regionale e locale e gli affioramenti rocciosi di Ravi, Gavorrano e Monte Calvi;
- favorire il recupero e la valorizzazione, a fini turistici e culturali, della grotta dell'Artofago.

Titolo II Quadro previsionale

..... (omissis)

Art. 36 *Dimensioni massime sostenibili e previsioni interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.*

1. Nelle seguenti tabelle sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e l'elencazione degli interventi soggetti a nuovi impegni di suolo previsti dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, articolati per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.
2. Il primo PO dovrà individuare gli ambiti dei nuovi impegni di suolo e determinare le quantità delle nuove edificazioni e del riuso (9) nel territorio rurale riferiti agli interventi di valenza strategica che sono stati valutati positivamente dalle Conferenze di Copianificazione svoltesi in data 10/05/2019 e 13/12/2019.
 - Dimensionamento delle previsioni nel territorio urbanizzato nelle singole UTOE:

UTOE 1 Gavorrano, Filare, Ravi	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	3.500	4.500	8.000
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	2.000	2.000	4.000
Turistico ricettiva	2.000	2.500	4.500
Direzionale / servizi	1.000	1.500	2.500
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	8.500	10.500	19.000

- (*) I nuovi impegni di suolo nell'UTOE 1, per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:
- Struttura per il turismo all'aria aperta di Podere Inferno (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019);
 - Villaggio turistico Le Valli di Filare (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019).

UTOE 2 Caldana	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	2.200	1.000	3.200
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	1.200	1.000	2.200
Turistico ricettiva	1.700	2.000	3.700
Direzionale / servizi	500	1.000	1.500
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	5.600	5.000	10.600

Nell'UTOE 2 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 3 Giuncarico	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	1.200	1.000	2.200
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	700	1.000	1.700
Turistico ricettiva	700	3.000	3.700
Direzionale / servizi	0	1.000	1.000
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	2.600	6.000	8.600

Nell'UTOE 3 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 4 Bagno di Gavorrano	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	10.500	1.500	12.000
Industriale / artigianale	9.000	1.000	10.000
Commerciale - dettaglio	4.000	3.500	7.500
Turistico ricettiva	2.800	1.800	4.600
Direzionale / servizi	2.000	1.200	3.200
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	28.300	9.000	37.300

- (*) I nuovi impegni di suolo nell'UTOE 4, per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:
- Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone (Conferenza di copianificazione del 13/12/2019).

UTOE 5 Potassa, Bivio Ravi, Grilli	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	4.000	1.000	5.000
Industriale / artigianale	5.500	0	5.500
Commerciale - dettaglio	3.000	3.500	6.500
Turistico ricettiva	1.000	2.500	3.500
Direzionale / servizi	700	1.000	1.700
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	14.200	8.000	22.200

Nell'UTOE 5 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 6 Castellaccia, Casteani	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	1.000	500	1.500
Industriale / artigianale	2.000	1.000	3.000
Commerciale - dettaglio	500	1.000	1.500
Turistico ricettiva	500	1.000	1.500
Direzionale / servizi	0	1.000	1.000
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	4.000	4.500	8.500

Nell'UTOE 6 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

- Dimensionamento nel territorio urbanizzato complessivi del PS: (9)

Intero territorio comunale	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	22.400	9.500	31.900
Industriale / artigianale	16.500	2.000	18.500
Commerciale - dettaglio	11.400	12.000	23.400
Turistico ricettiva	8.700	12.800	21.500
Direzionale / servizi	4.200	6.700	10.900
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	63.200	43.000	106.200

(*) I nuovi impegni di suolo nell'intero territorio comunale per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:

- Struttura per il turismo all'aria aperta di Podere Inferno (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019);
- Villaggio turistico Le Valli di Filare (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019);
- Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone (Conferenza di copianificazione del 13/12/2019).

Estratto della Disciplina del P.S.. Testo variato.

Parte III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

Titolo I Strategie generali e Unità Territoriali Organiche Elementari.

..... (omissis)

Art. 29 UTOE 1 – Gavorrano, Filare e Ravi.

4. L'UTOE 1 individua la parte del territorio comunale che dal suo rilievo più importante – Monte Calvo – discende verso le pendici poste ad oriente e ad occidente dello stesso. Ricomprende il Capoluogo, sede dei principali servizi amministrativi ai cui margini è presente il compendio delle miniere di pirite rimaste in attività fino alla metà degli anni Ottanta ed in parte riutilizzato per la sede e le strutture del Parco Nazionale delle Colline Metallifere. Lungo l'asse viario che collega Gavorrano alla piana si trova Filare originato dalle urbanizzazioni conseguenti all'attività mineraria. Nella parte più a sud dell'UTOE è posto Ravi, antico castello e centro storico, intorno al quale si è sviluppato nella prima metà del Novecento il compendio minerario di Ravi-Marchi.
5. Obiettivi specifici delle strategie del PS relativi all'UTOE 1 sono:
 - Il mantenimento delle caratteristiche ambientali del territorio, legate alle risorse primarie, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna;
 - la tutela e la valorizzazione del patrimonio forestale, pubblico (6) e privato, la sua manutenzione e la corretta ceduzione laddove necessaria, anche in riferimento alla morfologia dei territori contermini, ai fini del mantenimento della sua funzione ecologica e alla prevenzione del dissesto idrogeologico dei versanti secondo quanto descritto dalla normativa statale e regionale di settore (6);
 - la riduzione dei fattori di rischio e la messa in sicurezza delle aree interessate dall'attraverso dei canali di deflusso e dai bacini di decantazione delle acque profonde e superficiali provenienti dalle aree minerarie con interventi tesi a valorizzarne gli aspetti ecologici e naturalistici e la rinaturalizzazione e la ricostituzione della vegetazione ripariale laddove occorrente;
 - la tutela e la valorizzazione degli elementi della rete ecologica – siepi, filari alberature camporili – rafforzandone la presenza per contrastare la semplificazione della maglia agraria della collina;
 - il mantenimento e lo sviluppo delle colture agrarie, anche attraverso la rimessa a colture delle aree incolte e di quelle abbandonate tendenti alla evoluzione in bosco, nel rispetto degli aspetti paesaggistici ed ambientali e salvaguardando i caratteri fisici del territorio;
 - il sostegno alle filiere agrosilvopastorale legate ai prodotti del bosco e della fauna selvatica, in coerenza con le strategie dello sviluppo turistico del territorio e in sinergia con l'associazionismo venatorio quale presidio del paesaggio e degli equilibri ecologici;
 - il ripristino ambientale delle aree estrattive dismesse ed inattive al fine di recuperare il paesaggio collinare e prevenire possibili dissesti;
 - la valorizzazione delle risorse territoriali della collina, attraverso il potenziamento dell'offerta di servizi per il benessere ed il turismo di qualità

- e rafforzando il ruolo di presidio delle aziende agricole;
- l'incentivo all'insediamento di nuove attività per il turismo all'aria aperta, sostenibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico, e indirizzate alla valorizzazione delle tipicità e delle risorse territoriali;
- il miglioramento della qualità di vita nelle aree urbane, con interventi integrati di riqualificazione urbana, di miglioramento della dotazione dei servizi pubblici e privati e di misure di riduzione degli effetti del traffico di attraversamento;
- il potenziamento e l'organizzazione della rete dei percorsi ciclopeditoni, con particolare riferimento alla connessione del centro urbano di Filare con Bagno di Gavorrano;
- la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio collinare con particolare riferimento ai caratteri storici ed ecologici del paesaggio;
- la valorizzazione del patrimonio tecnologico ed edilizio minerario come segno fondamentale dell'evoluzione storica e culturale del territorio attraverso il rilancio ed il potenziamento del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- la promozione di eventi e manifestazioni culturali legate alle tipicità locali in grado di richiamare i flussi turistici costieri;
- il contrasto all'abbandono del sistema insediativo storico collinare con la tutela e la valorizzazione dei centri antichi di Gavorrano e Ravi favorendo il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'innalzamento della qualità residenziale, facilitando l'accessibilità ciclabile e pedonale di residenti e visitatori;
- la valorizzazione del patrimonio di interesse storico, artistico e culturale con il sistema dell'accoglienza turistica dell'albergo diffuso nel centro antico di Ravi;
- la riqualificazione degli insediamenti residenziali recenti di Gavorrano per consolidarne i caratteri, migliorarne la qualità urbana, il riordino dei margini urbani e le relazioni con il territorio contermini;
- la rigenerazione del sistema insediativo di Filare con il consolidamento dei tessuti urbanistici esistenti, la definizione del margine urbano e l'identificazione, il riordino e la valorizzazione degli spazi pubblici urbani.

6. Le direttive per l'UTOE 1, da perseguire con il PO, sono orientate a:

- incentivare il recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere esistenti e sottoutilizzate al fine di contenere al minimo indispensabile la nuova occupazione di suolo;
- potenziare il ruolo di centralità urbana, assicurandovi la permanenza delle funzioni civili e culturali e garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici, dei centri antichi di Gavorrano e Ravi;
- rafforzare il ruolo centrale, di tipo amministrativo e culturale del capoluogo con il potenziamento funzionale, anche per nuove attività, delle strutture della porta del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- preservare le aree rimaste libere lungo la strada che da Filare conduce a Bagno di Gavorrano e Gavorrano, impedendone la progressiva urbanizzazione e promuovendo la riqualificazione dei tessuti urbani con il mantenimento degli attuali varchi verso la campagna;
- favorire il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici

esistenti, consolidando le centralità urbane, migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire il permanere o l'insediamento di nuovi residenti;

- approfondire i caratteri del tessuto urbano esistente nei centri antichi di Gavorrano e Ravi e prevedere regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, classificati per le specifiche caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive;
- rafforzare il ruolo centrale, di tipo amministrativo e culturale del capoluogo con il potenziamento funzionale, anche per nuove attività, delle strutture della porta del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- salvaguardare le aree intercluse tra il centro antico di Gavorrano e la via San Giuliano Martire con funzione di valorizzazione estetico percettiva dei tessuti storici e delle zone ortive ad essi sottostanti;
- tutelare gli spazi interclusi presenti a Gavorrano e Filare caratterizzati dalla presenza di aree boscate e/o formazioni arboree costituenti elementi della rete ecologica in area urbana;
- incentivare l'uso degli spazi interclusi nel territorio urbanizzato di Filare che non presentano valori naturali e paesaggistici per l'implementazione delle attrezzature pubbliche, delle dotazioni di quartiere e per la rigenerazione, la riqualificazione l'integrazione e la connessione dei tessuti esistenti;
- favorire il recupero edilizio del patrimonio edilizio del centro antico di Ravi con l'integrazione di servizi e funzioni orientate alla organizzazione e alla promozione della tipologia ricettiva dell'albergo diffuso;
- il recupero e la riqualificazione dei contenitori dismessi delle attività minerarie di Filare e di Ravi-Marchi per nuovi usi e finalità che possano generare nuovi processi di sviluppo economico e di valorizzazione territoriale integrati e connessi al Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- migliorare la qualità residenziale ed urbana in generale lungo la viabilità principale di Filare, superando l'attuale conflitto tra la strada come canale di traffico e come spazio di incontro e aggregazione sociale;
- evitare nuovi insediamenti e conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli spazi ineditati, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Filare e Gavorrano, con il mantenimento degli attuali varchi verso la campagna;
- tutelare e valorizzare la qualità architettonica ed urbana degli edifici di impianto storico, compresi gli aspetti tecnici, costruttivi, materici, del colore e gli elementi caratterizzanti e di decoro delle facciate;
- qualificare il ruolo dei centri antichi quali elementi sinergici al Parco Nazionale delle Colline Metallifere per la crescita delle attività del turismo culturale, stagionalizzato e vocato alla valorizzazione della qualità territoriale;
- prevedere la riorganizzazione e la riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture a rete di Filare – ivi compresa la parte del compendio minerario attestata sulla via L. Ariosto – attraverso un programma complessivo di interventi, anche di tipo compensativo e perequativo, volto alla caratterizzazione e all'identificazione dell'immagine urbana;
- assicurare che i nuovi carichi insediativi eventualmente previsti a Filare siano coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, all'edilizia civile mineraria e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- assicurare che le strutture turistico ricettive previste nel versante collinare che si sviluppa a ovest di Monte Calvo, siano coerenti per tipologia,

materiali alla tradizione insediativa rurale, inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e rispondenti alle condizioni e agli esiti della Conferenza di Copianificazione del 17/03/2025;

- assicurare che le strutture turistiche previste a Filare, nel versante posto a sud-ovest della via L. Ariosto, siano, per tipologia e materiali, inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e rispondenti alle condizioni e agli esiti della Conferenza di Copianificazione del 10/05/2019;
- riqualificare, anche con il coinvolgimento dei privati, il Parco pubblico della Finoria e la struttura turistica esistente con interventi tesi alla ridefinizione del ruolo e del contenitore esistente oggi adibito alle attività del laboratorio di educazione ambientale e l'insediamento di impianti per lo sport, lo svago e il tempo libero;
- incentivare le pratiche agricole per la conservazione e il mantenimento, sia a fini produttivi che paesaggistici, degli oliveti di impianto storico nella collina circostante a Ravi;
- tutelare e valorizzare i geositi di interesse regionale e locale e gli affioramenti rocciosi di Ravi, Gavorrano e Monte Calvi;
- favorire il recupero e la valorizzazione, a fini turistici e culturali, della grotta dell'Artofago.

Titolo II Quadro previsionale

..... (omissis)

Art. 36 *Dimensioni massime sostenibili e previsioni interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.*

3. Nelle seguenti tabelle sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e l'elencazione degli interventi soggetti a nuovi impegni di suolo previsti dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, articolati per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.
4. Il primo PO dovrà individuare gli ambiti dei nuovi impegni di suolo e determinare le quantità delle nuove edificazioni e del riuso (9) nel territorio rurale riferiti agli interventi di valenza strategica che sono stati valutati positivamente dalle Conferenze di Copianificazione svoltesi in data 10/05/2019 e 13/12/2019.
 - Dimensionamento delle previsioni nel territorio urbanizzato nelle singole UTOE:

UTOE 1 Gavorrano, Filare, Ravi	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	3.500	4.500	8.000
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	2.000	2.000	4.000
Turistico ricettiva	2.000	2.500	4.500
Direzionale / servizi	1.000	1.500	2.500
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	8.500	10.500	19.000

- (*) I nuovi impegni di suolo nell'UTOE 1, per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:
- Struttura per il turismo all'aria aperta di Podere San Croce (Conferenza di copianificazione del 17/03/2025);
 - Villaggio turistico Le Valli di Filare (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019).

UTOE 2 Caldana	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	2.200	1.000	3.200
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	1.200	1.000	2.200
Turistico ricettiva	1.700	2.000	3.700
Direzionale / servizi	500	1.000	1.500
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	5.600	5.000	10.600

Nell'UTOE 2 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 3 Giuncarico	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	1.200	1.000	2.200
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	700	1.000	1.700
Turistico ricettiva	700	3.000	3.700
Direzionale / servizi	0	1.000	1.000
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	2.600	6.000	8.600

Nell'UTOE 3 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 4 Bagno di Gavorrano	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	10.500	1.500	12.000
Industriale / artigianale	9.000	1.000	10.000
Commerciale - dettaglio	4.000	3.500	7.500
Turistico ricettiva	2.800	1.800	4.600
Direzionale / servizi	2.000	1.200	3.200
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	28.300	9.000	37.300

- (*) I nuovi impegni di suolo nell'UTOE 4, per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:
- Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone (Conferenza di copianificazione del 13/12/2019).

UTOE 5 Potassa, Bivio Ravi, Grilli	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	4.000	1.000	5.000
Industriale / artigianale	5.500	0	5.500
Commerciale - dettaglio	3.000	3.500	6.500
Turistico ricettiva	1.000	2.500	3.500
Direzionale / servizi	700	1.000	1.700
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	14.200	8.000	22.200

Nell'UTOE 5 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 6 Castellaccia, Casteani	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	1.000	500	1.500
Industriale / artigianale	2.000	1.000	3.000
Commerciale - dettaglio	500	1.000	1.500
Turistico ricettiva	500	1.000	1.500
Direzionale / servizi	0	1.000	1.000
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	4.000	4.500	8.500

Nell'UTOE 6 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

- Dimensionamento nel territorio urbanizzato complessivi del PS: (9)

Intero territorio comunale	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	22.400	9.500	31.900
Industriale / artigianale	16.500	2.000	18.500
Commerciale - dettaglio	11.400	12.000	23.400
Turistico ricettiva	8.700	12.800	21.500
Direzionale / servizi	4.200	6.700	10.900
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	63.200	43.000	106.200

(*) I nuovi impegni di suolo nell'intero territorio comunale per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:

- Struttura per il turismo all'aria aperta di Podere Inferno (Conferenza di copianificazione del 17/03/2025);
- Villaggio turistico Le Valli di Filare (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019);
- Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone (Conferenza di copianificazione del 13/12/2019).

Estratto della Disciplina del P.S.. Testo sovrapposto.

in carattere **rosso** le parti di testo aggiunte. In carattere ~~nero~~ barrate le parti eliminate.

Parte III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

Titolo I Strategie generali e Unità Territoriali Organiche Elementari.

..... (omissis)

Art. 29 UTOE 1 – Gavorrano, Filare e Ravi.

7. L'UTOE 1 individua la parte del territorio comunale che dal suo rilievo più importante – Monte Calvo – discende verso le pendici poste ad oriente e ad occidente dello stesso. Ricomprende il Capoluogo, sede dei principali servizi amministrativi ai cui margini è presente il compendio delle miniere di pirite rimaste in attività fino alla metà degli anni Ottanta ed in parte riutilizzato per la sede e le strutture del Parco Nazionale delle Colline Metallifere. Lungo l'asse viario che collega Gavorrano alla piana si trova Filare originato dalle urbanizzazioni conseguenti all'attività mineraria. Nella parte più a sud dell'UTOE è posto Ravi, antico castello e centro storico, intorno al quale si è sviluppato nella prima metà del Novecento il compendio minerario di Ravi-Marchi.
8. Obiettivi specifici delle strategie del PS relativi all'UTOE 1 sono:
- Il mantenimento delle caratteristiche ambientali del territorio, legate alle risorse primarie, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna;
 - la tutela e la valorizzazione del patrimonio forestale, pubblico e privato, la sua manutenzione e la corretta ceduzione laddove necessaria, anche in riferimento alla morfologia dei territori contermini, ai fini del mantenimento della sua funzione ecologica e alla prevenzione del dissesto idrogeologico dei versanti secondo quanto descritto dalla normativa statale e regionale di settore;
 - la riduzione dei fattori di rischio e la messa in sicurezza delle aree interessate dall'attraverso dei canali di deflusso e dai bacini di decantazione delle acque profonde e superficiali provenienti dalle aree minerarie con interventi tesi a valorizzarne gli aspetti ecologici e naturalistici e la rinaturalizzazione e la ricostituzione della vegetazione ripariale laddove occorrente;
 - la tutela e la valorizzazione degli elementi della rete ecologica – siepi, filari alberature camporili – rafforzandone la presenza per contrastare la semplificazione della maglia agraria della collina;
 - il mantenimento e lo sviluppo delle colture agrarie, anche attraverso la rimessa a colture delle aree incolte e di quelle abbandonate tendenti alla evoluzione in bosco, nel rispetto degli aspetti paesaggistici ed ambientali e salvaguardando i caratteri fisici del territorio;
 - il sostegno alle filiere agrosilvopastorale legate ai prodotti del bosco e della fauna selvatica, in coerenza con le strategie dello sviluppo turistico del territorio e in sinergia con l'associazionismo venatorio quale presidio del paesaggio e degli equilibri ecologici;
 - il ripristino ambientale delle aree estrattive dismesse ed inattive al fine di recuperare il paesaggio collinare e prevenire possibili dissesti;
 - la valorizzazione delle risorse territoriali della collina, attraverso il potenziamento dell'offerta di servizi per il benessere ed il turismo di qualità

- e rafforzando il ruolo di presidio delle aziende agricole;
- l'incentivo all'insediamento di nuove attività per il turismo all'aria aperta, sostenibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico, e indirizzate alla valorizzazione delle tipicità e delle risorse territoriali;
- il miglioramento della qualità di vita nelle aree urbane, con interventi integrati di riqualificazione urbana, di miglioramento della dotazione dei servizi pubblici e privati e di misure di riduzione degli effetti del traffico di attraversamento;
- il potenziamento e l'organizzazione della rete dei percorsi ciclopeditoni, con particolare riferimento alla connessione del centro urbano di Filare con Bagno di Gavorrano;
- la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio collinare con particolare riferimento ai caratteri storici ed ecologici del paesaggio;
- la valorizzazione del patrimonio tecnologico ed edilizio minerario come segno fondamentale dell'evoluzione storica e culturale del territorio attraverso il rilancio ed il potenziamento del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- la promozione di eventi e manifestazioni culturali legate alle tipicità locali in grado di richiamare i flussi turistici costieri;
- il contrasto all'abbandono del sistema insediativo storico collinare con la tutela e la valorizzazione dei centri antichi di Gavorrano e Ravi favorendo il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'innalzamento della qualità residenziale, facilitando l'accessibilità ciclabile e pedonale di residenti e visitatori;
- la valorizzazione del patrimonio di interesse storico, artistico e culturale con il sistema dell'accoglienza turistica dell'albergo diffuso nel centro antico di Ravi;
- la riqualificazione degli insediamenti residenziali recenti di Gavorrano per consolidarne i caratteri, migliorarne la qualità urbana, il riordino dei margini urbani e le relazioni con il territorio contermini;
- la rigenerazione del sistema insediativo di Filare con il consolidamento dei tessuti urbanistici esistenti, la definizione del margine urbano e l'identificazione, il riordino e la valorizzazione degli spazi pubblici urbani.

9. Le direttive per l'UTOE 1, da perseguire con il PO, sono orientate a:

- incentivare il recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere esistenti e sottoutilizzate al fine di contenere al minimo indispensabile la nuova occupazione di suolo;
- potenziare il ruolo di centralità urbana, assicurandovi la permanenza delle funzioni civili e culturali e garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici, dei centri antichi di Gavorrano e Ravi;
- rafforzare il ruolo centrale, di tipo amministrativo e culturale del capoluogo con il potenziamento funzionale, anche per nuove attività, delle strutture della porta del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- preservare le aree rimaste libere lungo la strada che da Filare conduce a Bagno di Gavorrano e Gavorrano, impedendone la progressiva urbanizzazione e promuovendo la riqualificazione dei tessuti urbani con il mantenimento degli attuali varchi verso la campagna;
- favorire il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici

esistenti, consolidando le centralità urbane, migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire il permanere o l'insediamento di nuovi residenti;

- approfondire i caratteri del tessuto urbano esistente nei centri antichi di Gavorrano e Ravi e prevedere regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, classificati per le specifiche caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive;
- rafforzare il ruolo centrale, di tipo amministrativo e culturale del capoluogo con il potenziamento funzionale, anche per nuove attività, delle strutture della porta del Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- salvaguardare le aree intercluse tra il centro antico di Gavorrano e la via San Giuliano Martire con funzione di valorizzazione estetico percettiva dei tessuti storici e delle zone ortive ad essi sottostanti;
- tutelare gli spazi interclusi presenti a Gavorrano e Filare caratterizzati dalla presenza di aree boscate e/o formazioni arboree costituenti elementi della rete ecologica in area urbana;
- incentivare l'uso degli spazi interclusi nel territorio urbanizzato di Filare che non presentano valori naturali e paesaggistici per l'implementazione delle attrezzature pubbliche, delle dotazioni di quartiere e per la rigenerazione, la riqualificazione l'integrazione e la connessione dei tessuti esistenti;
- favorire il recupero edilizio del patrimonio edilizio del centro antico di Ravi con l'integrazione di servizi e funzioni orientate alla organizzazione e alla promozione della tipologia ricettiva dell'albergo diffuso;
- il recupero e la riqualificazione dei contenitori dismessi delle attività minerarie di Filare e di Ravi-Marchi per nuovi usi e finalità che possano generare nuovi processi di sviluppo economico e di valorizzazione territoriale integrati e connessi al Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
- migliorare la qualità residenziale ed urbana in generale lungo la viabilità principale di Filare, superando l'attuale conflitto tra la strada come canale di traffico e come spazio di incontro e aggregazione sociale;
- evitare nuovi insediamenti e conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli spazi ineditati, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Filare e Gavorrano, con il mantenimento degli attuali varchi verso la campagna;
- tutelare e valorizzare la qualità architettonica ed urbana degli edifici di impianto storico, compresi gli aspetti tecnici, costruttivi, materici, del colore e gli elementi caratterizzanti e di decoro delle facciate;
- qualificare il ruolo dei centri antichi quali elementi sinergici al Parco Nazionale delle Colline Metallifere per la crescita delle attività del turismo culturale, stagionalizzato e vocato alla valorizzazione della qualità territoriale;
- prevedere la riorganizzazione e la riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture a rete di Filare – ivi compresa la parte del compendio minerario attestata sulla via L. Ariosto – attraverso un programma complessivo di interventi, anche di tipo compensativo e perequativo, volto alla caratterizzazione e all'identificazione dell'immagine urbana;
- assicurare che i nuovi carichi insediativi eventualmente previsti a Filare siano coerenti per tipologia, materiali, colori ed altezze, all'edilizia civile mineraria e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- assicurare che le strutture ~~per il turismo all'aria aperta~~ **turistico ricettive** previste nel ~~fondo valle lungo la S.P. della Munga~~ **versante collinare che si**

sviluppa a ovest di Monte Calvo, siano coerenti per tipologia, materiali alla tradizione insediativa rurale, inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e rispondenti alle condizioni e agli esiti della Conferenza di Copianificazione del ~~10/05/2019~~ 17/03/2025;

- assicurare che le strutture turistiche previste a Filare, nel versante posto a sud-ovest della via L. Ariosto, siano, per tipologia e materiali, inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva e rispondenti alle condizioni e agli esiti della Conferenza di Copianificazione del 10/05/2019;
- riqualificare, anche con il coinvolgimento dei privati, il Parco pubblico della Finoria e la struttura turistica esistente con interventi tesi alla ridefinizione del ruolo e del contenitore esistente oggi adibito alle attività del laboratorio di educazione ambientale e l'insediamento di impianti per lo sport, lo svago e il tempo libero;
- incentivare le pratiche agricole per la conservazione e il mantenimento, sia a fini produttivi che paesaggistici, degli oliveti di impianto storico nella collina circostante a Ravi;
- tutelare e valorizzare i geositi di interesse regionale e locale e gli affioramenti rocciosi di Ravi, Gavorrano e Monte Calvi;
- favorire il recupero e la valorizzazione, a fini turistici e culturali, della grotta dell'Artofago.

Titolo II Quadro previsionale

..... (omissis)

Art. 36 *Dimensioni massime sostenibili e previsioni interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.*

5. Nelle seguenti tabelle sono riportati il dimensionamento per il territorio urbanizzato e l'elencazione degli interventi soggetti a nuovi impegni di suolo previsti dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale, articolati per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.
6. Il primo PO dovrà individuare gli ambiti dei nuovi impegni di suolo e determinare le quantità delle nuove edificazioni e del riuso (9) nel territorio rurale riferiti agli interventi di valenza strategica che sono stati valutati positivamente dalle Conferenze di Copianificazione svoltesi in data 10/05/2019 e 13/12/2019.
 - Dimensionamento delle previsioni nel territorio urbanizzato nelle singole UTOE:

UTOE 1 Gavorrano, Filare, Ravi	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	3.500	4.500	8.000
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	2.000	2.000	4.000
Turistico ricettiva	2.000	2.500	4.500
Direzionale / servizi	1.000	1.500	2.500
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	8.500	10.500	19.000

- (*) I nuovi impegni di suolo nell'UTOE 1, per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:
- ~~Struttura per il turismo all'aria aperta~~ **turistico ricettiva** di Podere Inferno **Santa Croce** (Conferenza di copianificazione del ~~10/05/2019~~ **17/03/2025**);
 - Villaggio turistico Le Valli di Filare (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019).

UTOE 2 Caldana	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	2.200	1.000	3.200
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	1.200	1.000	2.200
Turistico ricettiva	1.700	2.000	3.700
Direzionale / servizi	500	1.000	1.500
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	5.600	5.000	10.600

Nell'UTOE 2 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 3 Giuncarico	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	1.200	1.000	2.200
Industriale / artigianale	0	0	0
Commerciale - dettaglio	700	1.000	1.700
Turistico ricettiva	700	3.000	3.700
Direzionale / servizi	0	1.000	1.000
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	2.600	6.000	8.600

Nell'UTOE 3 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 4 Bagno di Gavorrano	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	10.500	1.500	12.000
Industriale / artigianale	9.000	1.000	10.000
Commerciale - dettaglio	4.000	3.500	7.500
Turistico ricettiva	2.800	1.800	4.600
Direzionale / servizi	2.000	1.200	3.200
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	28.300	9.000	37.300

- (*) I nuovi impegni di suolo nell'UTOE 4, per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:
- Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone (Conferenza di copianificazione del 13/12/2019).

UTOE 5 Potassa, Bivio Ravi, Grilli	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	4.000	1.000	5.000
Industriale / artigianale	5.500	0	5.500
Commerciale - dettaglio	3.000	3.500	6.500
Turistico ricettiva	1.000	2.500	3.500
Direzionale / servizi	700	1.000	1.700
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	14.200	8.000	22.200

Nell'UTOE 5 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

UTOE 6 Castellaccia, Casteani	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	1.000	500	1.500
Industriale / artigianale	2.000	1.000	3.000
Commerciale - dettaglio	500	1.000	1.500
Turistico ricettiva	500	1.000	1.500
Direzionale / servizi	0	1.000	1.000
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	4.000	4.500	8.500

Nell'UTOE 6 non sono previsti nuovi impegni di suolo nel territorio rurale

- Dimensionamento nel territorio urbanizzato complessivi del PS: (9)

Intero territorio comunale	Dimensionamento nel territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale
Categoria funzionale	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	22.400	9.500	31.900
Industriale / artigianale	16.500	2.000	18.500
Commerciale - dettaglio	11.400	12.000	23.400
Turistico ricettiva	8.700	12.800	21.500
Direzionale / servizi	4.200	6.700	10.900
Commerciale - ingrosso	0	0	0
Totale	63.200	43.000	106.200

(*) I nuovi impegni di suolo nell'intero territorio comunale per gli interventi strategici nel territorio rurale, da disciplinare nel primo PO sono riferiti a:

- ~~Struttura per il turismo all'aria aperta~~ **turistico ricettiva** di Podere Inferno **Santa Croce** (Conferenza di copianificazione del ~~10/05/2019~~ **17/03/2025**);
- Villaggio turistico Le Valli di Filare (Conferenza di copianificazione del 10/05/2019);
- Ampliamento del complesso turistico Il Pelagone (Conferenza di copianificazione del 13/12/2019).