PIANO OPERATIVO

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

Sindaco
Alberta TICCIANI
Assessore all'urbanistica
Massimo ZUCCONI

Responsabile del Procedimento
arch. Annalisa GIORGETTI
Garante dell'informazione e della partecipazione
dott.ssa Paola MENEGANTI

Progettazione Urbanistica
arch. Antonio MUGNAI
arch. Laura TAVANTI

Direttore Tecnico
urb. Raffaele GEROMETTA

Gruppo di lavoro
Arch. Pian. Manuela FONTANIVE
Geom. Patrizia SODI
Arch. Roberta CICCARELLI
S.I.T.
urb. Lisa DE GASPER
urb. Marco ROSSATO

Gruppo di valutazione
urb. Chiara BIAGI
ing. Elettra LOWENTHAL
Contributi specialstici
ing. Simone GALARDINI *aspetti idraulici e sismici*
geol. Leonardo MORETTI *aspetti geologici*
dott. for. Giovanni TRENTANOVI *aspetti agronomici forestali*
avv. Federico GUALANDI *aspetti giuridici*

ALLEGATO 1 PROGETTI NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

OTTOBRE 2024

SOMMARIO

SCHEMA DIRETTORE SD1: PORTA NORD-PARCO TERMALE 5
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE.....7
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.02PUC - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE.....18
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.04PUA - BORGO HOTEL.....29
SCHEMA DIRETTORE SD2: VIA INDIPENDENZA-LA FIERA 40
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 42
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.03ID - NUOVA ROTATORIA.....53
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.04PUC - LOTTO RESIDENZIALE, VIA DELLA FIERA 64
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA.....74
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.06PUC - EX CONSORZIO AGRARIO.....84
SCHEMA DIRETTORE SD3: ASSE STAZIONE 95
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.01PUC - LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO.....97
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.02PUC- INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN VIA DE CURTIS.....108
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.03PUC - COMPLETAMENTO PEEP 118
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.04ID - PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO.....129
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.05ID/PUC - COMPLETAMENTO PUA AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA.....139
SCHEMA DIRETTORE SD4: VIA CERRINI 150
SD4 VIA CERRINI: AT4.01PUC - NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI.....152
SD4 VIA CERRINI: AT4.02PUA - ADEGUAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE (ITALIAN FOOD - LAMINATI) 164
SD4 VIA CERRINI: AT4.03PUC - EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA.....175
SD4 VIA CERRINI: AT4.04ID - NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.....185

REPERTORIO PROGETTI NORMA
ALLEGATO 01 ALLE NTA

Il presente documento costituisce il repertorio dei Progetti Norma delle Aree di Trasformazione previste dal Piano Operativo.

Le Aree di Trasformazione, denominate AT, sono riportate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento”. Esse rappresentano ambiti territoriali nei quali l’edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

Ogni AT dispone di uno specifico Progetto Norma, denominato PN, che oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta anche uno schema grafico di riferimento per gli interventi ed i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

Gli interventi disciplinati dal presente allegato, in fase di attuazione dovranno rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni dell’art.125 delle NTA.

Gli schemi direttori

Gli interventi previsti sono coordinati e resi coerenti tra loro, sulla base della rispondenza dei propri obiettivi specifici con alcuni schemi metaprogettuali (“Schemi Direttori”), cui viene affidata dal Piano la funzione di riferimento strategico, spaziale, funzionale e di connessione con le azioni in esso previste. I quattro “Schemi Direttori” costituiscono l’asse portante del nuovo PO, rappresentando, nel loro insieme, il progetto di suolo della città pubblica posto alla base del Piano.

Il PO prevede le seguenti AT, suddivise per schema direttore di appartenenza:

- **schema direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale**:

- AT1.01PUC - Recupero ex fornace
- AT1.02ID - Area verde pubblico via del Parco termale
- AT1.04PUA - Borgo Hotel

- schema direttore SD2 – Via Indipendenza-Via della Fiera:

- AT2.02PUC - Completamento residenziale
- AT2.03ID - Nuova rotatoria **(area esterna al PTU)**
- AT2.04PUC - Lotto residenziale in via della Fiera
- AT2.05ID - Servizi integrati via della Fiera
- AT2.06PUC - Ex Consorzio Agrario

- schema direttore SD3 – Asse Stazione:

- AT3.01PUC - Lotto residenziale in via dell’areoporto
- AT3.02ID - Edilizia sociale
- AT3.03PUC - Completamento Peep
- AT3.04ID - Prolungamento in via dell’aeroporto
- AT3.05ID/PUC - Completamento PUA area servizi Stazione Ferroviaria

- schema direttore SD4 – Via Cerrini:

- AT4.01PUA - nuove residenze in via Cerrini
- AT4.02PUA - riconversione aree produttive
- AT4.03PUC - Ex istituto Alessandro Volta
- AT4.04ID - Sostituzione edilizia residenziale

L’area di trasformazione AT2.03ID-Nuova rotatoria, localizzata all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stata sottoposta al parere della conferenza di Copianificazione Regionale convocata, in prima seduta, per il giorno 17 giugno 2024.

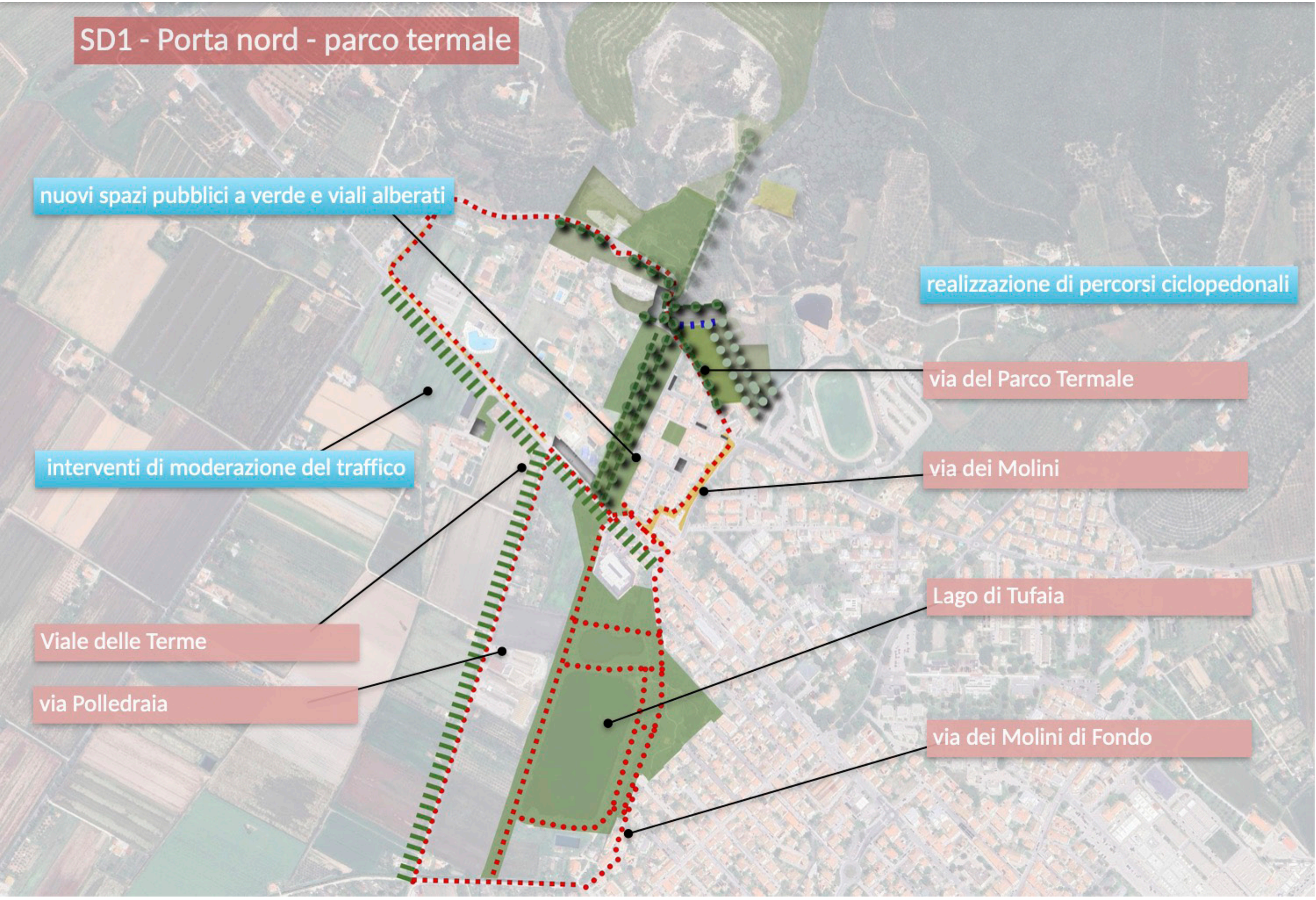
SCHEMA DIRETTORE SD1: PORTA NORD-PARCO TERMALE

Attraverso lo schema direttore Porta Nord-Parco Termale si intende pervenire ad una riqualificazione complessiva dell'area compresa tra la ex cava di Novarino e lo Stadio. Obiettivo principale è quello di far entrare in sinergia le nuove attrezzature turistico ricettive di previsione con le strutture già esistenti, ricercando una maggiore diversificazione dell'offerta turistica. Si tende inoltre ad un generalizzato miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità della zona termale, attraverso la riqualificazione dei percorsi pedonali e delle strade, la realizzazione di spazi pubblici di relazione, con particolare cura verso il potenziamento del sistema dei viali alberati già presenti nella zona.

Nel presente PO, in attuazione dello Schema Direttore SD2 Porta Nord-Parco Termale sono previste le seguenti aree di trasformazione:

- AT1.01PUC - Recupero ex fornace
- AT1.02ID - Area a verde pubblico in via del Parco Termale
- AT1.04PUA - Borgo hotel

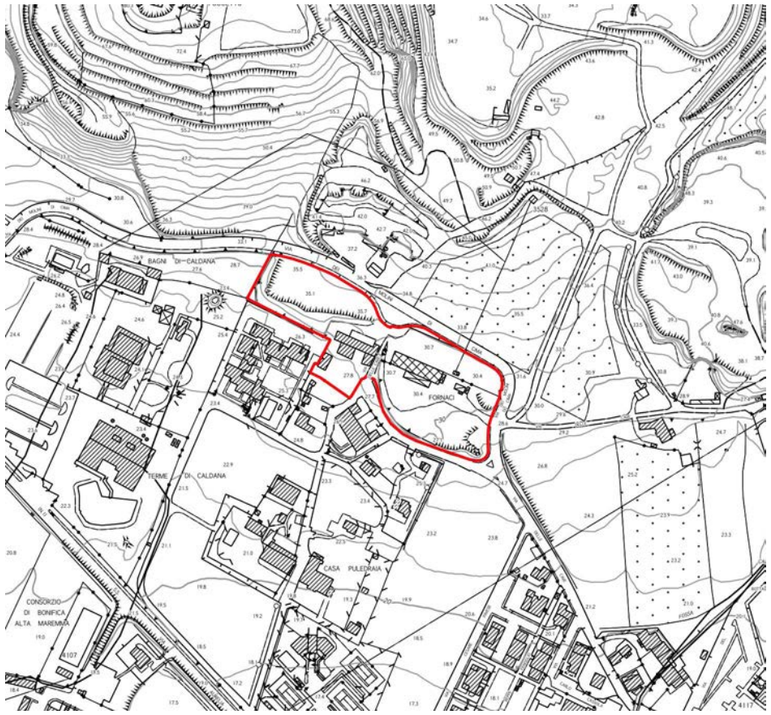
SD1 - Porta nord - parco termale



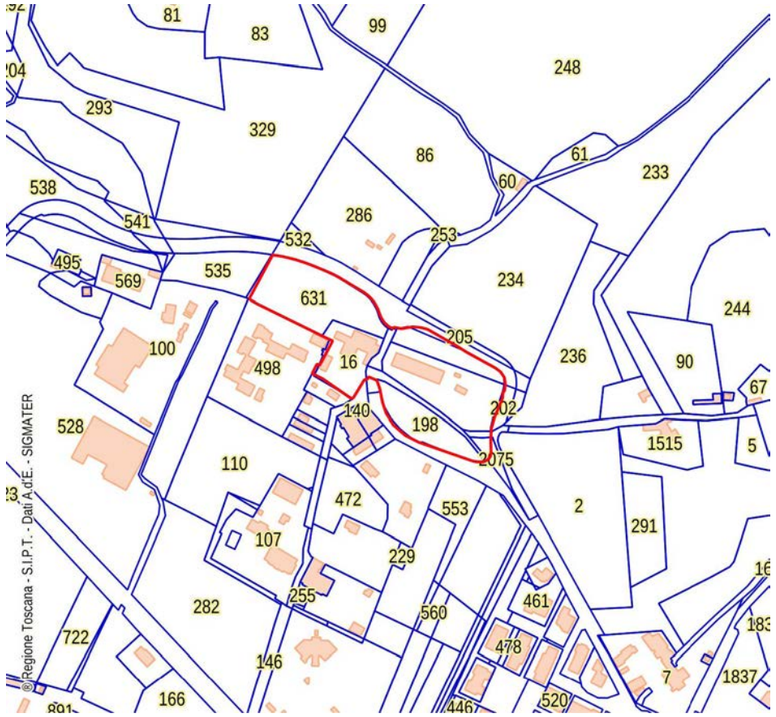
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

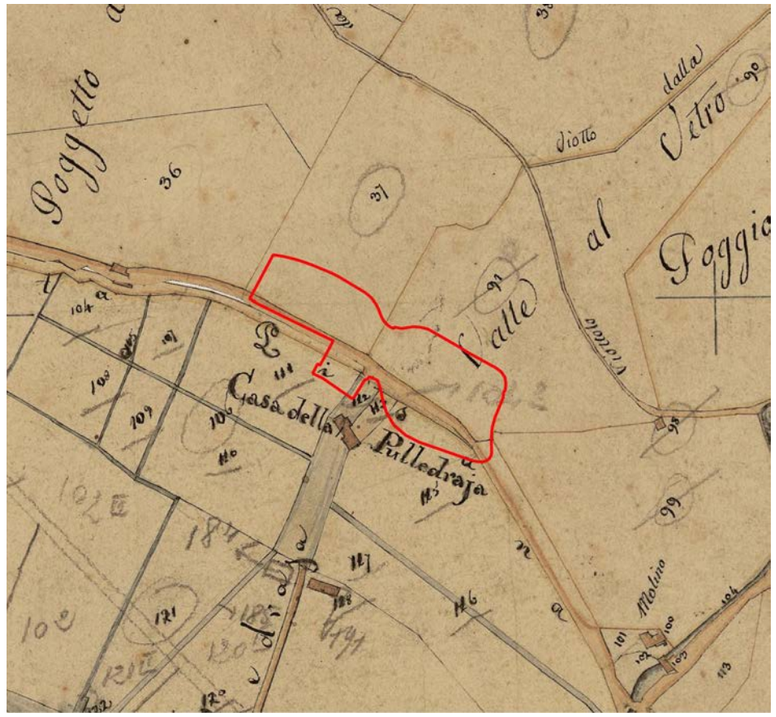


FOTO AEREA 1954

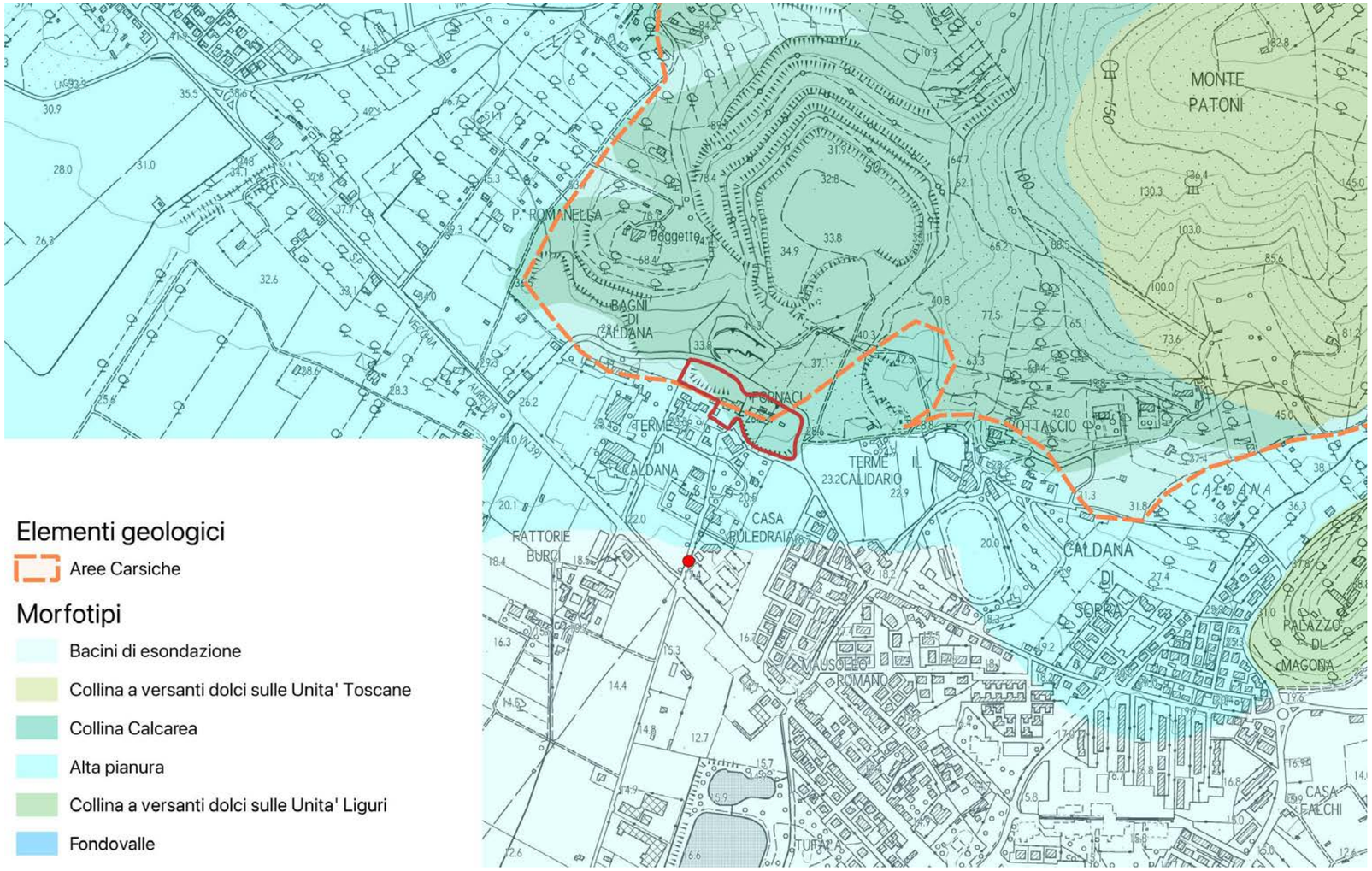
FOTO AEREA 1988

area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



L'area rientra in parte nel Sistema morfogenetico della "collina calcarea" ed in parte "nell'alta pianura".

Sistema morfogenetico della "collina calcarea" (Cca):

La Collina calcarea condivide con pochi altri sistemi collinari il ruolo di piano dominante del paesaggio, caratteristicamente boscoso. Il sistema ha un ruolo strategico nell'alimentazione di grandi acquiferi profondi, compresi quelli dei sistemi geotermici e un ruolo primario nell'assorbimento delle piogge e nel contenimento dei deflussi superficiali.

Indicazioni per le azioni:

- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

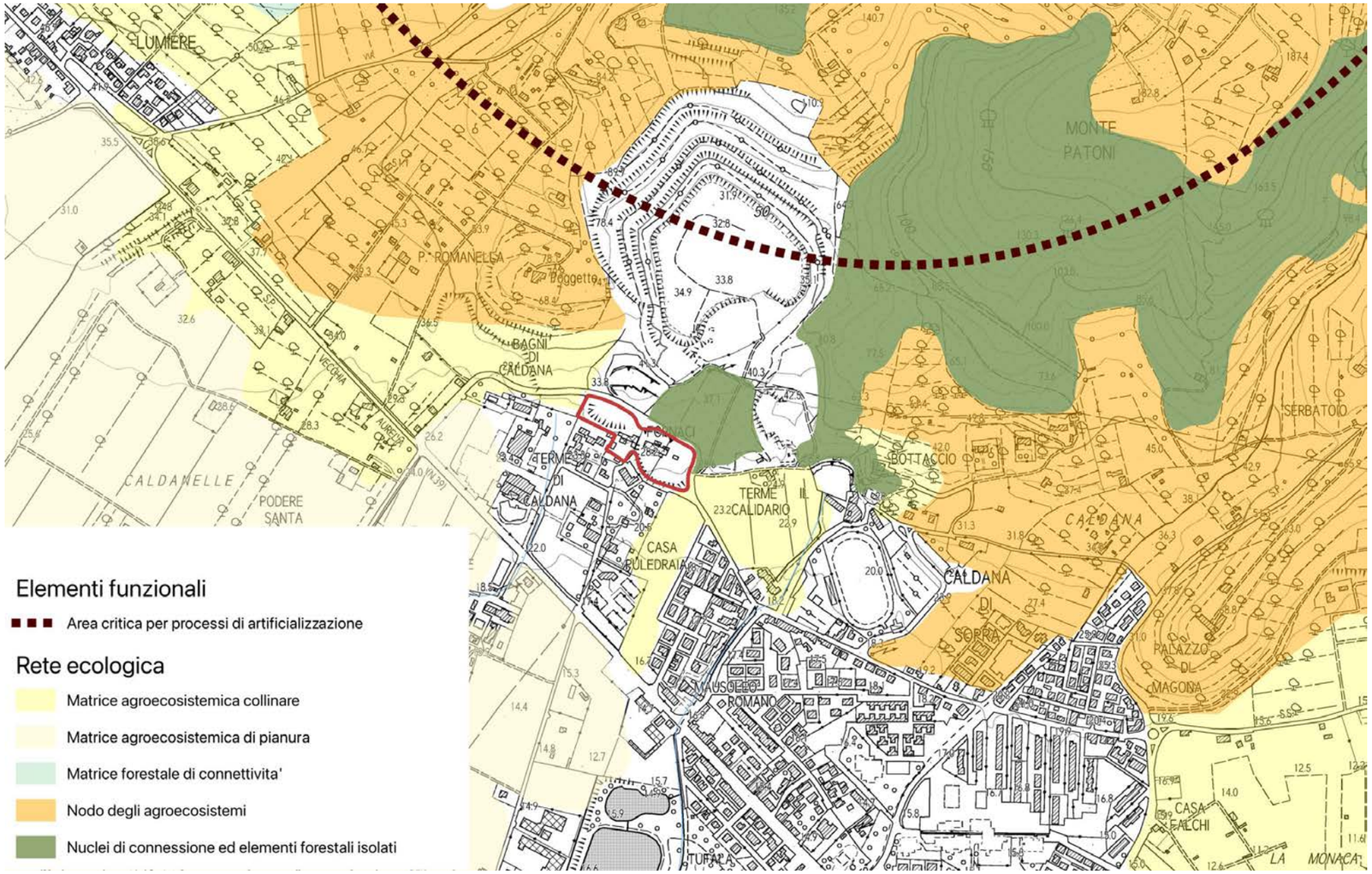
Sistema morfogenetico dell'alta pianura (alp):

l'Alta Pianura è un punto nodale dal punto di vista idrologico; si tratta di uno dei principali serbatoi di acque dolci sotterranee, per di più posto in immediata vicinanza di zone fortemente insediate. La sua funzione nella mitigazione delle piene è fondamentale in natura ma si perde con le arginature; restano la capacità generalmente elevata di assorbire la piogge, e la minima produzione di deflussi. L'Alta Pianura, insieme ai Bacini di Esondazione, svolge il ruolo storico di campagna prossimale dei grandi centri urbani.

Indicazioni per le azioni:

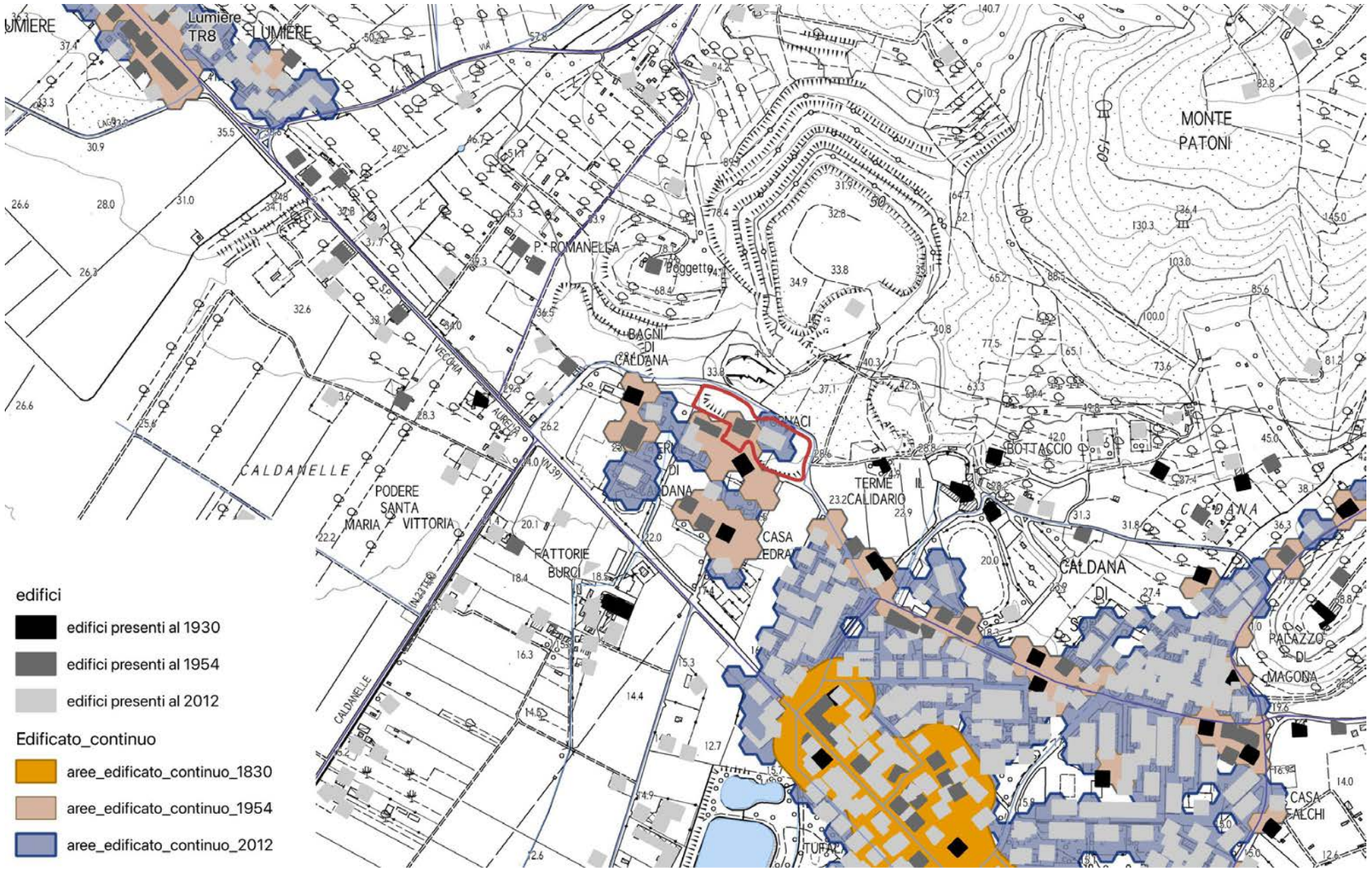
limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

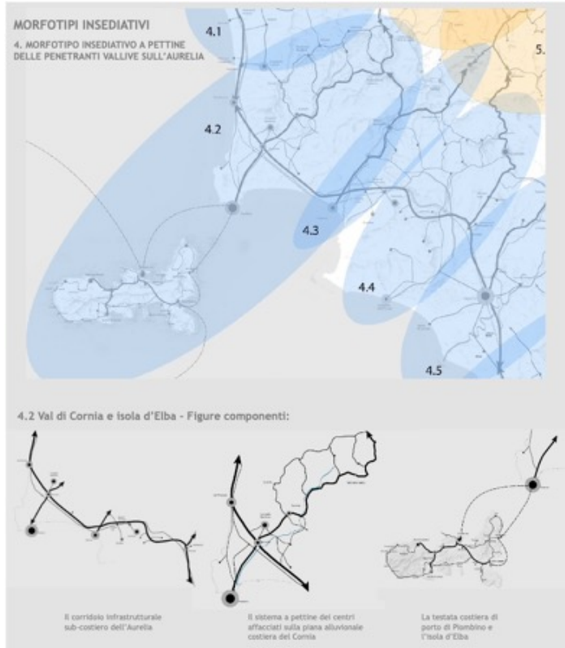
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR7 tessuto sfrangiato di margine.

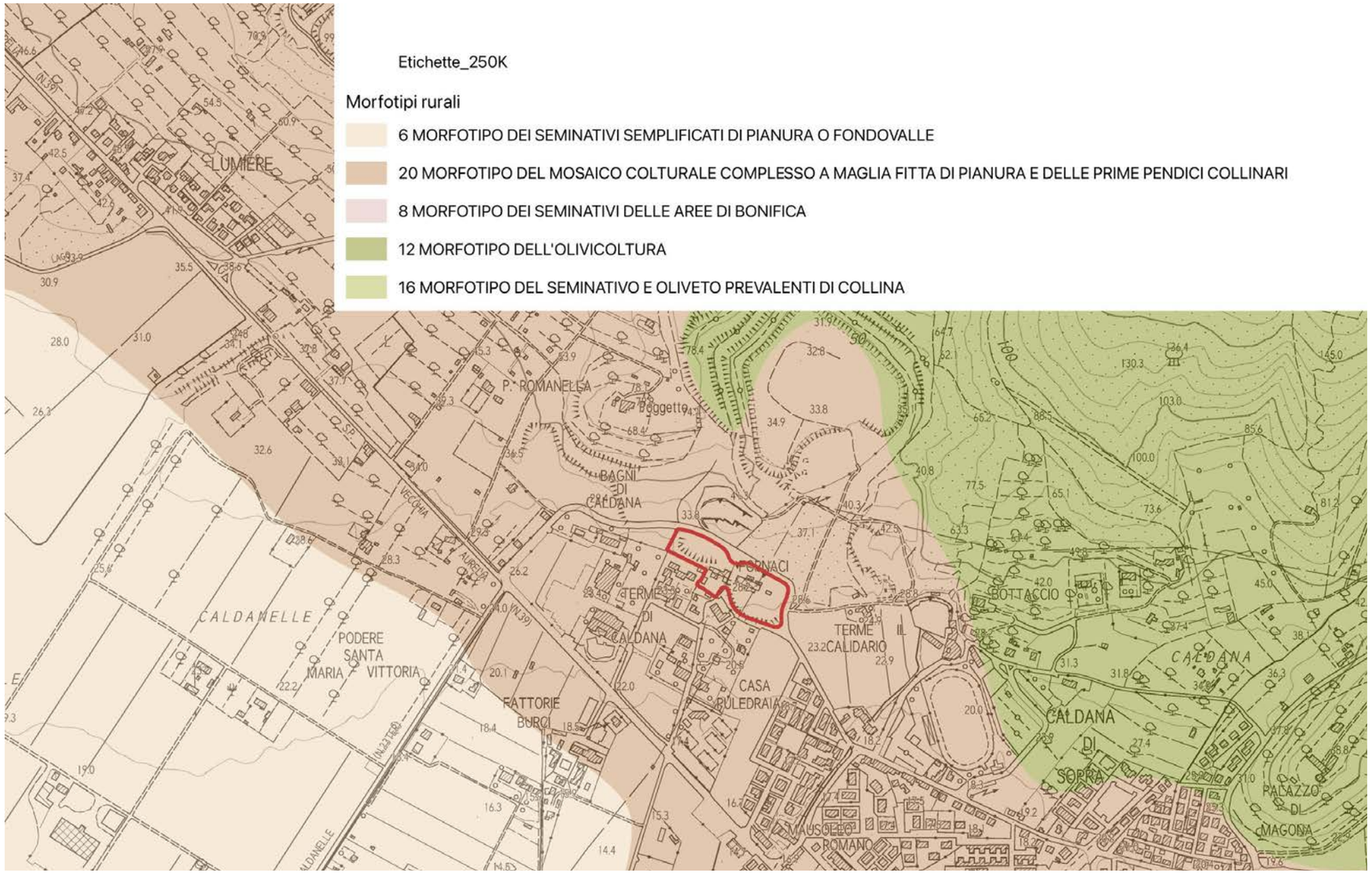
Obiettivo TR7 tessuto sfrangiato di margine: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE

L'area di intervento rientra all'interno del cosiddetto "Parco Termale", oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, decaduto in data 11.07.2011, finalizzato al consolidamento delle attività termali esistenti ed alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive tali da completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale di Venturina. Il perimetro della presente Area di Trasformazione corrisponde a parte del sub-comparto C.A.6 del succitato PUA.

L'intervento prevede il recupero del complesso esistente ex fornace a fini residenziali e/o turistico ricettivi. A tale scopo viene consentito il riutilizzo dell'intera superficie edificabile esistente (SE), stimabile in circa 1.000 mq.

L'effettiva superficie edificabile legittima esistente (SE) da recuperare, dovrà essere rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.

L'intervento potrà prevedere la completa demolizione e ricostruzione di tutte le volumetrie legittime oggi esistenti nell'area di intervento.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati all'interno dell'area di "concentrazione volumetrica" individuata nello schema grafico prescrittivo sottostante.

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Prescrizioni:

- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'eventuale installazione a terra d'impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento; il progetto dovrà prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 20.820 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
R1: civile abitazione
R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS).

Intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Dimensionamento:
- è previsto il recupero dell'intera superficie edificabile legittima esistente rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:
parcheggio pubblico: 1.300 mq.

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- parcheggio pubblico per 1300 mq. di superficie e numero posti auto non inferiore a 50;
- messa a dimora di un filare di alberi di alto fusto lungo via dei molini;
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R6 - Art. 79 delle NTA" c.1; c2 lett. a); c.3.

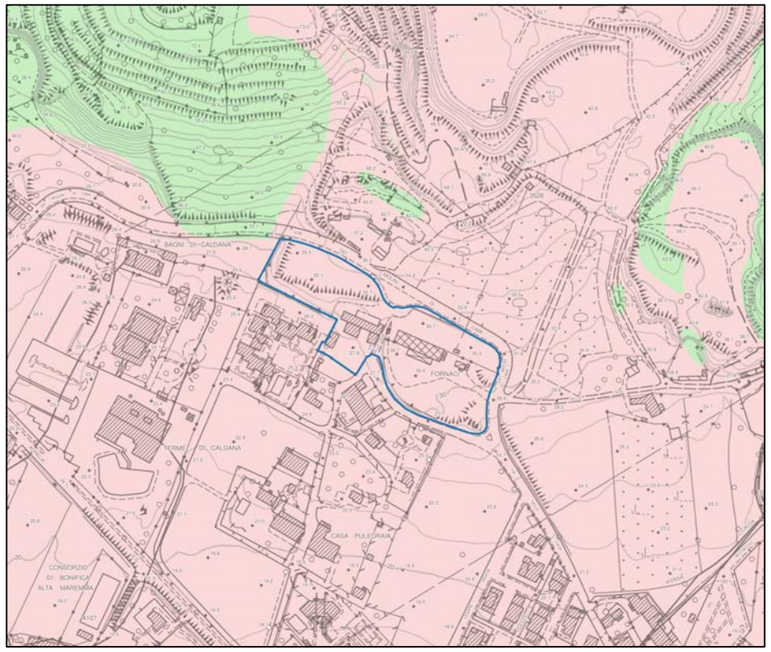
AT1.01 PUC

SCHEDA C3	AT1.01 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.
La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

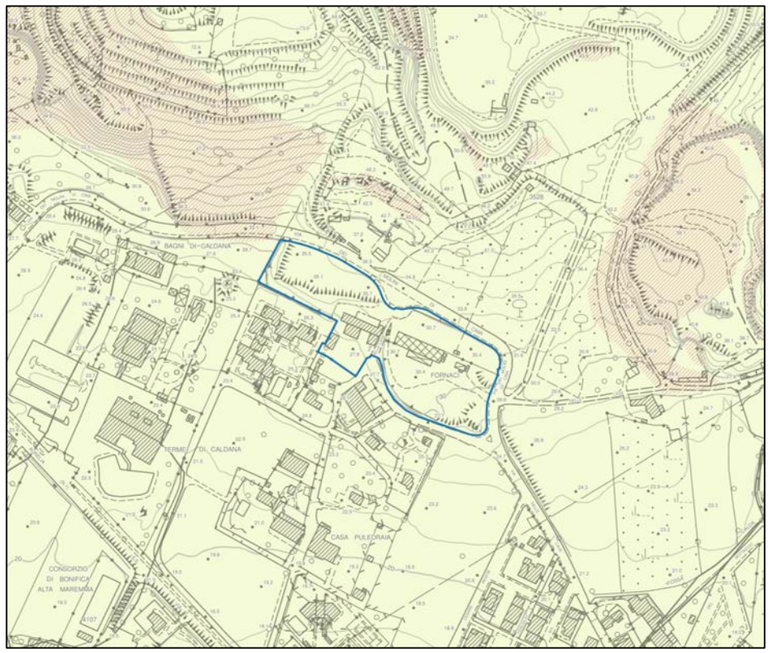
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta

Campo termale

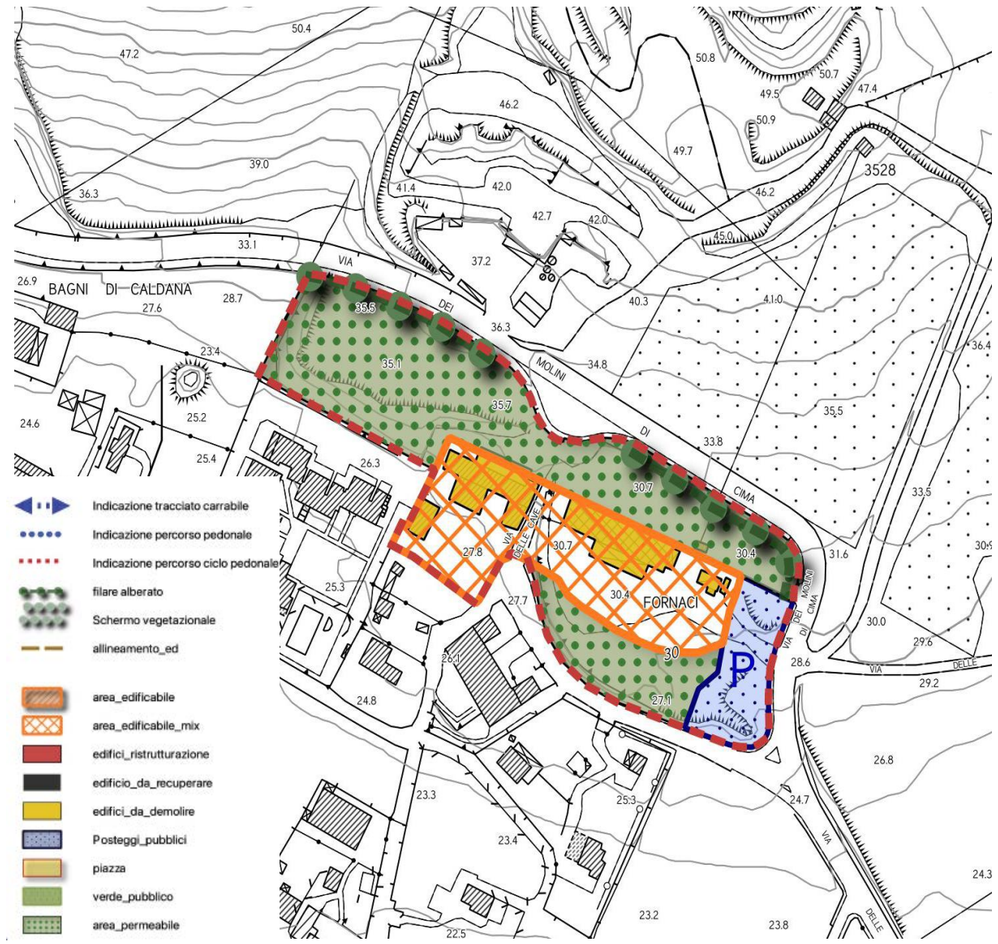
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

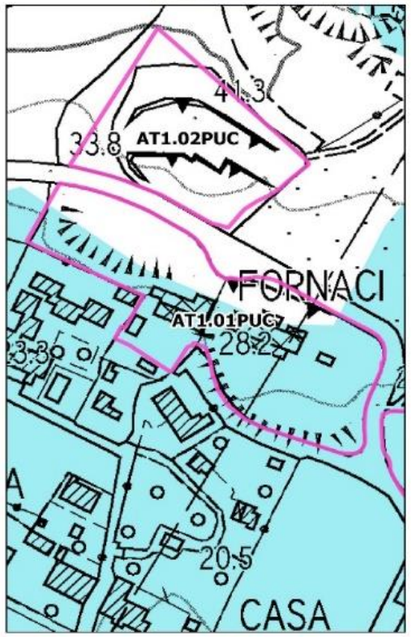
Raggio di 500 m.

AT1.01 PUC – RECUPERO EX FORNACE

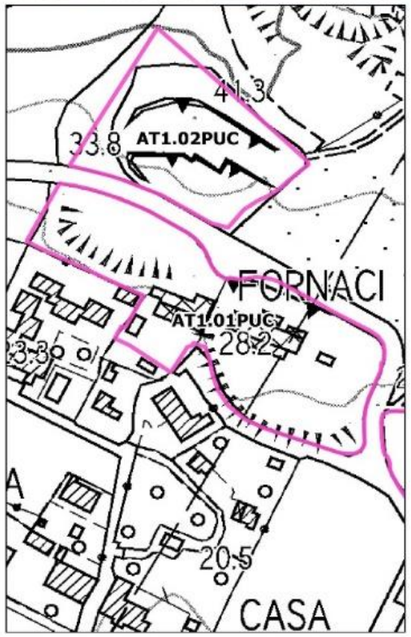
L'intervento è finalizzato al recupero del complesso esistente ex fornace a fini residenziali e/o turistico ricettivi ed è localizzato in Via del Parco Termale. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT1.01 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTI
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE
L'area ricade in pericolosità idraulica P1 ed in parte in area senza pericolosità idraulica. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Non interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi	

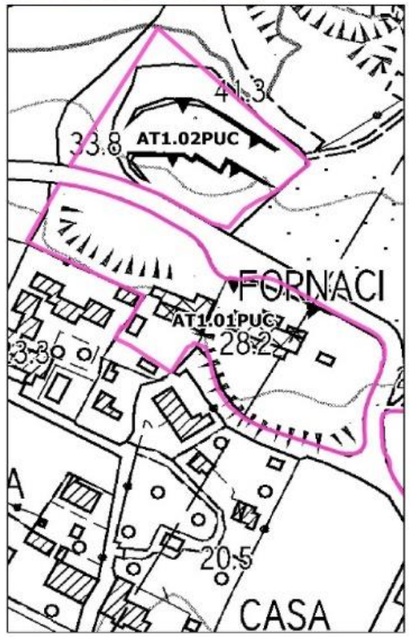




Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



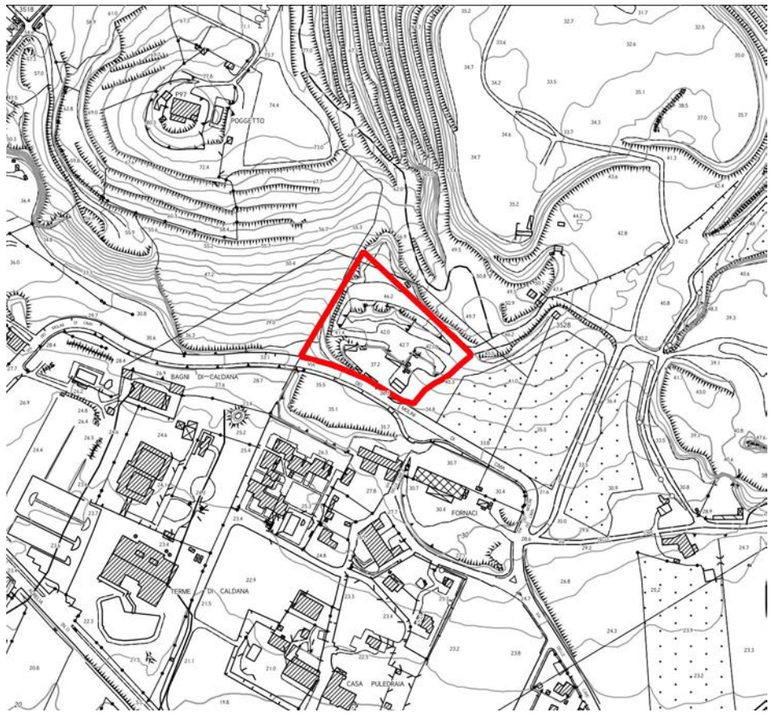
Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.02PUC - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE

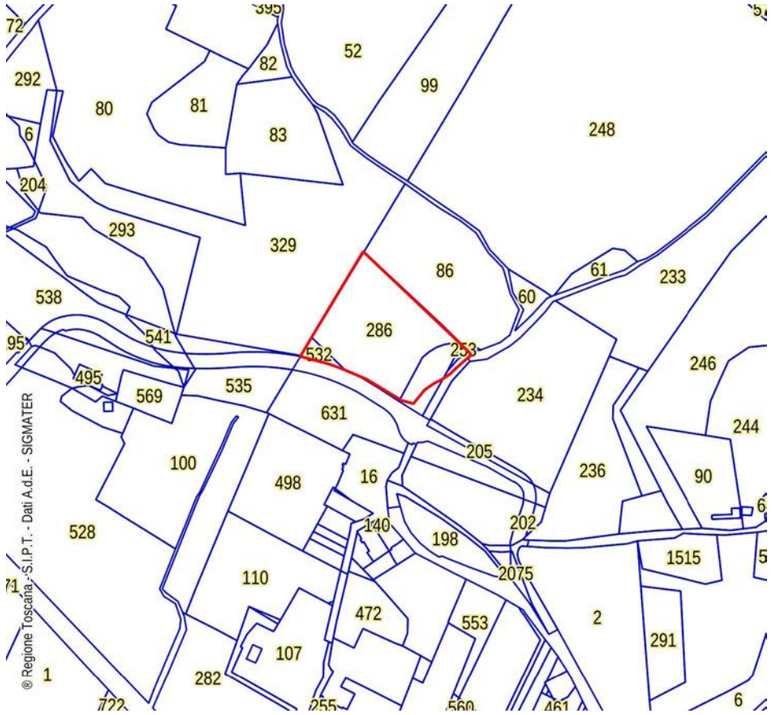
ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

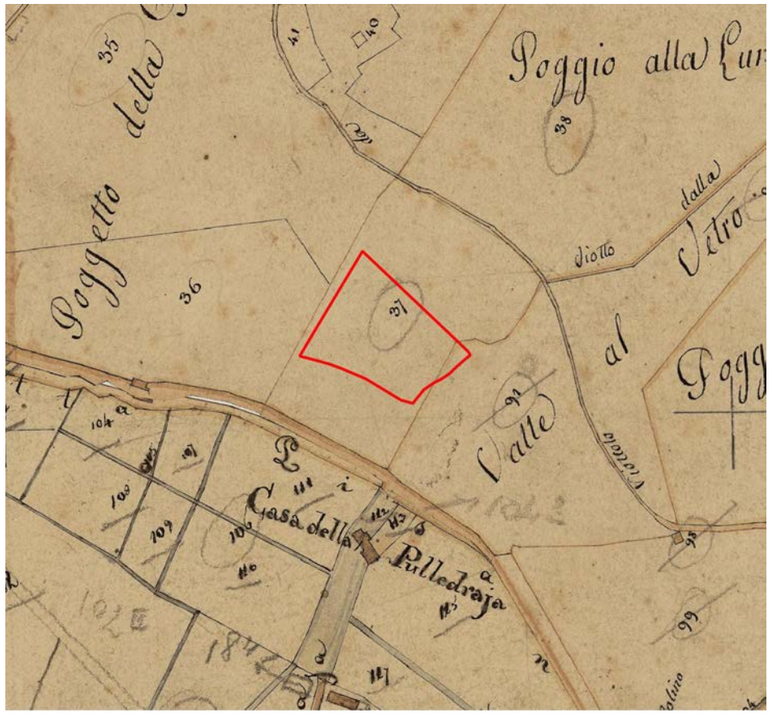


FOTO AEREA 1954

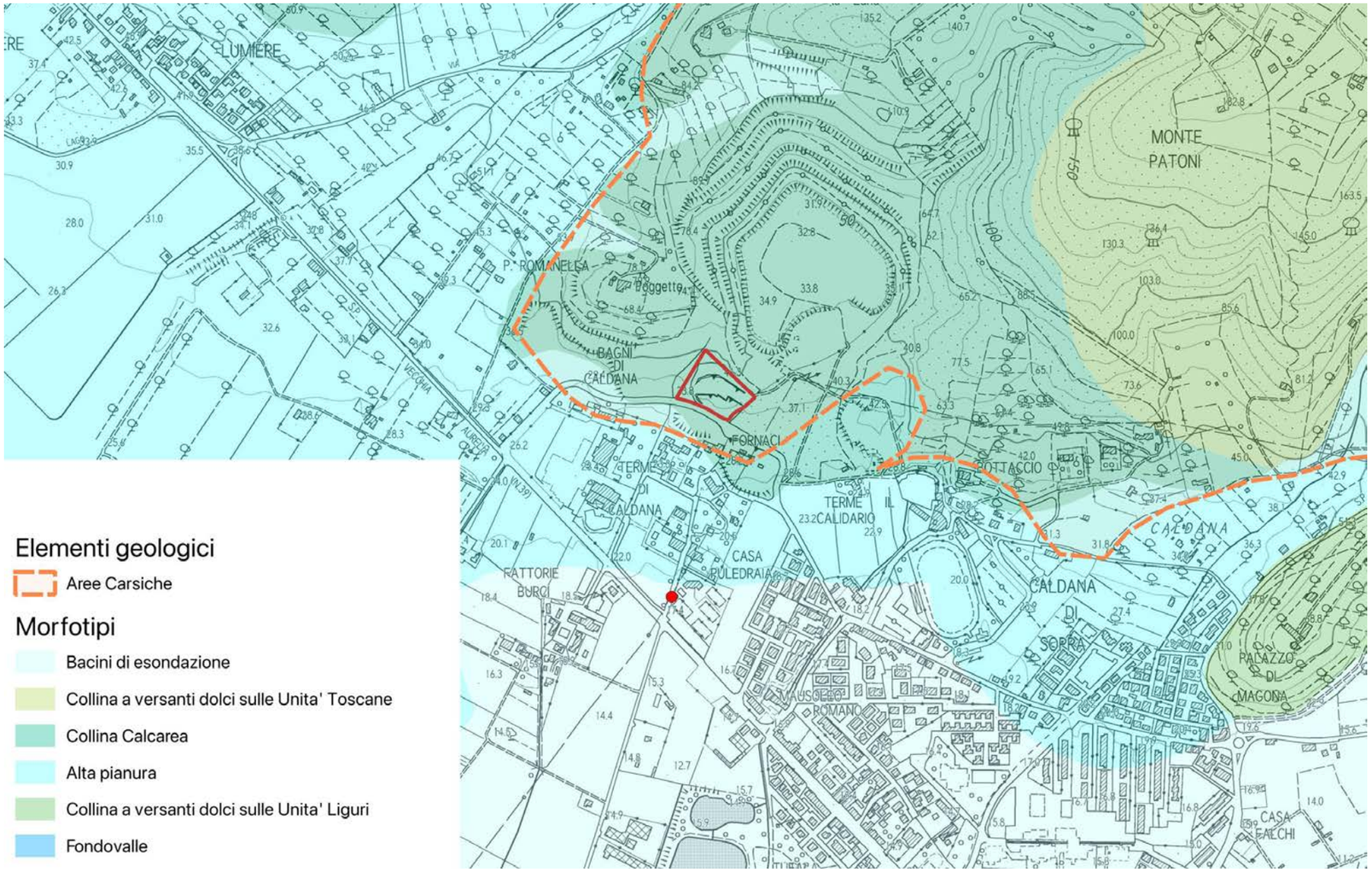
FOTO AEREA 1988

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.02PUC - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



L'area rientra interamente nel Sistema morfogenetico della "collina calcarea".

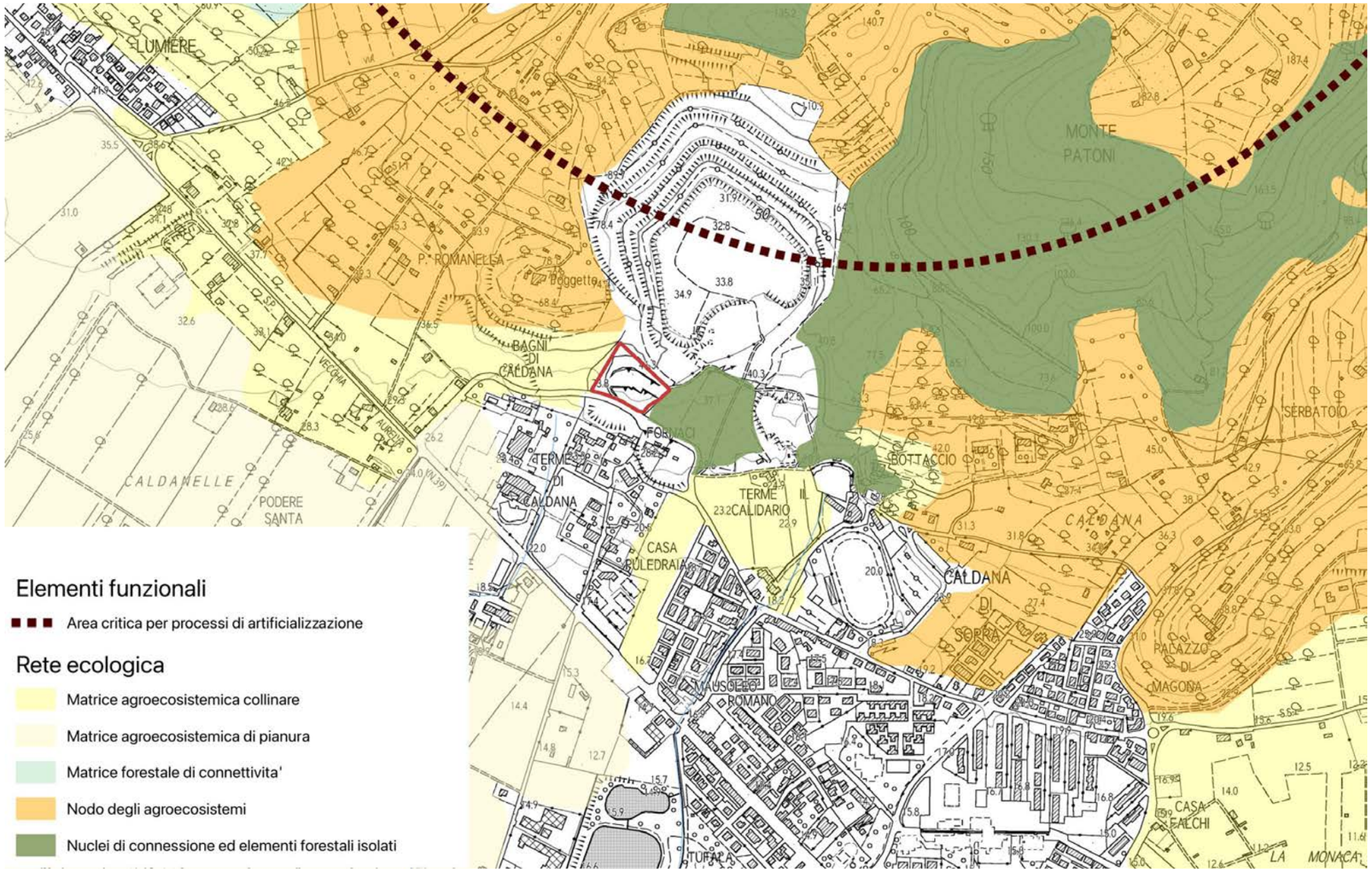
Sistema morfogenetico della "collina calcarea" (Cca):

La Collina calcarea condivide con pochi altri sistemi collinari il ruolo di piano dominante del paesaggio, caratteristicamente boscoso. Il sistema ha un ruolo strategico nell'alimentazione di grandi acquiferi profondi, compresi quelli dei sistemi geotermici e un ruolo primario nell'assorbimento delle piogge e nel contenimento dei deflussi superficiali.

Indicazioni per le azioni:

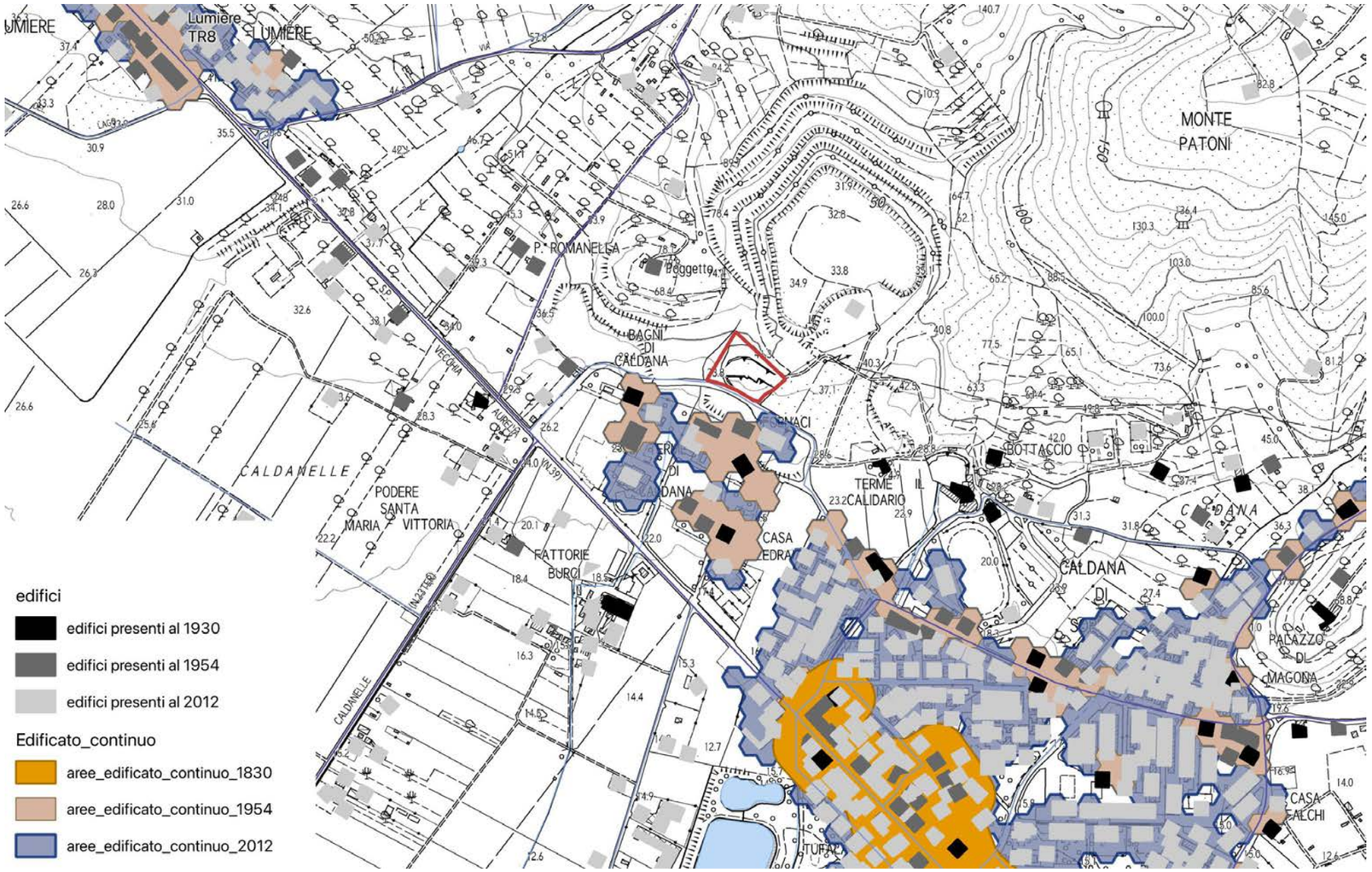
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

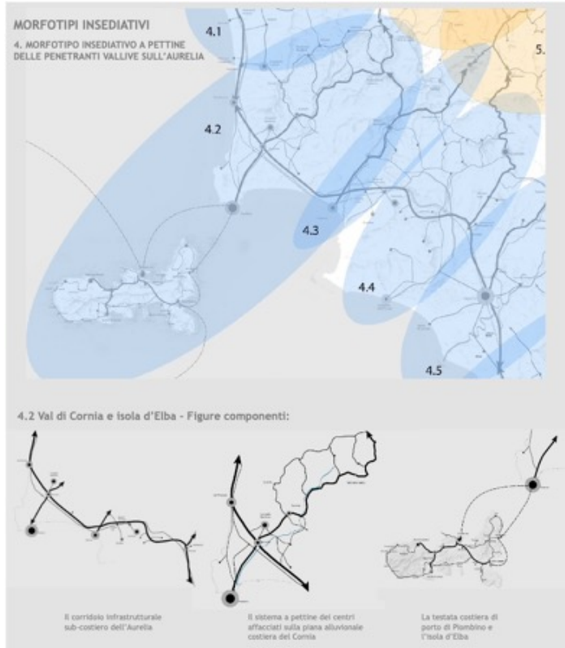
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





L'area in esame è limitrofa su tre lati al territorio rurale e su un lato a sud, al morfotipo insediativo TR7 tessuto sfrangiato di margine.

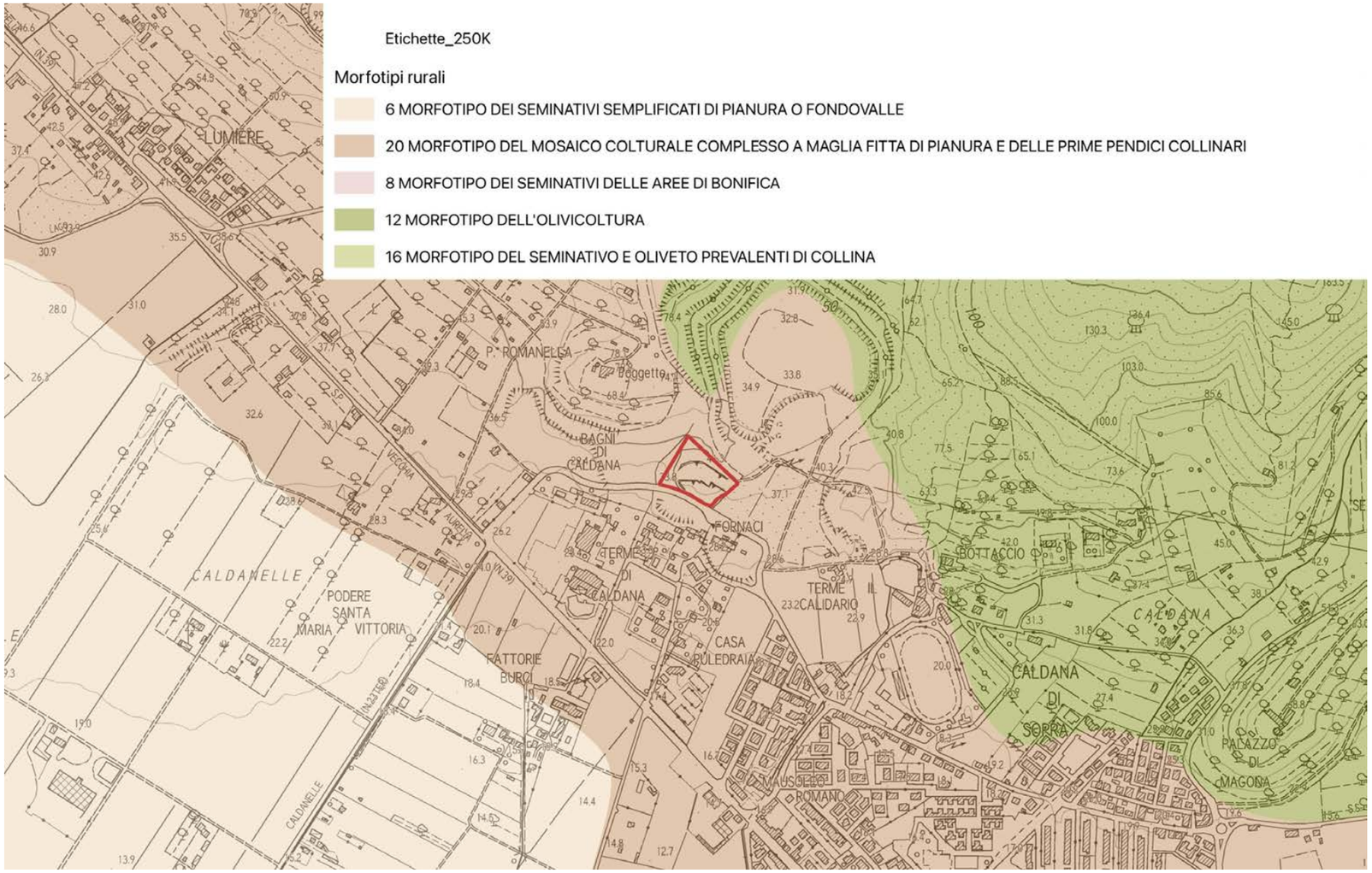
Obiettivo TR7 tessuto sfrangiato di margine: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.02ID - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE

L'area di intervento, corrispondente ad un ex sito di lavorazione ed escavazione, rientra all'interno del cosiddetto "Parco Termale", oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, decaduto in data 11.07.2011, finalizzato al consolidamento delle attività termali esistenti ed alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive tali da completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale di Venturina. Il perimetro della presente Area di Trasformazione corrisponde a parte del sub-comparto C.A.6 del succitato PUA.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area a verde privato attrezzato, con possibilità di realizzare una nuova struttura da adibire a bar o ristorante.

La nuova struttura a verde costituirà il naturale completamento della limitrofa area a verde pubblico già esistente e si integrerà, come luogo di svago e di socializzazione, alle nuove strutture del Parco Termale.

La nuova struttura da adibire a bar/ristorante dovrà essere realizzata con materiali leggeri (legno o acciaio) ed in un unico corpo compatto, allo scopo di minimizzare l'impegno di suolo. Il riferimento tipologico sarà quello del "chiosco" urbano che dovrà integrarsi all'orografia del contesto senza prevedere significativi sbancamenti e/o livellamenti del terreno.

Prescrizioni:

- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo edificio o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 8.456 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
Tc1: esercizi di vicinato limitatamente a bar e ristoranti

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 300 mq.
- Numero massimo piani: 1 fuori terra

STANDARD:
parcheggio pubblico: 500 mq per almeno 20 posti auto da localizzare all'interno dell'area edificabile

numero piani: 1 fuori terra

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche del nuovo edificio, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'eventuale installazione a terra d'impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento; il progetto dovrà prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- parcheggio pubblico per almeno 20 posti auto e minimo 500 mq di superficie
- messa a dimora di alberature di alto fusto;
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio della nuova struttura;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativi;
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "sottosistema L1 - vedi art. 70 delle NTA"

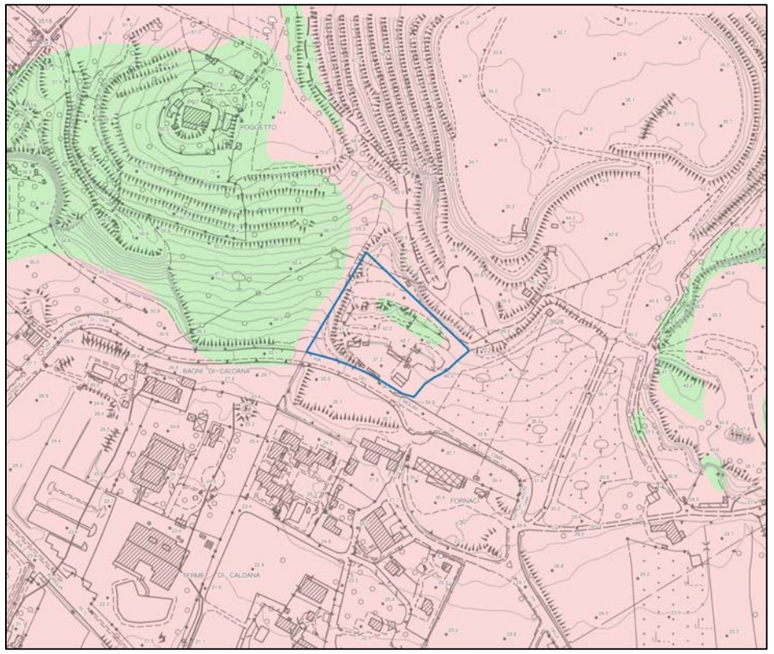
AT1.02 PUC

SCHEDA C6	AT1.02 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.
La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.
La previsione si trova nell'area a vulnerabilità elevata della falda, gli interventi dovranno essere compatibili con le condizioni idrogeologiche locali.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

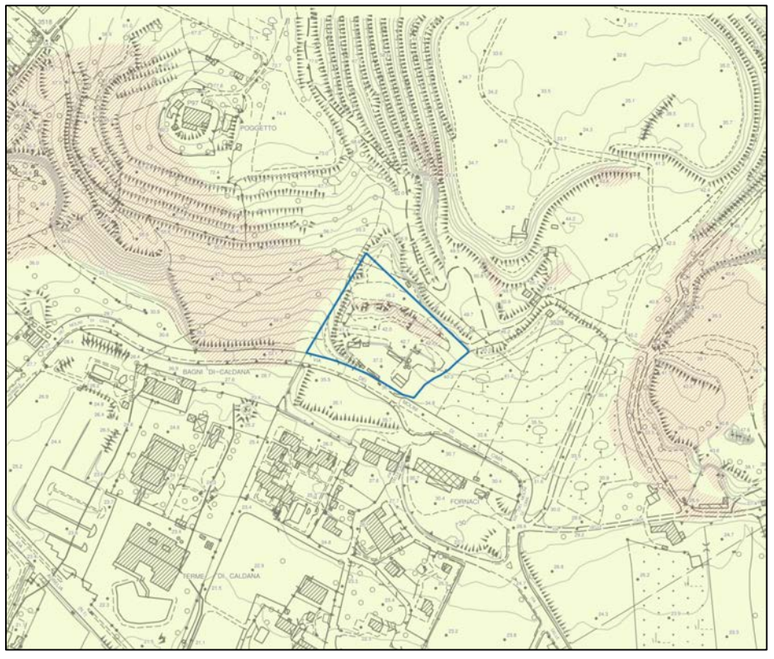
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta
Campo termale

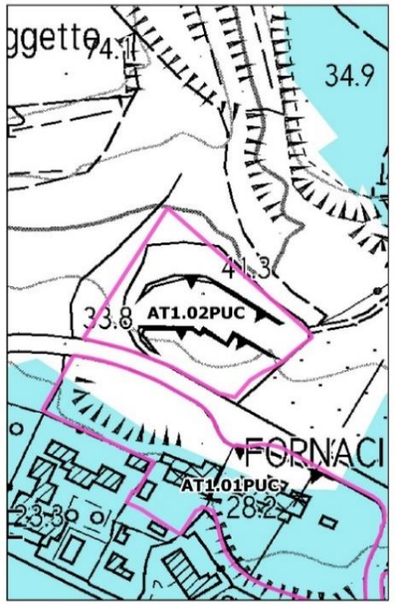
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

Raggio di 500 m.

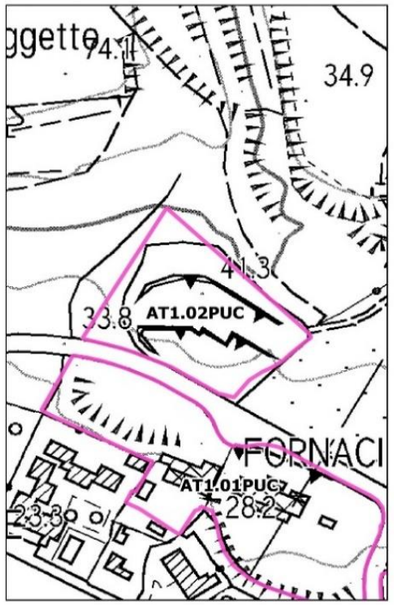
AT1.02 PUC – AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE

L'intervento prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato con possibilità di realizzare anche una nuova struttura da adibire a bar o ristorante a servizio del parco ed è localizzato in Via del Parco Termale. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

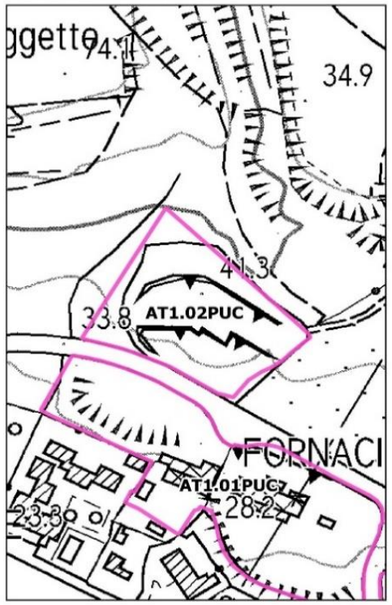
AT1.02 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE
Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Non interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi	



Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

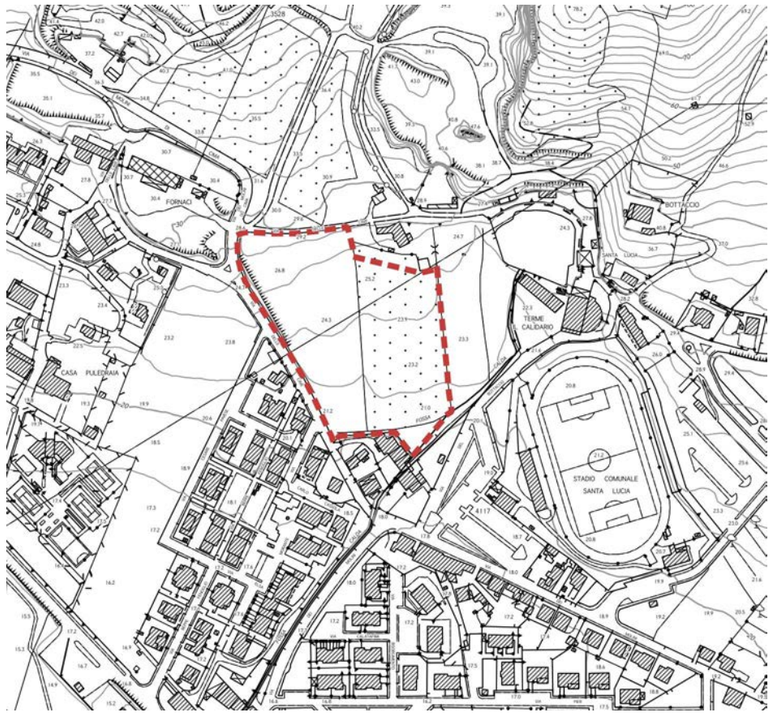


Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

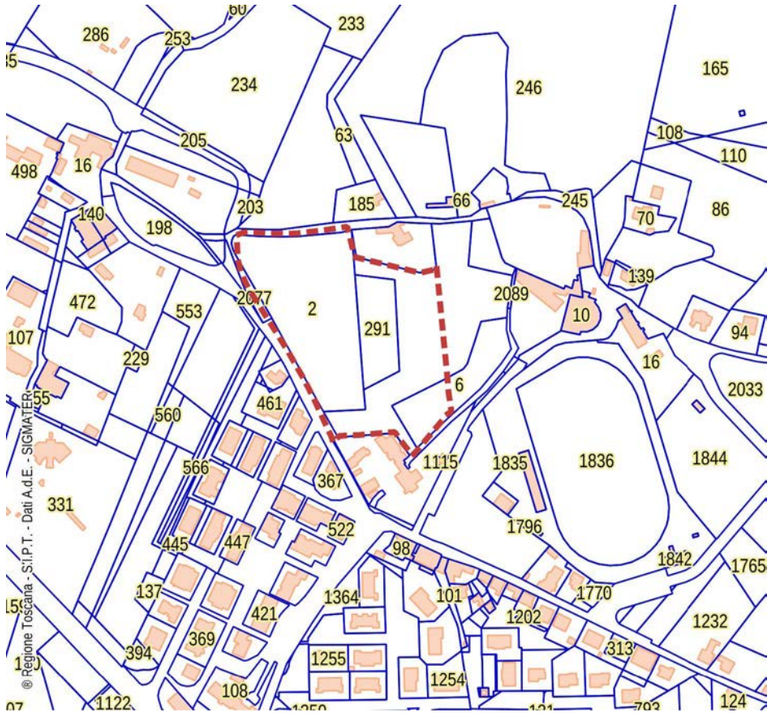
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.04PUA - BORGO HOTEL

ORTOFOTO

CTR



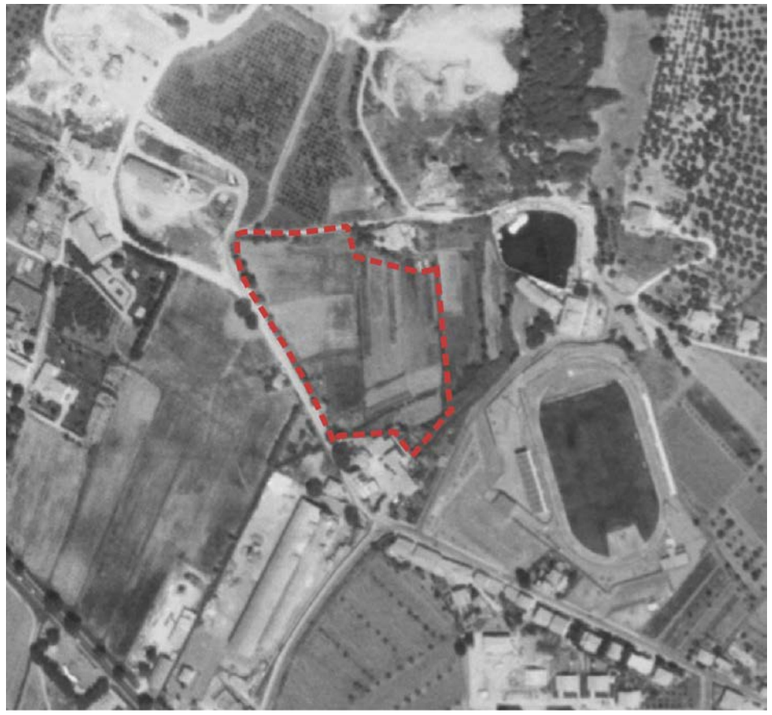
CATASTO

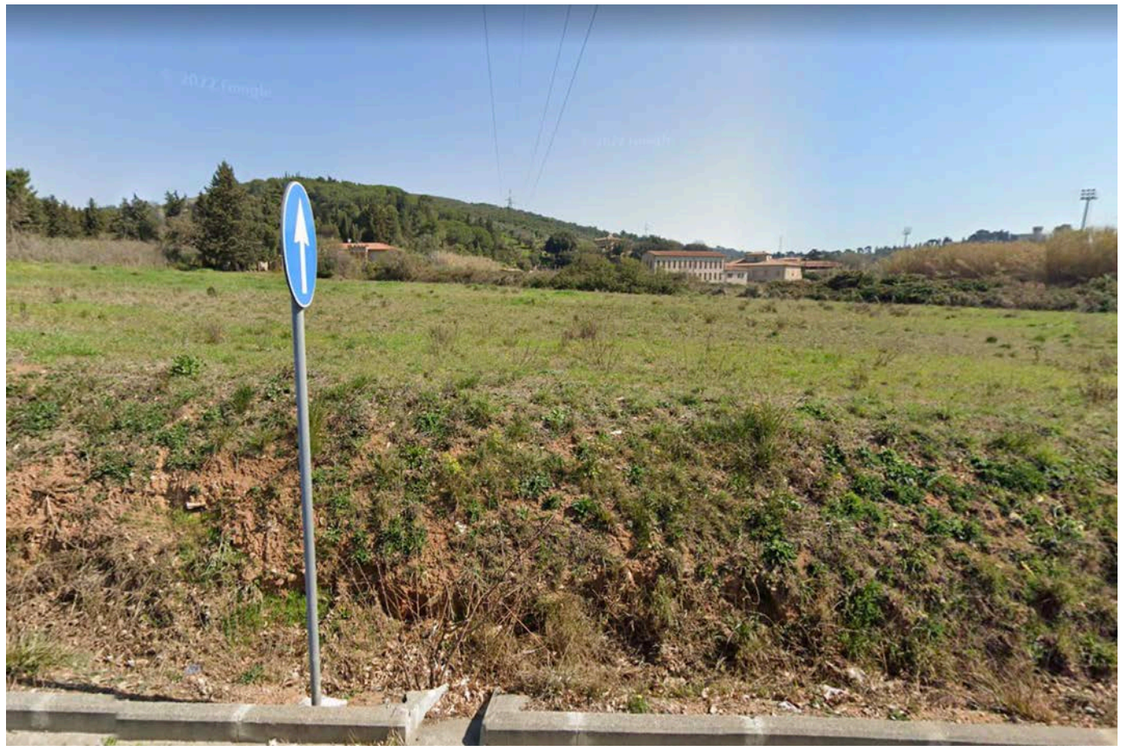


CATASTO LEOPOLDINO

FOTO AEREA 1954

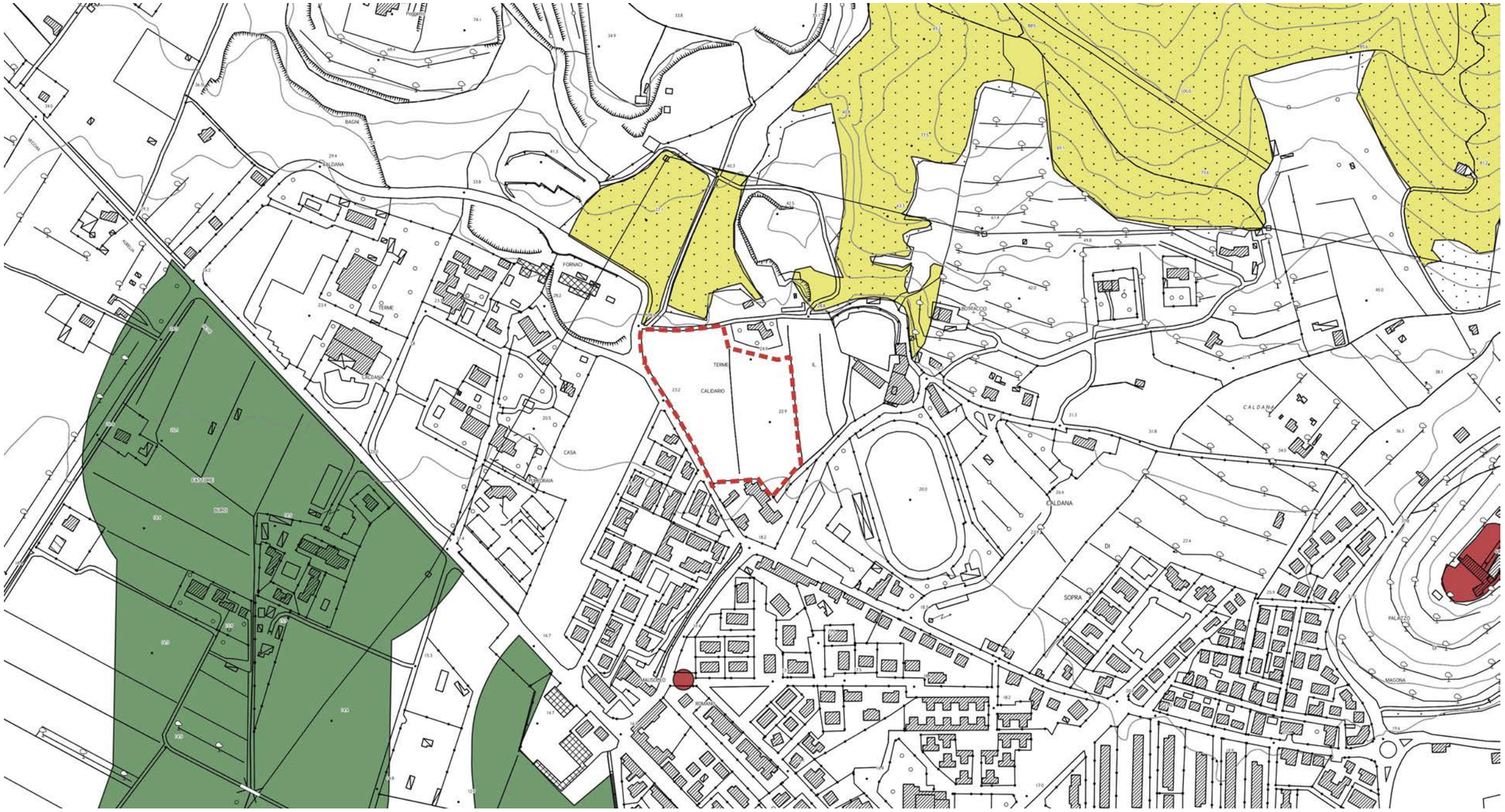
FOTO AEREA 1988





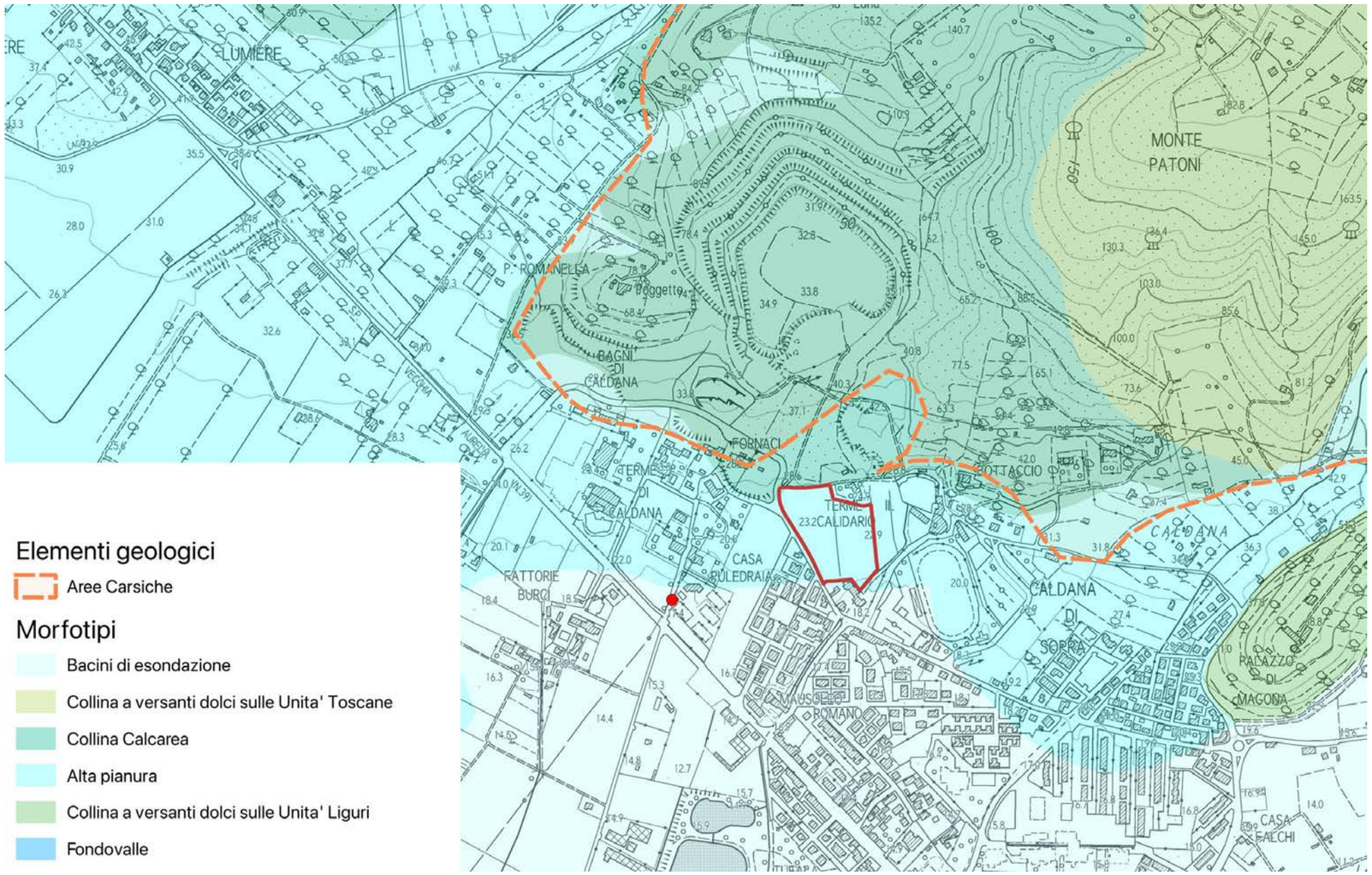
area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



L'area rientra interamente nel Sistema morfogenetico **dell'alta pianura.**

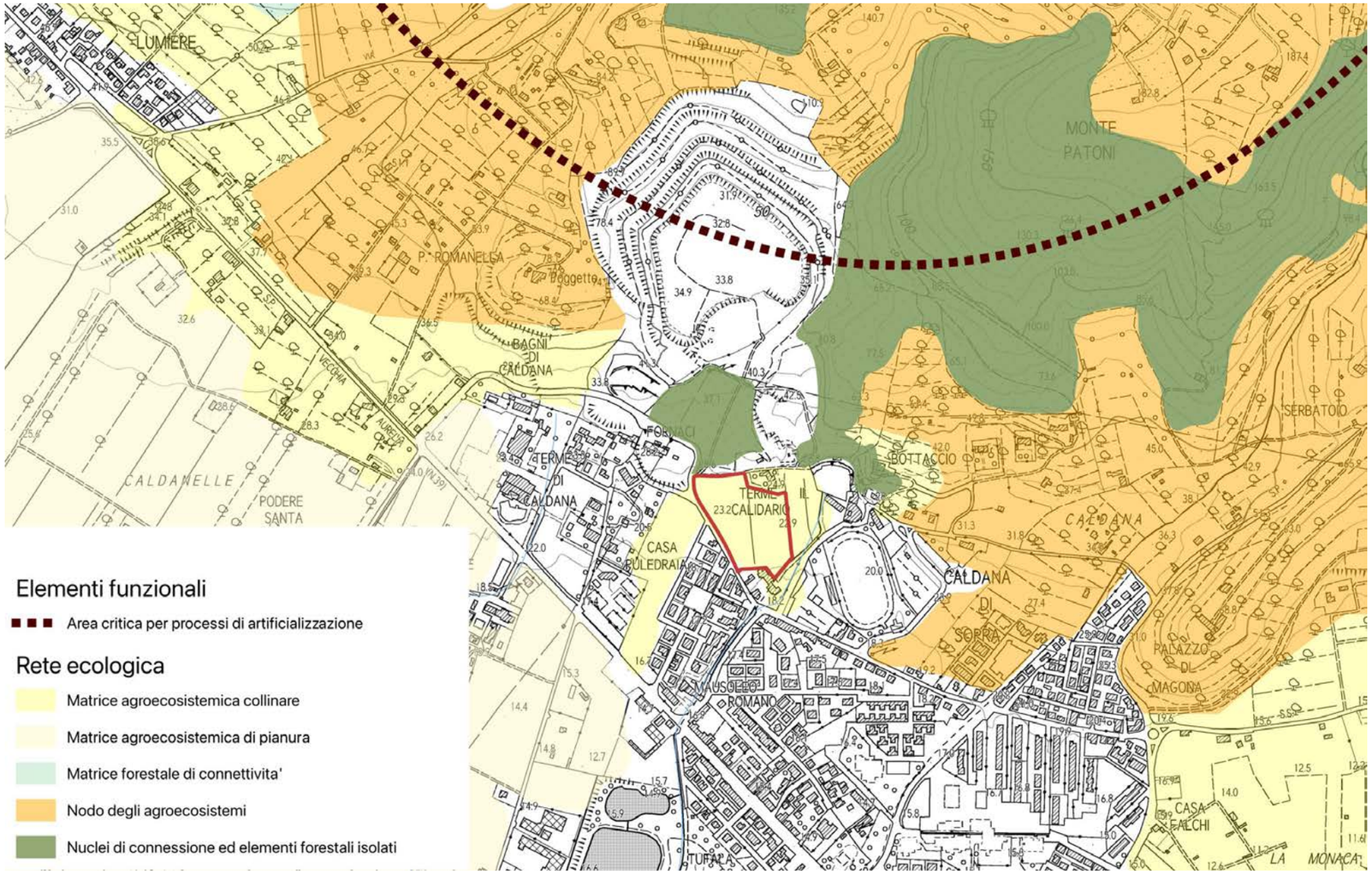
Sistema morfogenetico dell'alta pianura (alp):

l'Alta Pianura è un punto nodale dal punto di vista idrologico; si tratta di uno dei principali serbatoi di acque dolci sotterranee, per di più posto in immediata vicinanza di zone fortemente insediate. La sua funzione nella mitigazione delle piene è fondamentale in natura ma si perde con le arginature; restano la capacità generalmente elevata di assorbire la piogge, e la minima produzione di deflussi. L'Alta Pianura, insieme ai Bacini di Esondazione, svolge il ruolo storico di campagna prossimale dei grandi centri urbani.

Indicazioni per le azioni:

limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area rientra all'interno della matrice agroecosistemica collinare.

Matrice agroecosistemica collinare

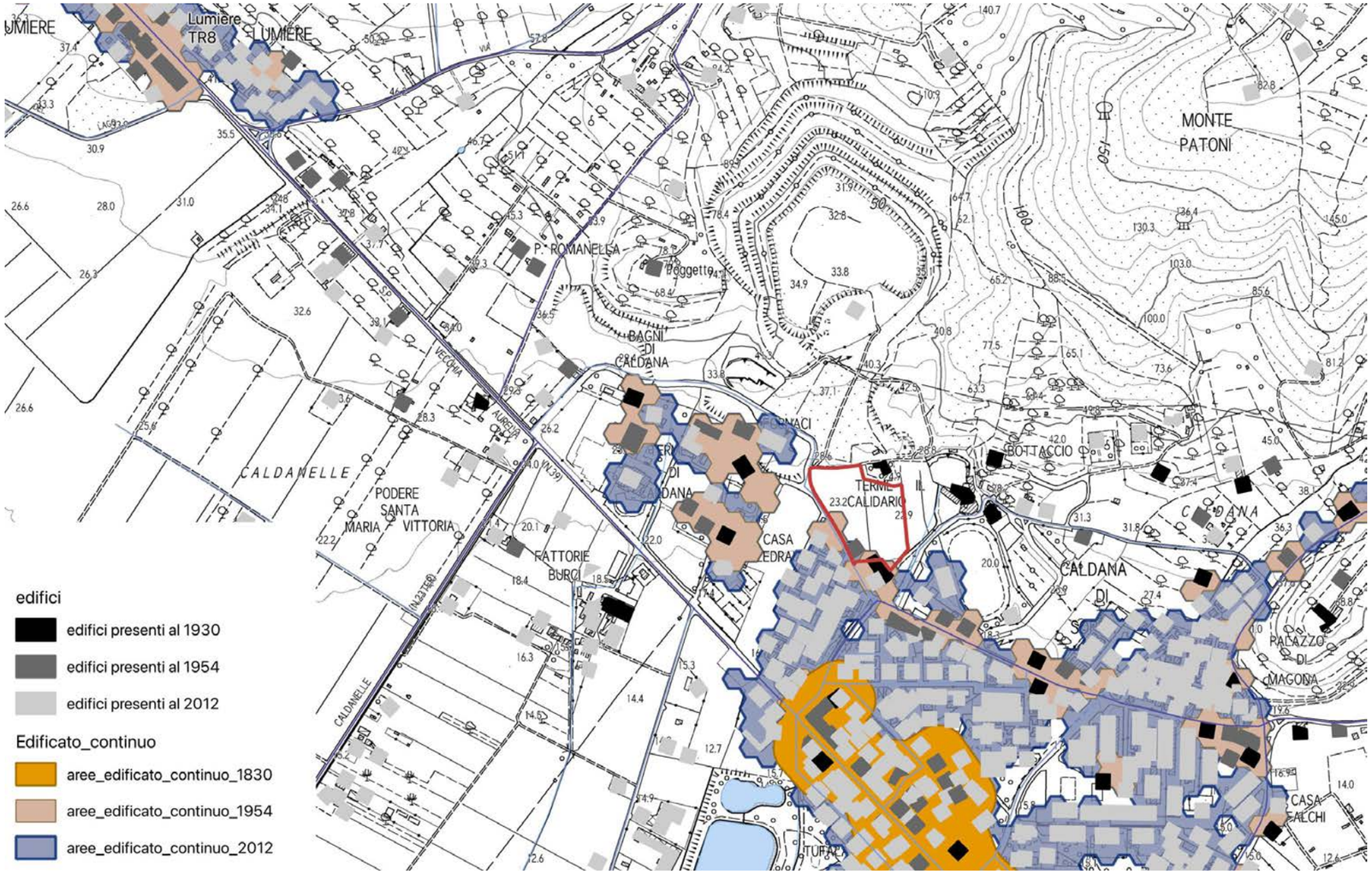
Si tratta di agroecosistemi collinari a dominanza di seminativi, con bassa presenza di elementi vegetali lineari o puntuali (filari alberati, siepi, boschetti, alberi camporili, ecc.) e di monocolture cerealicole su colline plioceniche, a costituire una matrice agricola dominante in gran parte della Toscana centrale e meridionale.

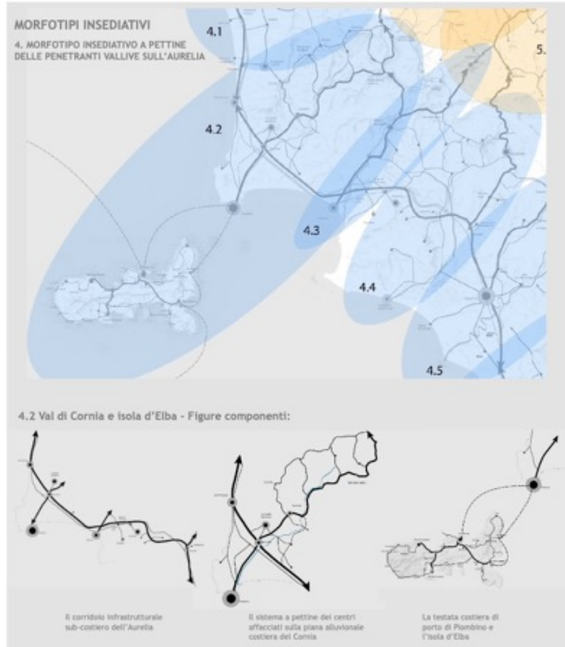
Si tratta di aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali. Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.

Indicazioni per le azioni

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

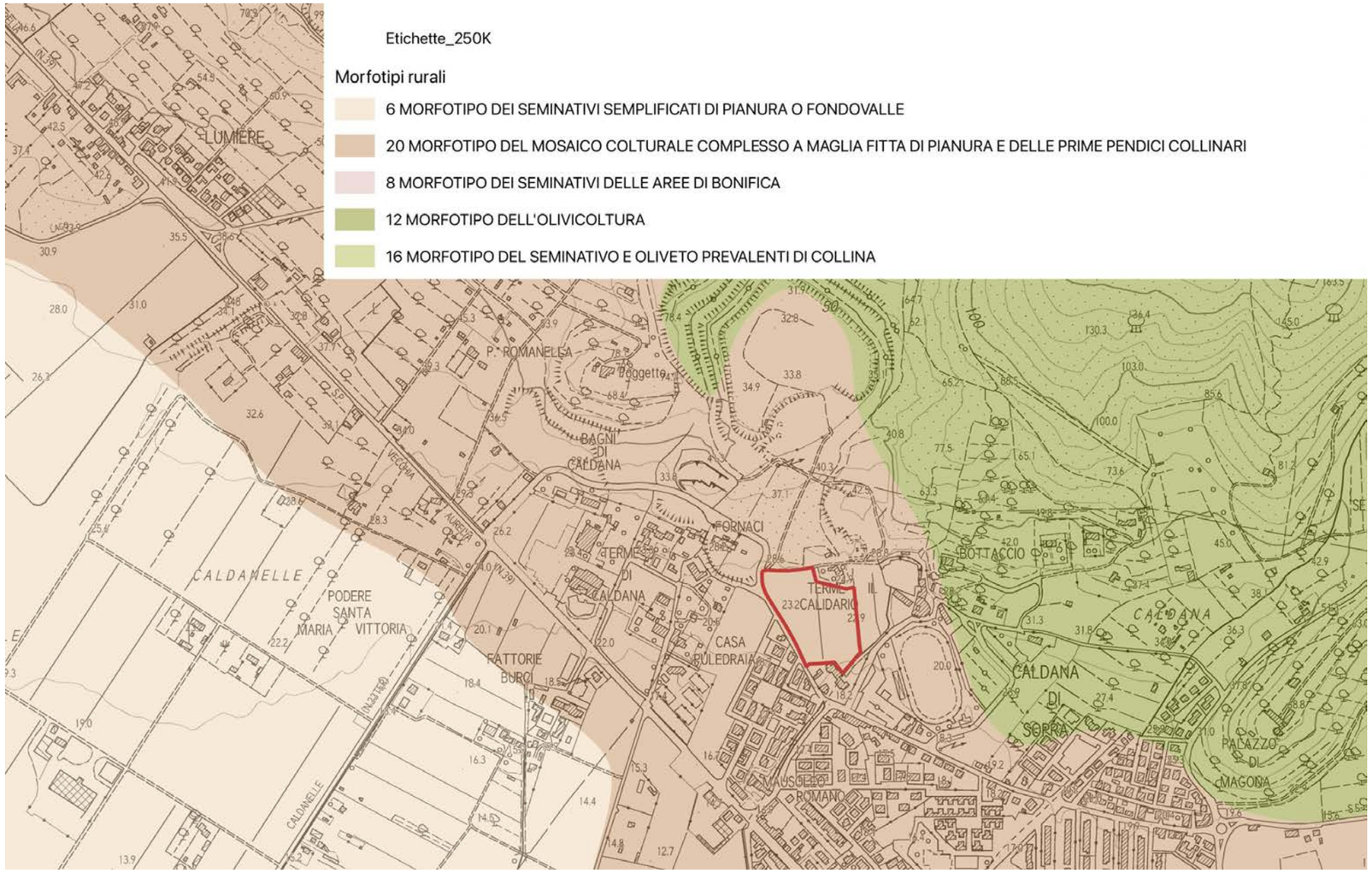
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR7 tessuto sfrangiato di margine.

Obiettivo TR7 tessuto sfrangiato di margine: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.04PUA - BORGO HOTEL

L'area di intervento rientra all'interno del cosiddetto "Parco Termale", oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, decaduto in data 11.07.2011, finalizzato al consolidamento delle attività termali esistenti ed alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive tali da completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale di Venturina.

Il perimetro della presente Area di Trasformazione corrisponde ad una porzione del sub-comparto C.A.9 del succitato PUA.

L'intervento previsto è mirato al potenziamento dell'attuale attività termale esistente (il Calidario) attraverso un intervento di completamento e miglioramento delle strutture esistenti e la riqualificazione ambientale delle aree verdi.

Punti qualificanti dell'intervento dovranno essere: l'armonizzazione delle nuove volumetrie con quelle già esistenti; la sistemazione degli spazi aperti in relazione a quelli limitrofi all'attuale vasca; la sistemazione a verde pubblico con mantenimento dei caratteri esistenti dell'ampia area verde agricola periurbana posta lungo via delle cave.

Prescrizioni:

- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- il progetto dell'area a verde pubblico e di quella a verde privato di relazione con la struttura alberghiera dovrà essere incentrato sulla tutela ed eventuale ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili);
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la ridu-

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 28.340 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 1.200 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:
Verde pubblico: 7000 mq.
Parcheggi Pubblici: 2.500 mq. per almeno 100 posti auto

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

zione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;

- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'eventuale installazione a terra d'impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento; il progetto dovrà prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- parcheggio pubblico per 2500 mq. di superficie per un numero di posti auto non inferiore a 100
- verde pubblico per 7.000 mq. di superficie
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R6 - vedi art. 79 delle NTA".

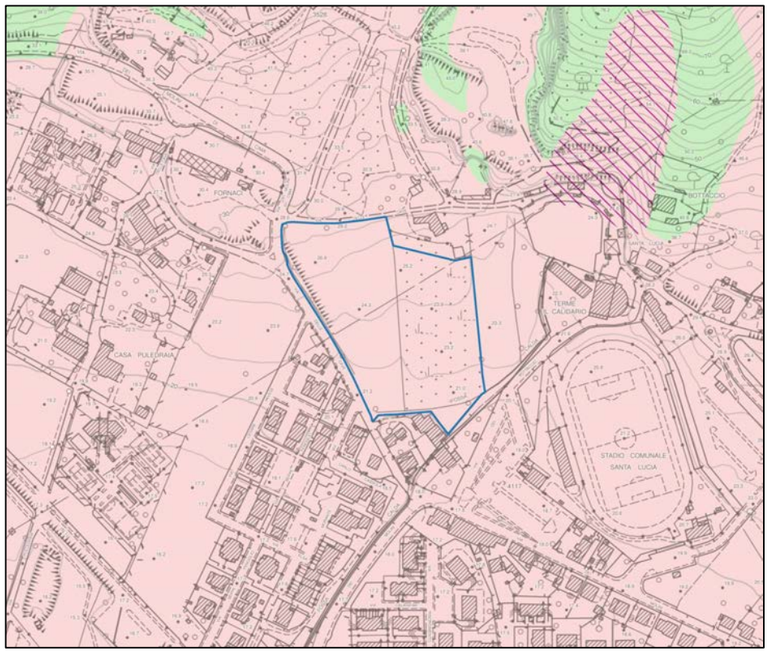
AT1.04 PUA

SCHEDA C3	AT1.04 PUA		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.
La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

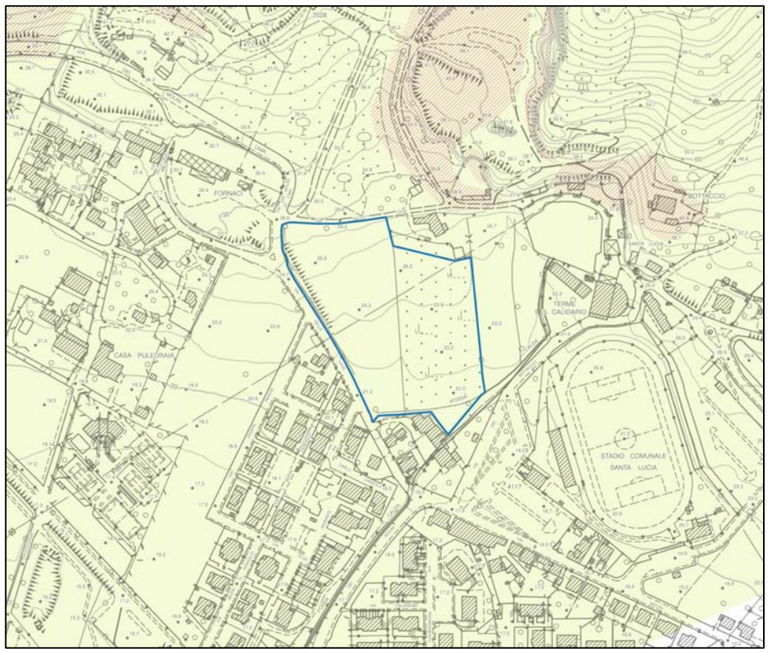
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta

Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

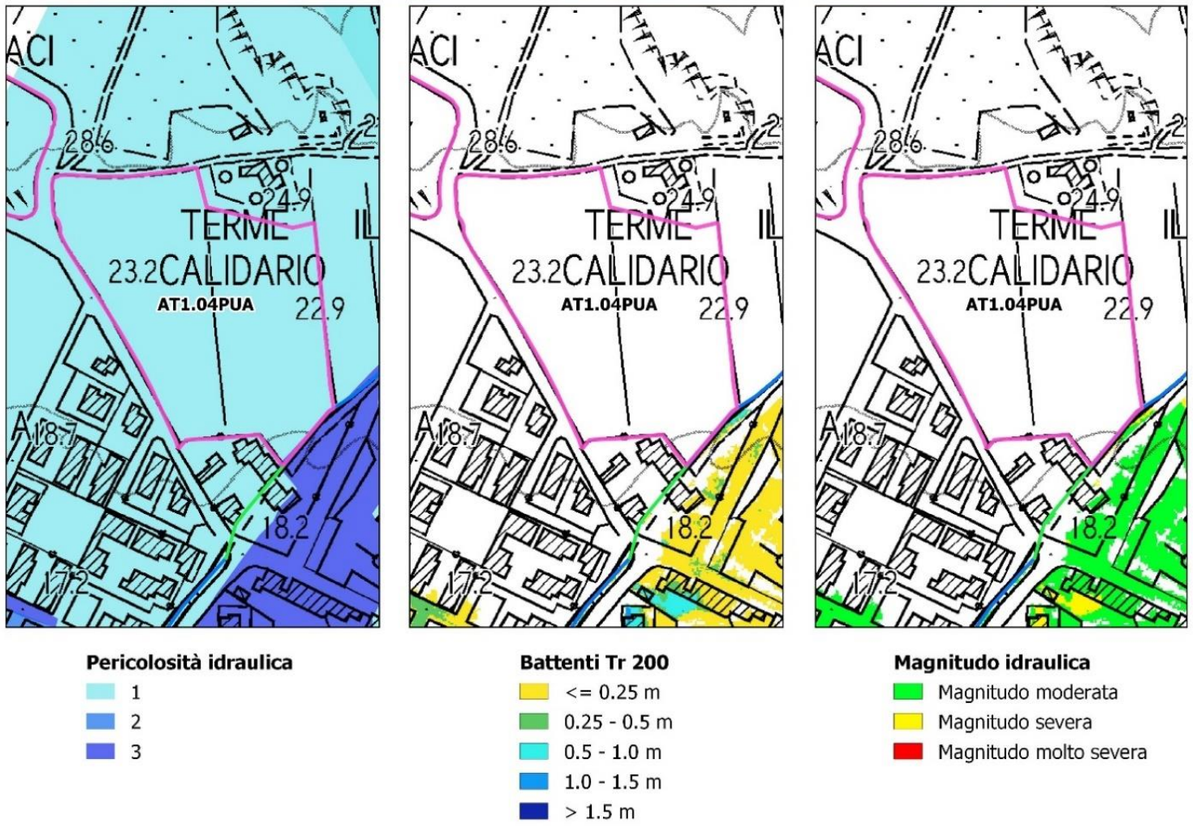
Raggio di 500 m.

AT1.04 PUA – BORGO HOTEL

L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attuale attività termale esistente "Il Calidario" attraverso il completamento e miglioramento delle strutture e la riqualificazione ambientale delle aree verdi. L'intervento è localizzato lungo Via del Parco Termale. Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

AT1.04 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in pericolosità idraulica P1. Il confine della previsione si attesta in corrispondenza del tratto tombato del corso d'acqua denominato Fossa Calda, che segna anche la delimitazione fra P1 e P3, caratterizzata da battenti inferiori a 25 cm e magnitudo moderata, che non interessa comunque il lotto di cui trattasi. Per la parte in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.
Nella fascia di rispetto di 10 m della Fossa Calda dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e smi.

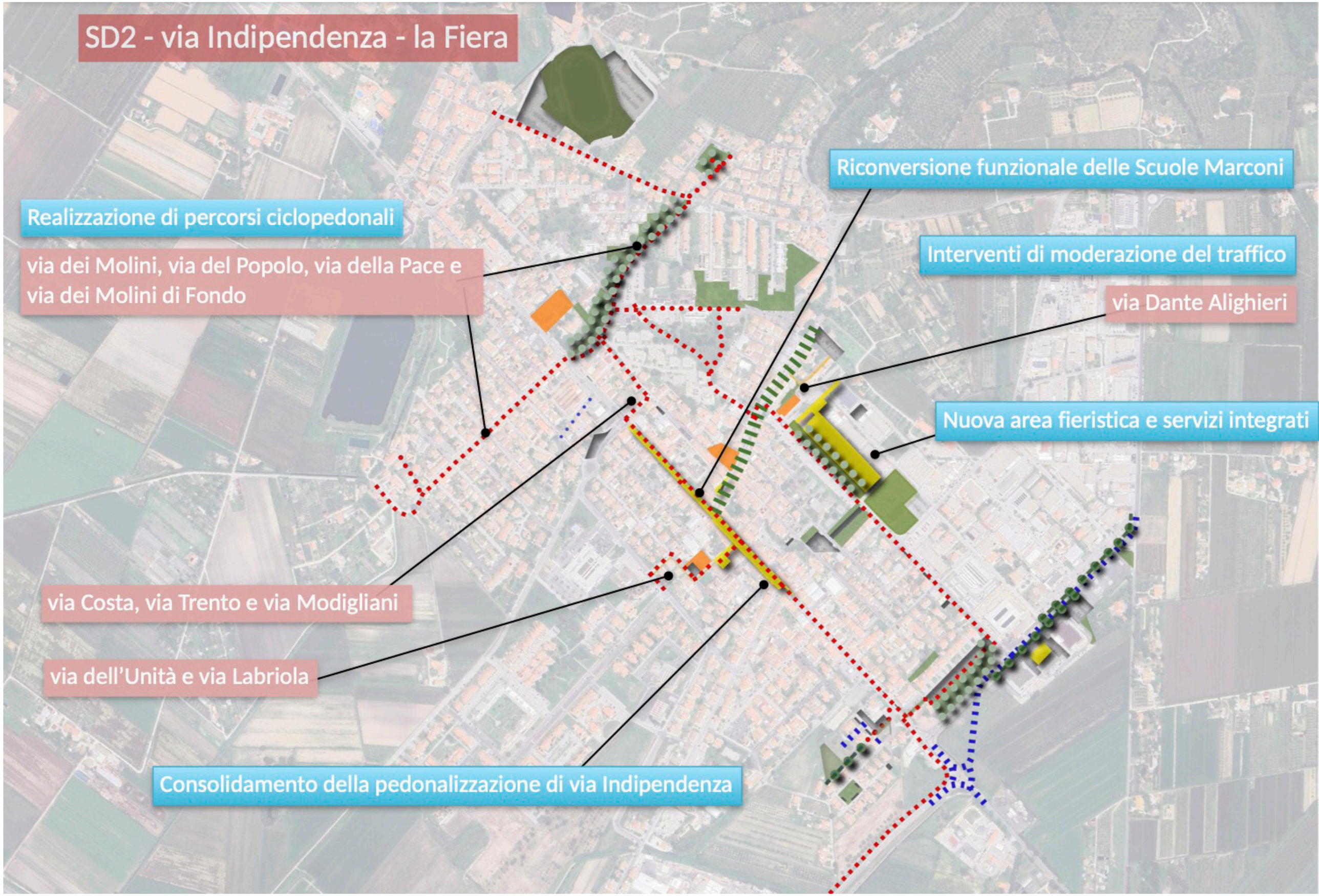


SCHEMA DIRETTORE SD2: VIA INDIPENDENZA-LA FIERA

Lo schema direttore è finalizzato alla riqualificazione dell'area centrale di Venturina Terme. Interventi centrali sono quelli legati alla valorizzazione ed al potenziamento dell'asse pedonale esistente su via Indipendenza, fino all'incrocio con via Sturzo ed alla riconfigurazione della porta di ingresso sud-est del centro di Venturina. Lo schema direttore prevede inoltre azioni per la riqualificazione complessiva di tutte le strutture della Fiera e più in generale di tutte quelle a destinazione produttiva e direzionale esistenti lungo via della Fiera. Prevede la ricognizione delle dotazioni collettive esistenti, degli accessi e della percorribilità pedonale da migliorare nel collegamento con il centro e con la zona pedonale di Venturina.

Prevede le seguenti aree di trasformazione:

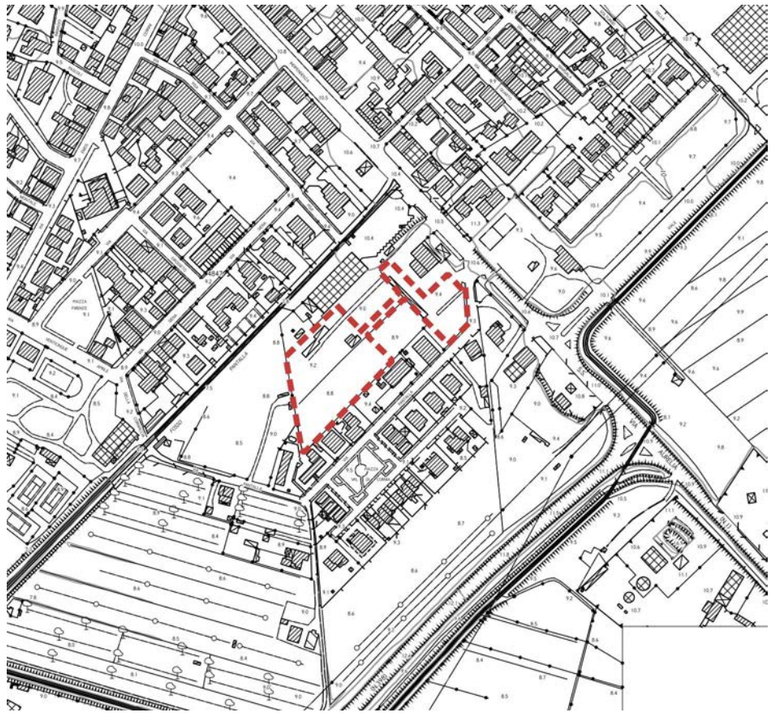
- AT2.02PUC - Completamento residenziale
- AT2.03ID - Nuova rotatoria (esterna al PTU)
- AT2.04PUC - Lotto residenziale in via della Fiera
- AT2.05PUA - Servizi integrati in via della Fiera
-AT2.06PUA- Ex Consorzio Agrario


SD2 - via Indipendenza - la Fiera
Riconversione funzionale delle Scuole Marconi
Realizzazione di percorsi ciclopedonali
via dei Molini, via del Popolo, via della Pace e via dei Molini di Fondo
Interventi di moderazione del traffico
via Dante Alighieri
Nuova area fieristica e servizi integrati
via Costa, via Trento e via Modigliani
via dell'Unità e via Labriola
Consolidamento della pedonalizzazione di via Indipendenza

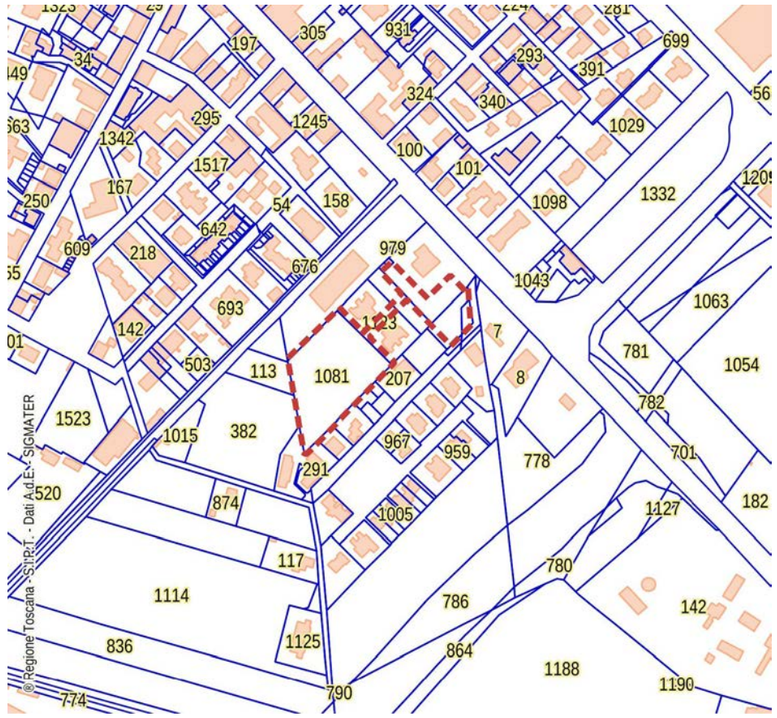
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

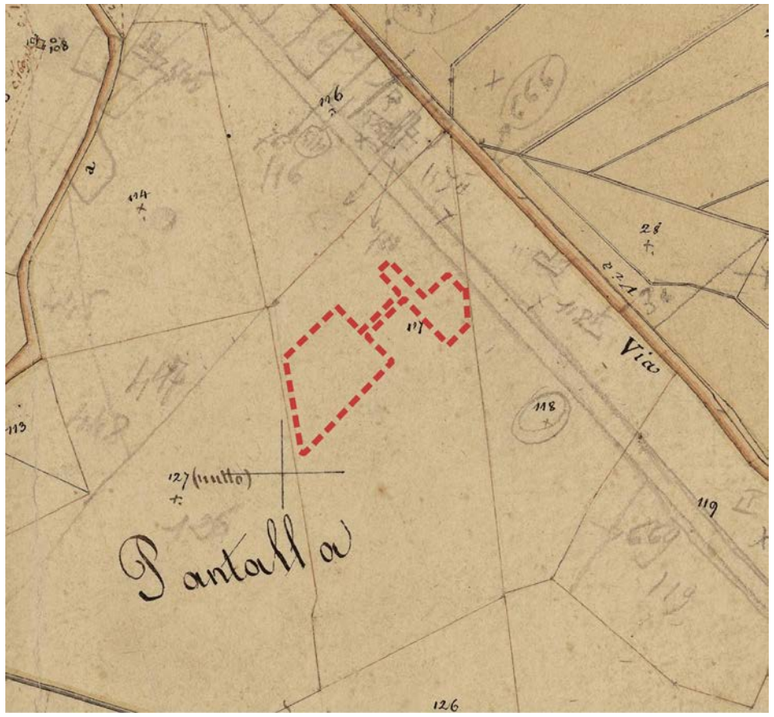
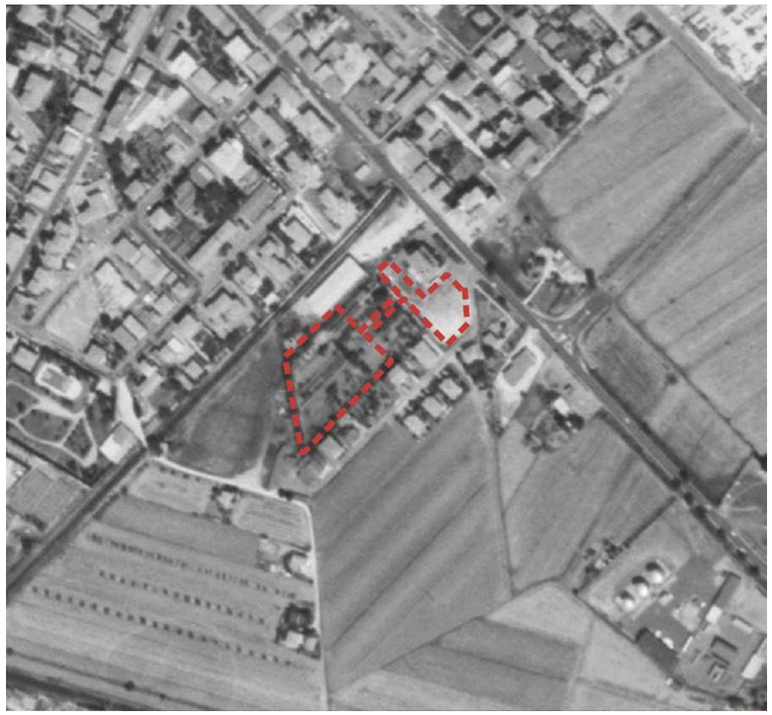


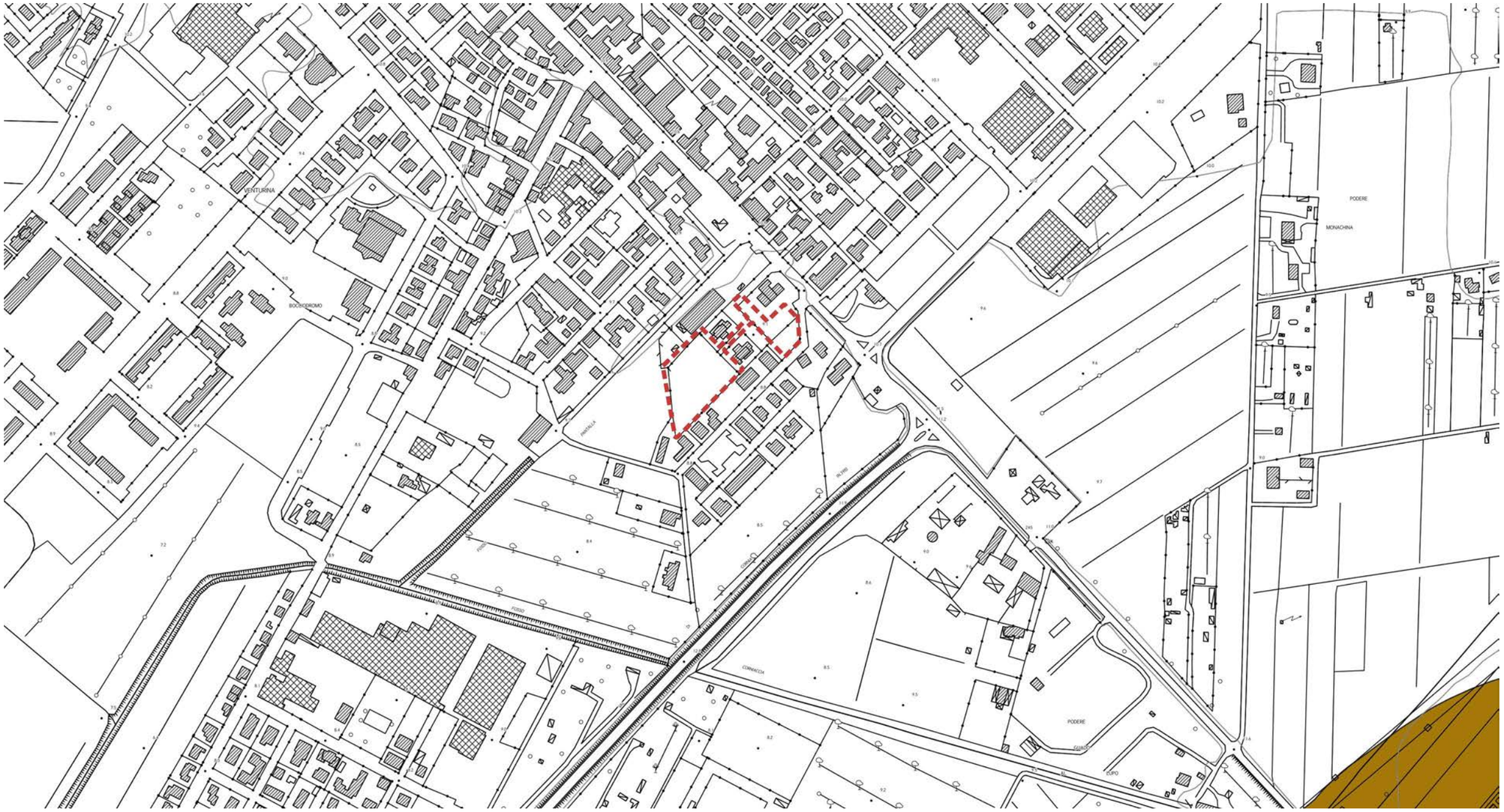
FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988



area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI

Elementi geologici

- Aree Carsiche

Morfotipi

- Bacini di esondazione
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Toscane
- Collina Calcarea
- Alta pianura
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Liguri
- Fondovalle

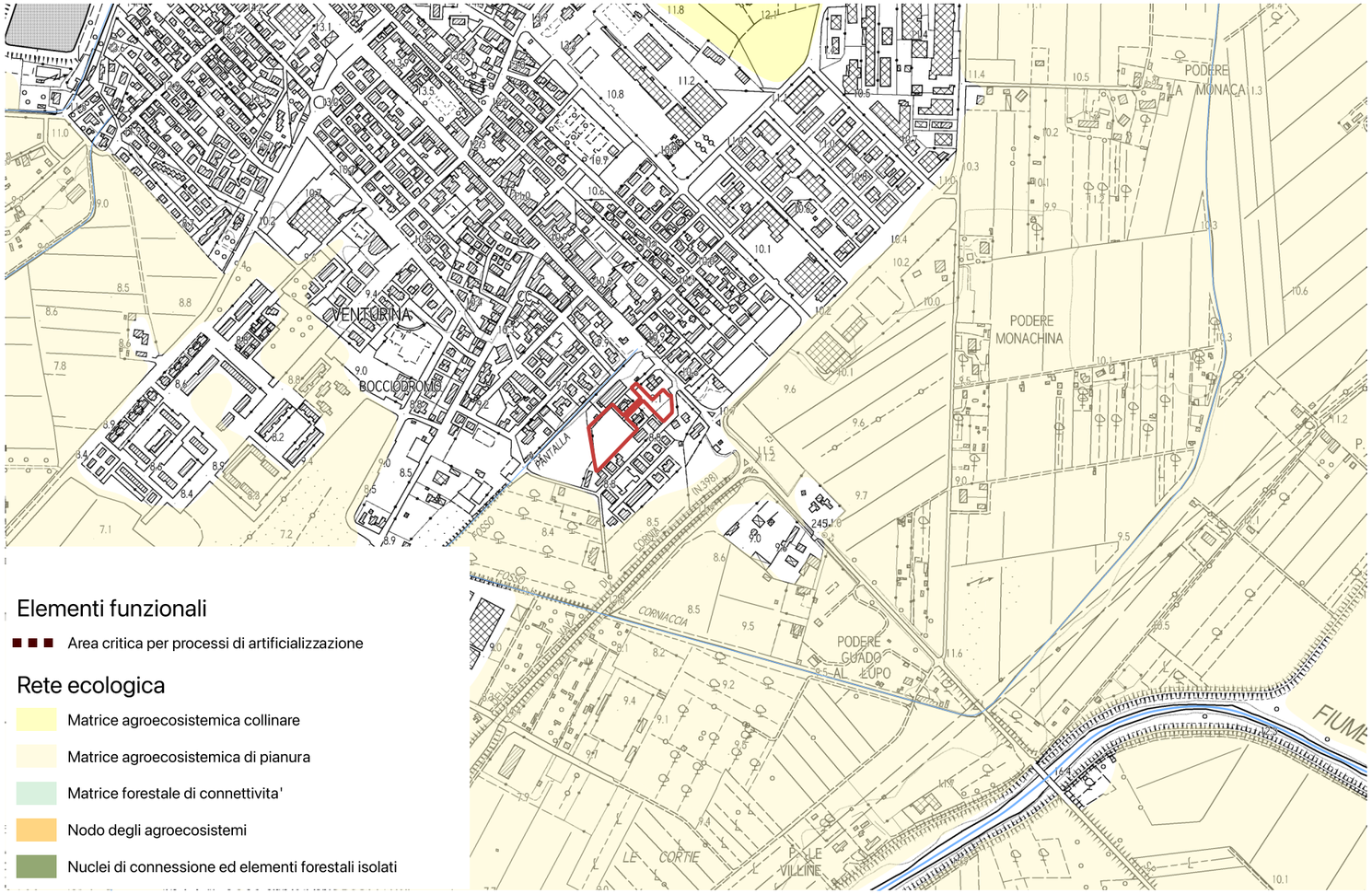
L'area rientra interamente nel Sistema morfogenetico dei Bacini di esondazione.

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

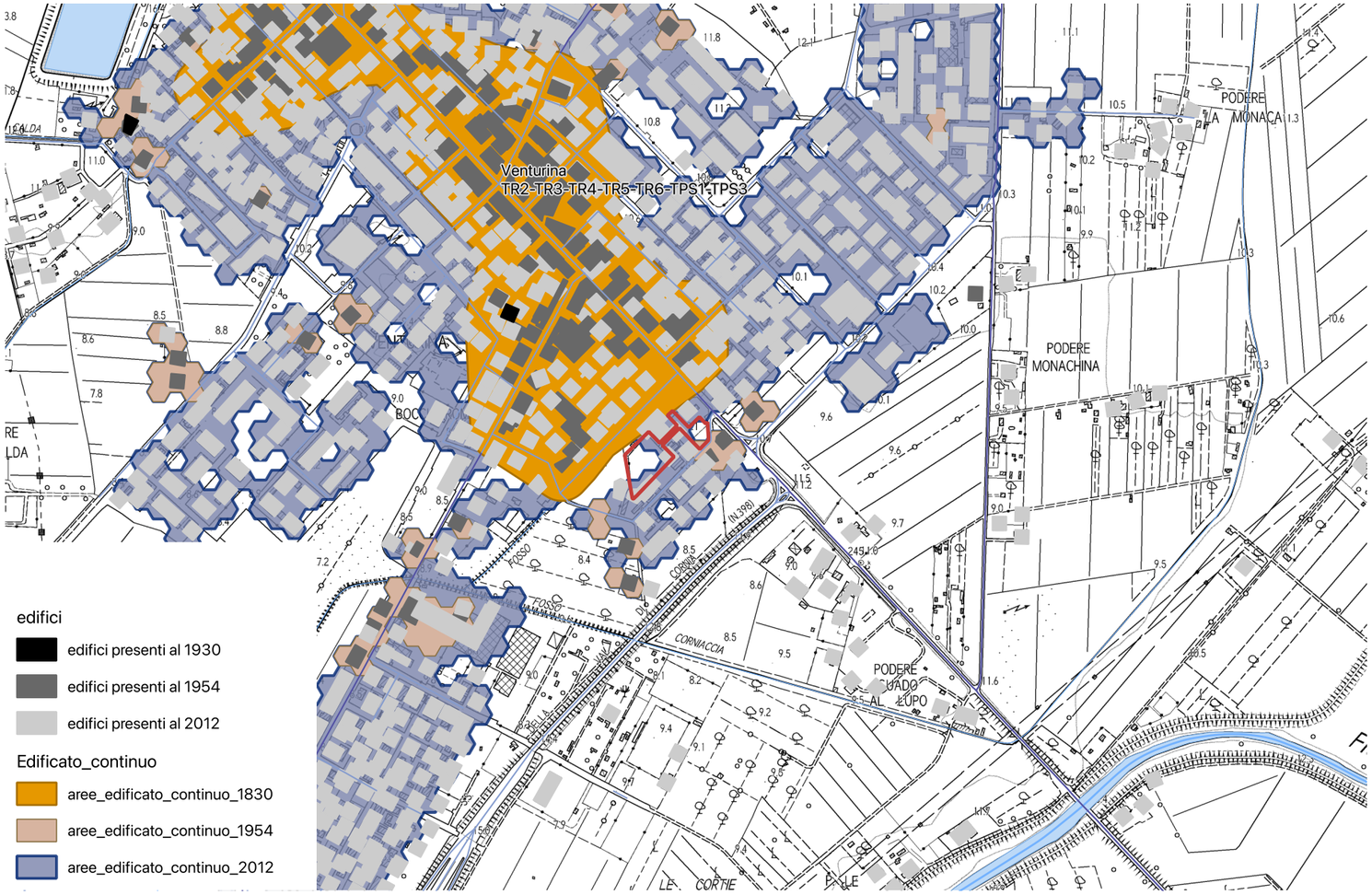
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

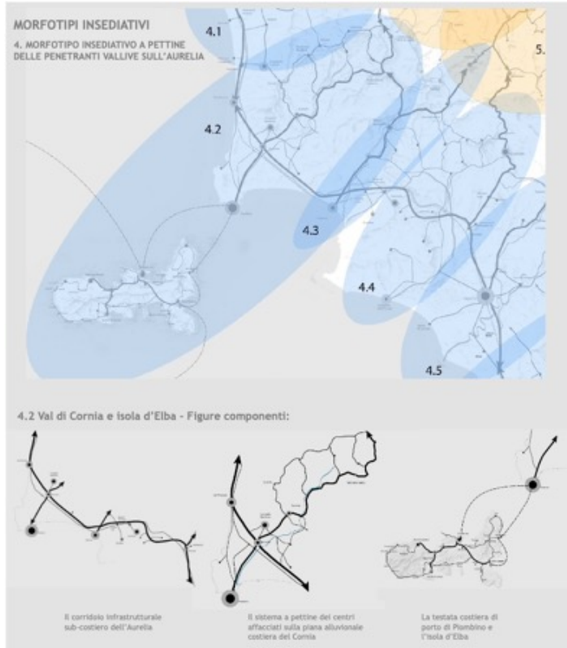
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

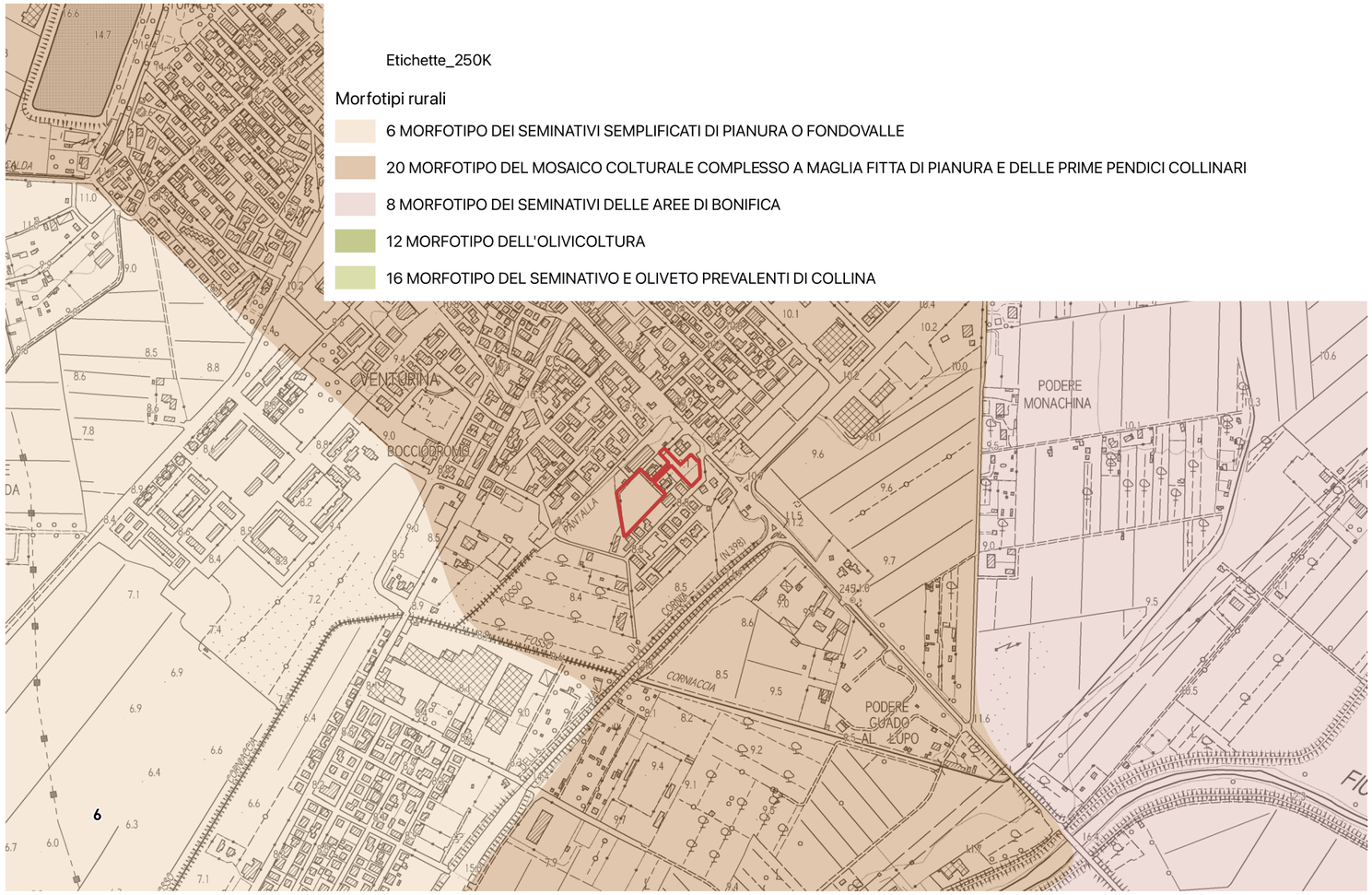
Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

L'area in esame è limitrofa su tre lati al territorio rurale e su un lato a sud, al morfotipo insediativo TR2 tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto.

Obiettivo TR2 tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto: Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

L'area di intervento si trova in corrispondenza della testata sud di via Indipendenza. Di forma trapezoidale, è prossima alle aree pertinenziali del ristorante Otello, utilizzate attualmente a parcheggio in un contesto alquanto disordinato e caratterizzato da un senso di provvisorietà.

Il progetto prevede il riordino urbanistico dell'area con la razionalizzazione del sistema di accesso sia al previsto parcheggio pubblico che ai nuovi lotti residenziali.

Il lotto A costituisce completamento dell'intervento residenziale già a suo tempo realizzato e costituito da due palazzine tra loro prospicienti. In esso si prevede infatti la riproposizione dello stesso modello costruttivo e tipologico.

Il lotto B costituisce invece il naturale completamento del fronte residenziale su via Pantalla e prevede la realizzazione di una villetta bi o tri familiare.

Prescrizioni:

- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- si dovrà provvedere alla sistemazione di tutti gli spazi aperti pertinenti all'attività del ristorante esistente ed in particolare alla razionalizzazione degli attuali spazi destinati a parcheggio di relazione;
- si dovrà provvedere alla chiusura dell'attuale accesso carrabile posto all'incrocio con via Pantalla ed utilizzare esclusivamente quello più a nord sulla via Aurelia.
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica,

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 7.530 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE):
  - Lotto A - 1.000 mq.
  - Lotto B - 500 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:
Parcheggi pubblici: 1.000 mq.

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;

- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- piantumazione di un filare di alberi di alto fusto sul lato sud-est del lotto;
- parcheggio pubblico per 1.000 mq. di superficie per un numero di posti auto non inferiore a 40;
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R2 - vedi art. 75 delle NTA".

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

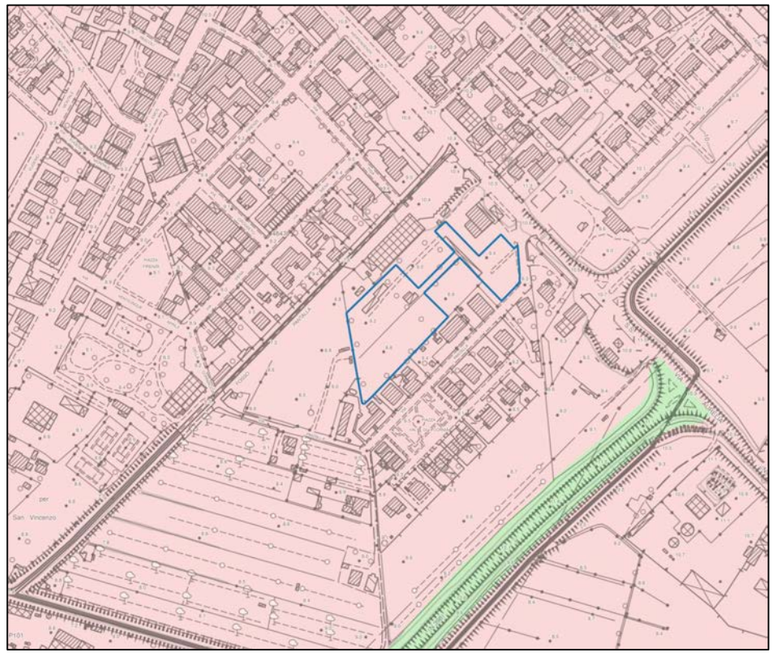
AT2.02 PUC

SCHEDA C2	AT2.02 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

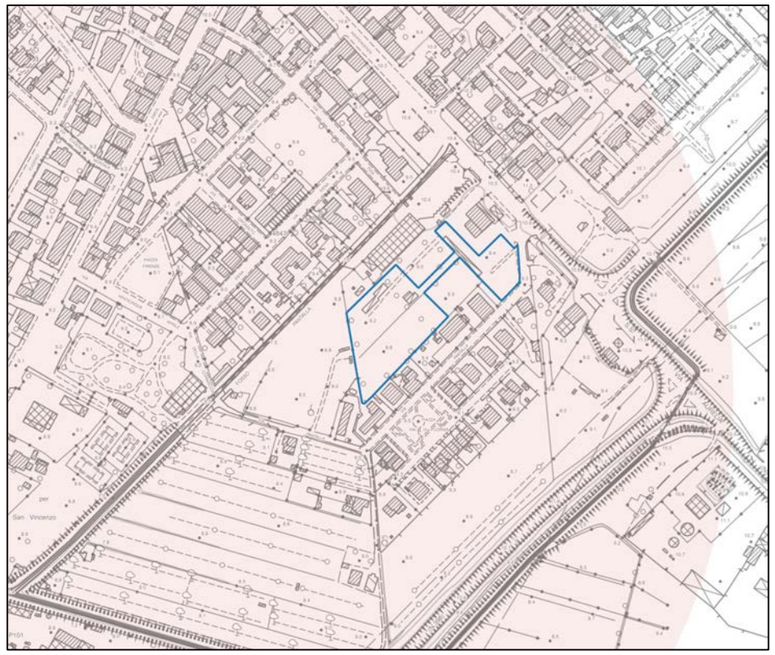
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta
Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

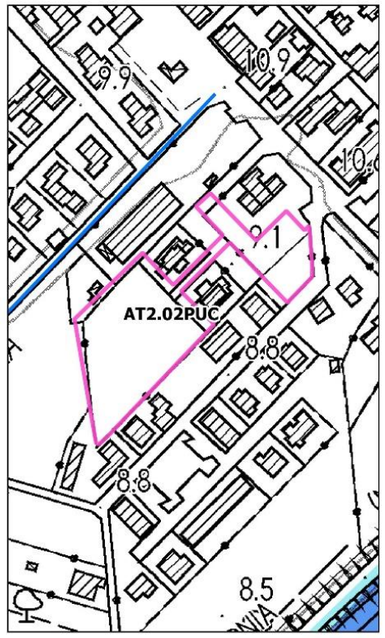
Raggio di 500 m.

AT2.02 PUC – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

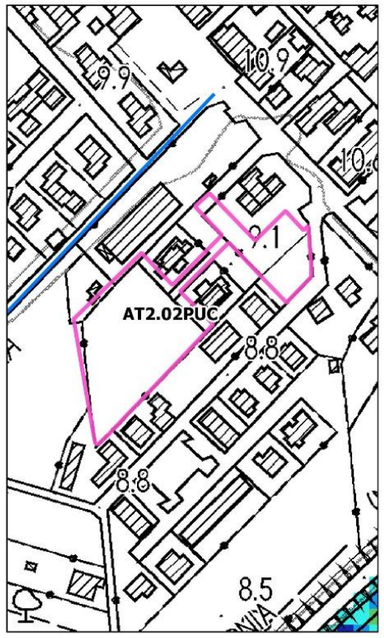
L'intervento prevede la realizzazione di due nuove palazzine a destinazione residenziale prossimità di Via Pantalle. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT2.02 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

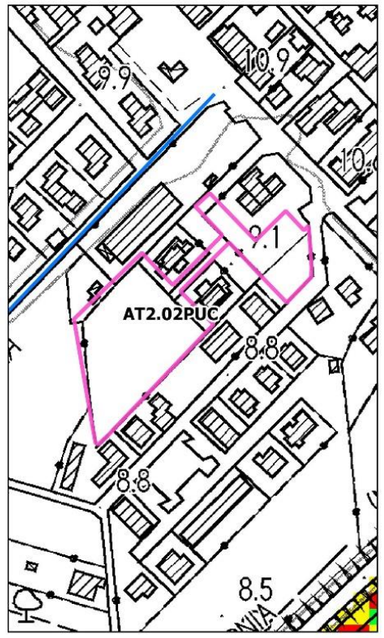
Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Non interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi. Il Fosso Pantalla scorre ad oltre 30 m ad ovest del lotto, per cui non sono presenti vincoli di distanza. In caso di recapiti di acque meteoriche della lottizzazione verso il corso d'acqua si dovrà acquisire autorizzazione idraulica da parte della Regione Toscana, garantendo l'invarianza idraulica.



Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



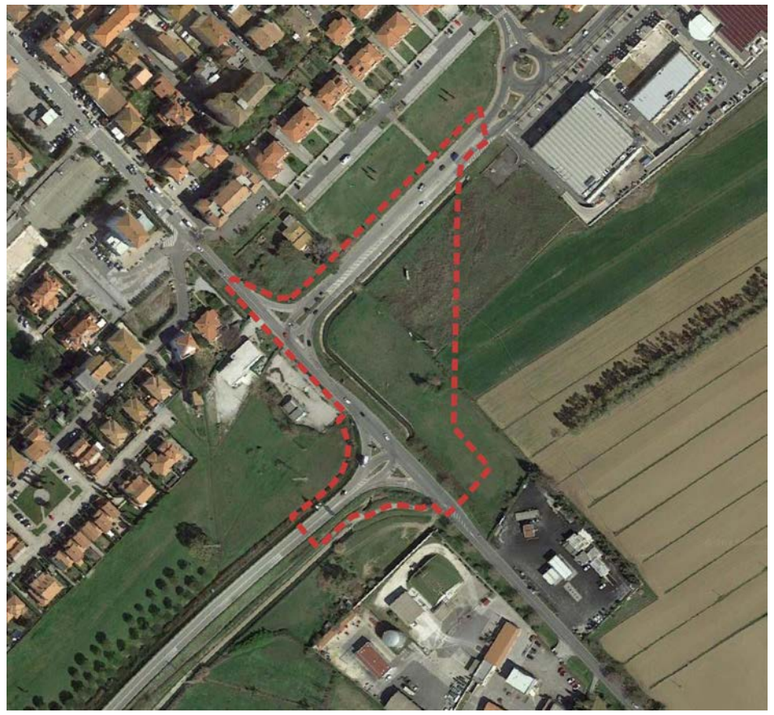
Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



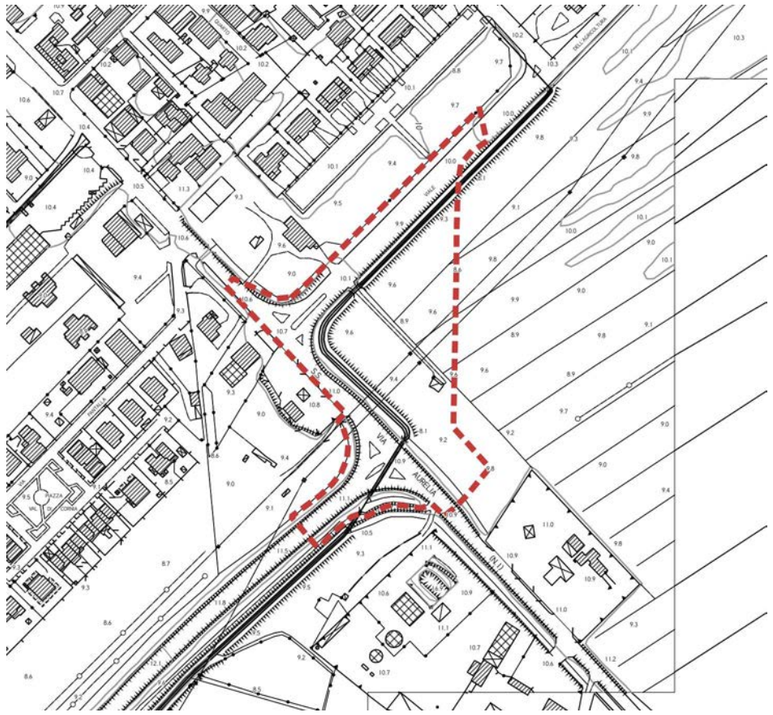
Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.03ID - NUOVA ROTATORIA
(AREA ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO)

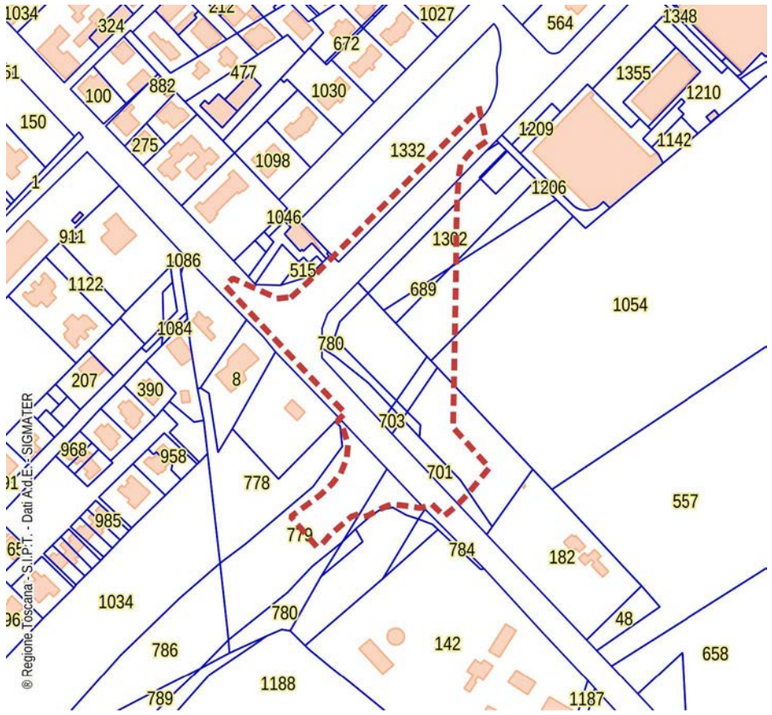
ORTOFOTO



CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

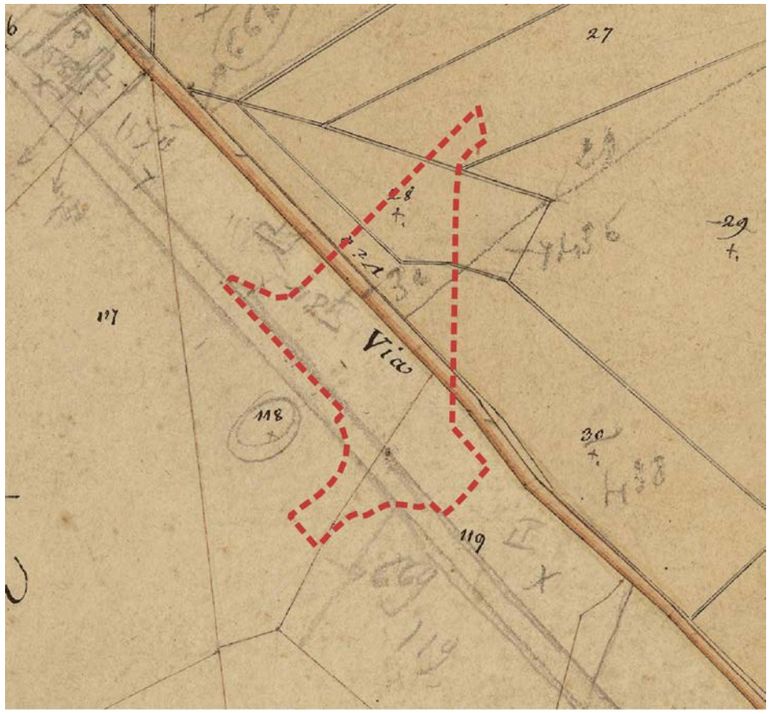
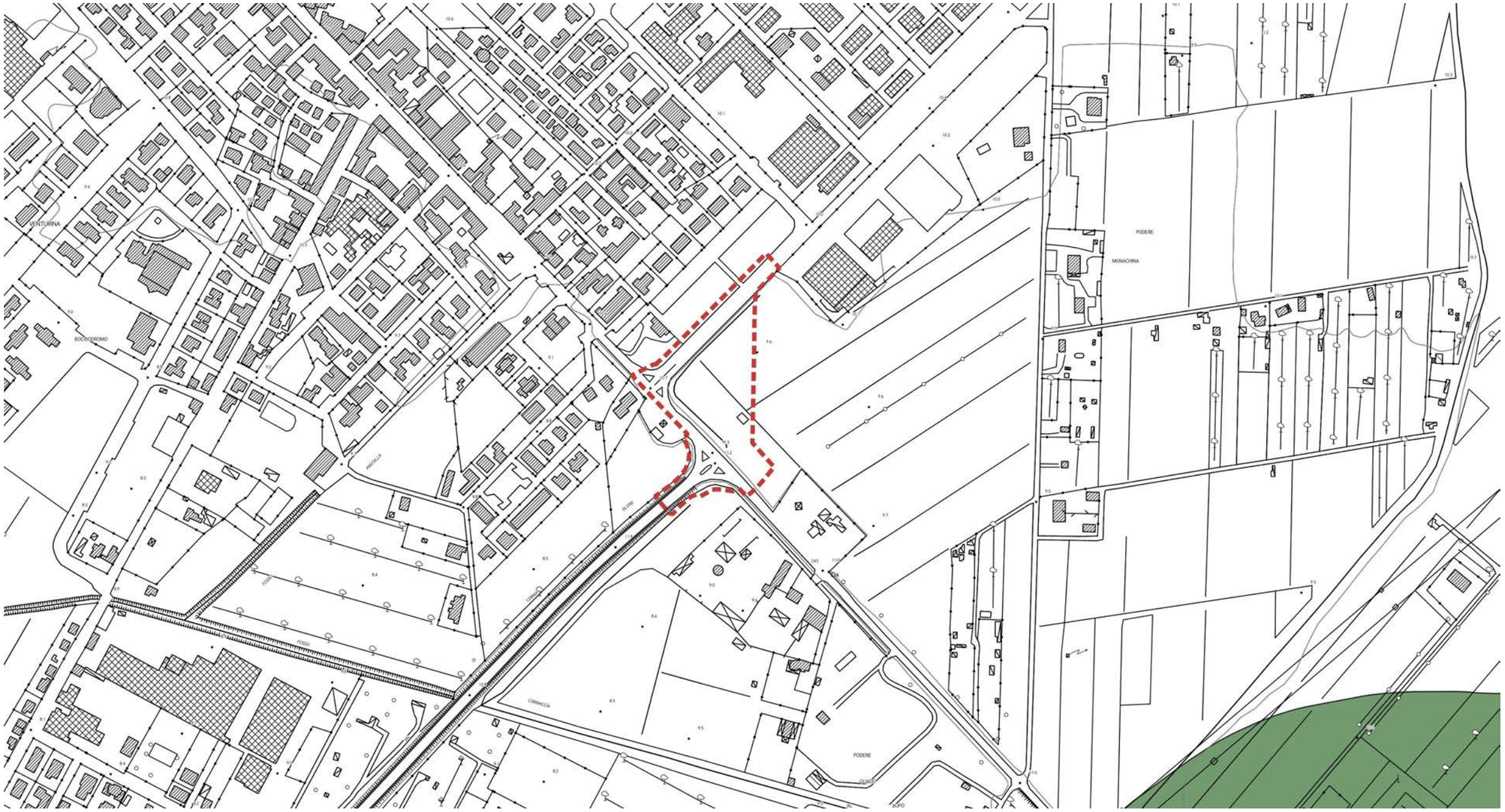


FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988

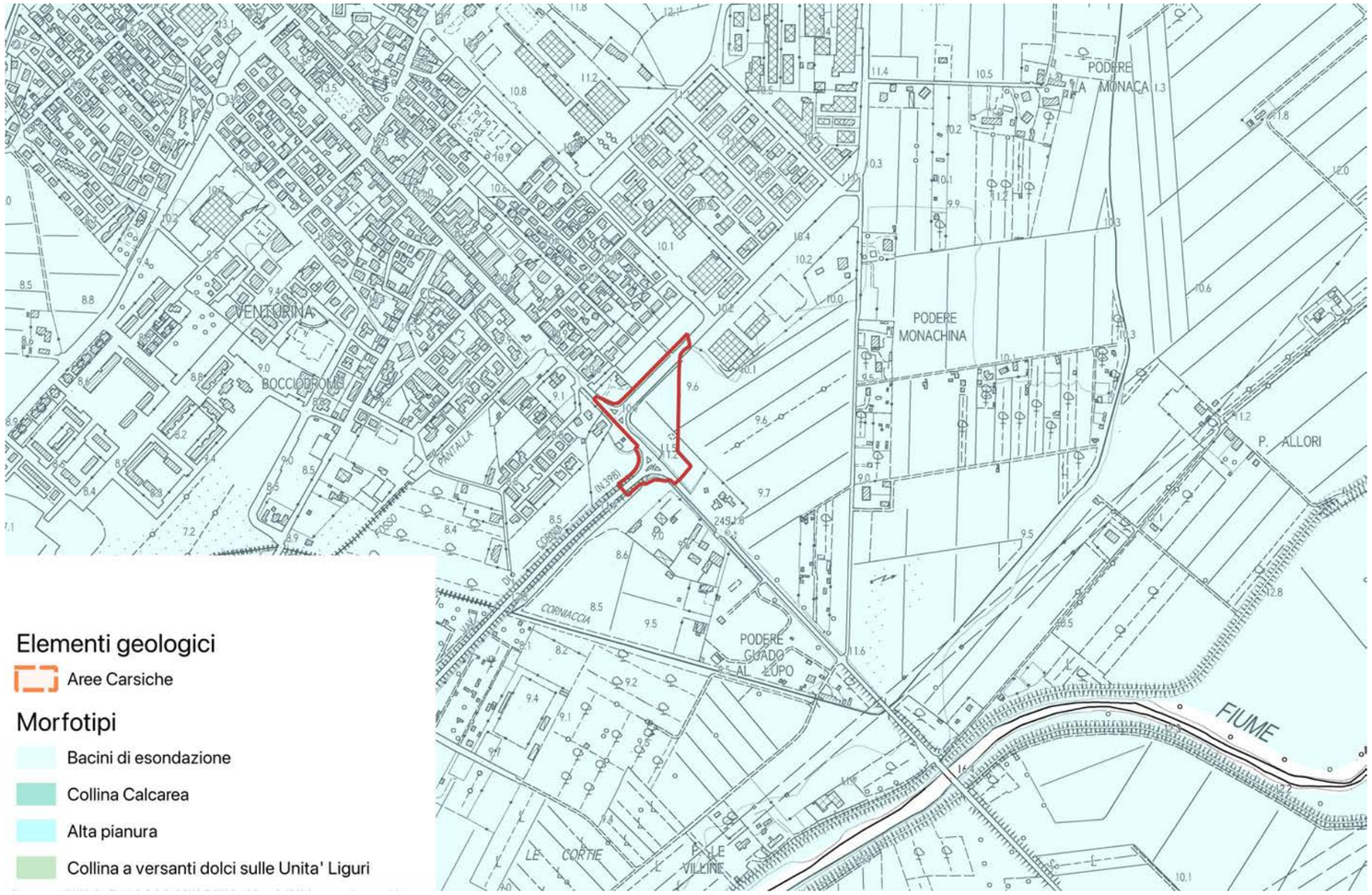
STOP

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



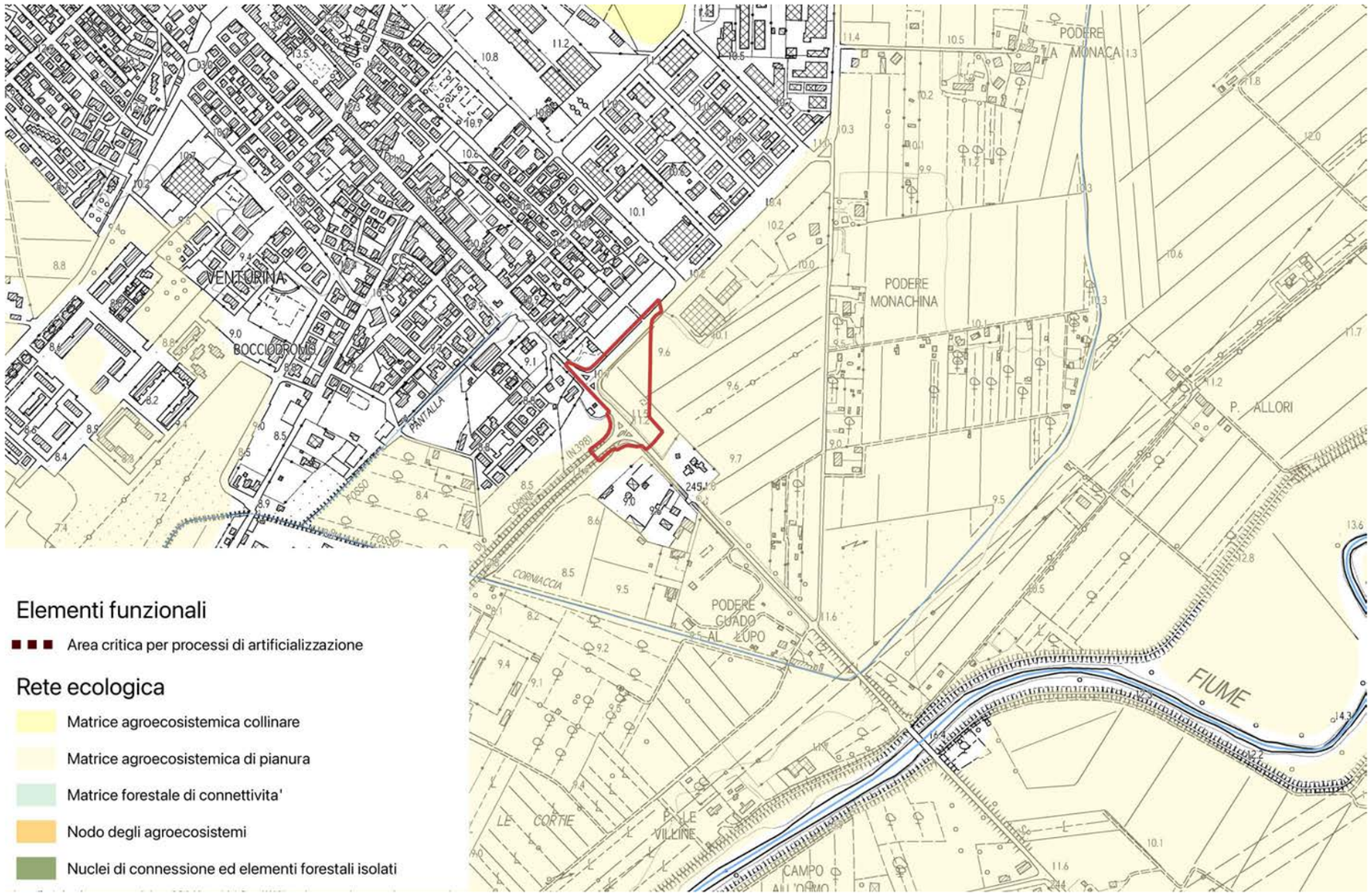
Entrambi gli interventi rientrano nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



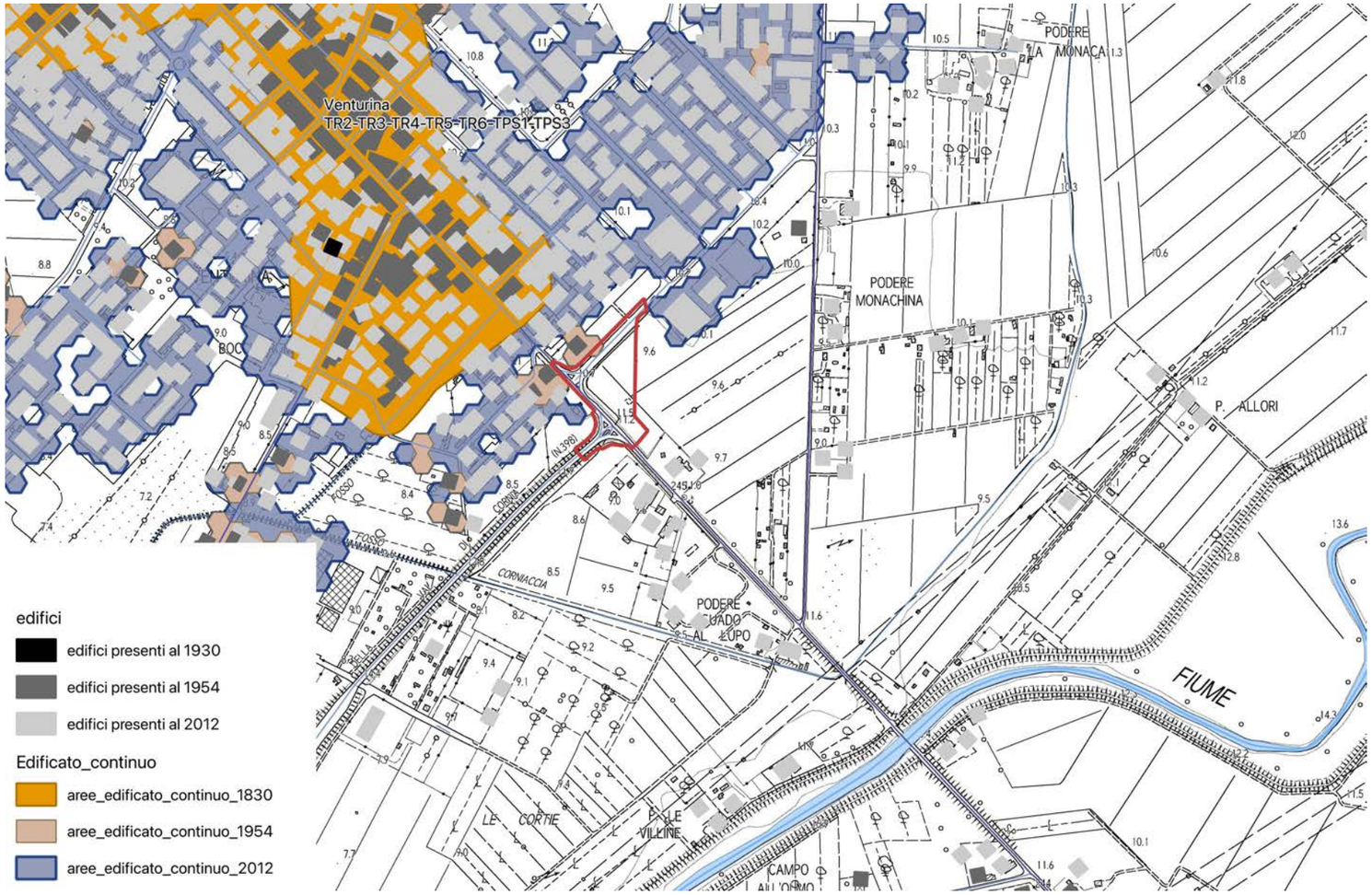
Gli interventi rientrano all'interno del morfotipo ecosistemico della "matrice agroecosistemica di pianura".

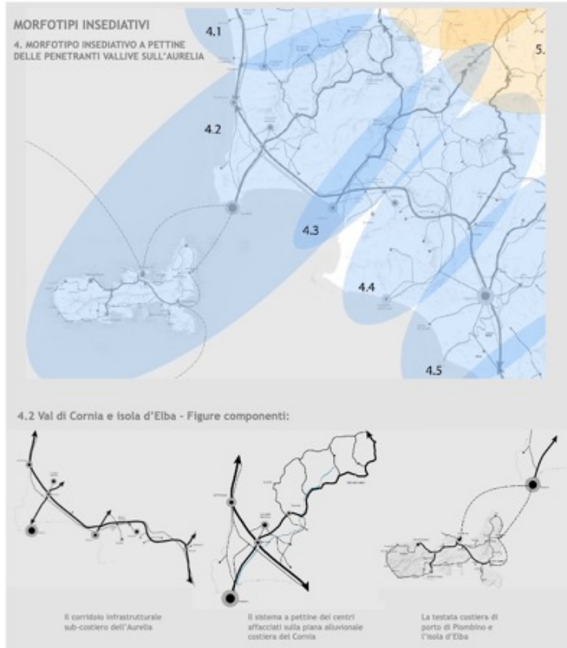
Si tratta di pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo.

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- • Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





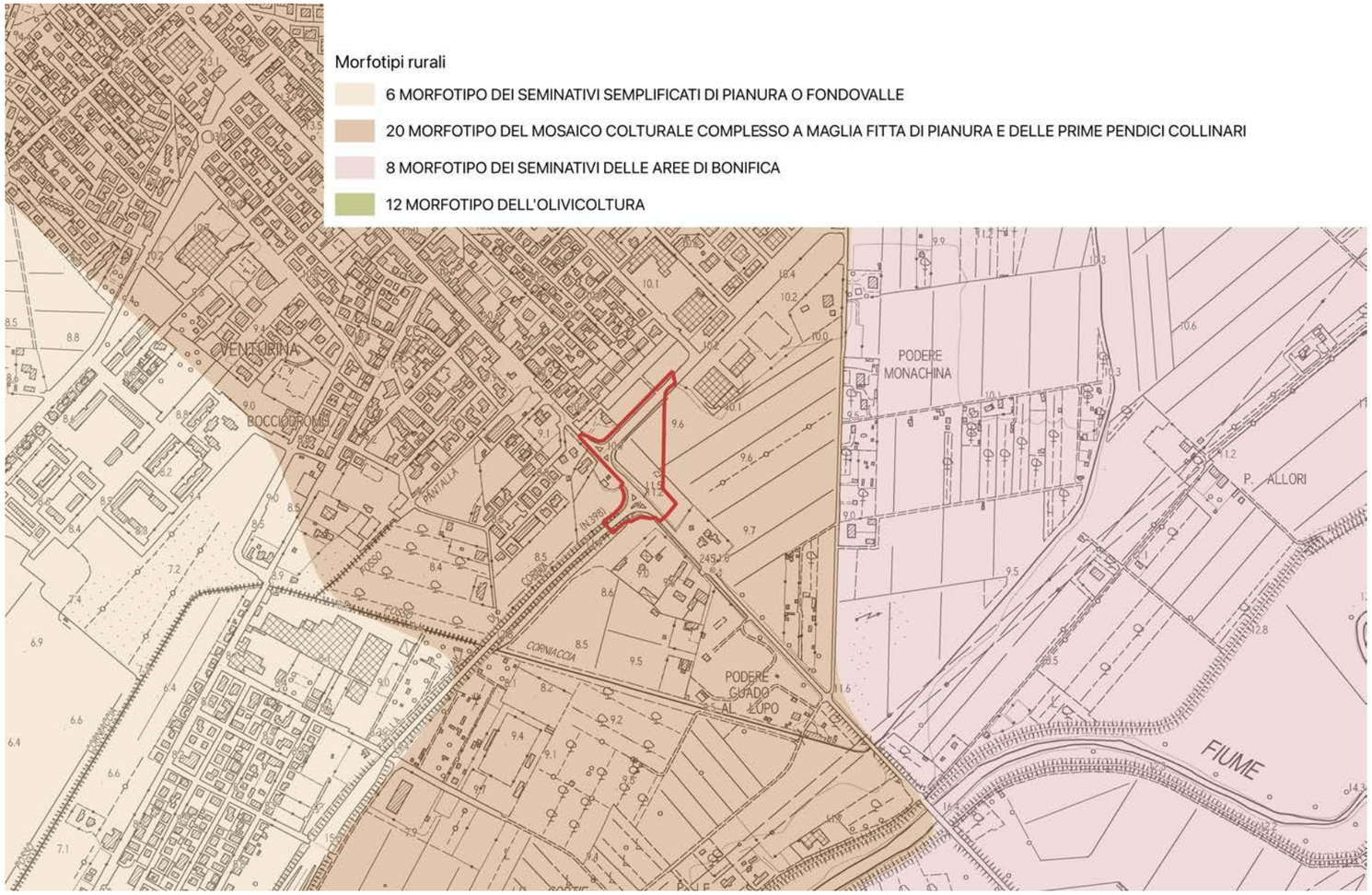
L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'intervento relativo alla nuova rotatoria rientra all'interno del morfotipo del "mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari" caratterizzato dall'associazione di colture legnose (prevalentemente oliveti e vigneti) ed erbacee (seminativi) in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo.

Indicazioni per le azioni:

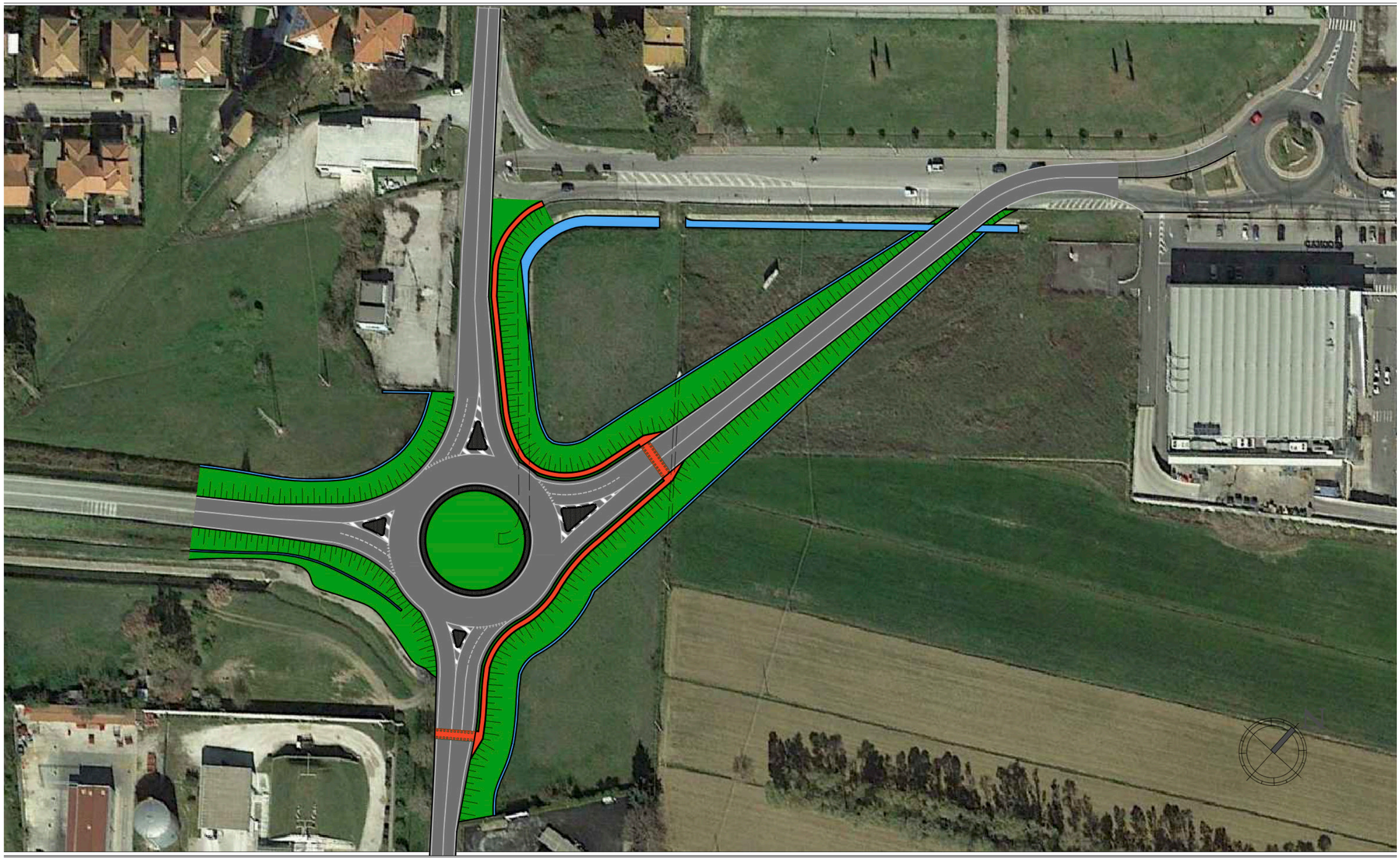
Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.



SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.03ID - NUOVA ROTATORIA

Il territorio di Campiglia Marittima ha assunto ormai definitivamente il ruolo di cerniera e baricentro del circondario, a partire dalla rete infrastrutturale che proprio nella piana di Venturina Terme trova la massima concentrazione.

La previsione in oggetto è relativa ad un intervento di riorganizzazione e miglioramento della viabilità nell'area tra la Stazione di Campiglia Marittima e l'insediamento di Venturina.

L'intervento in questione riguarda, nello specifico, la realizzazione di una rotatoria di collegamento tra la SP39 Via Aurelia Sud e la SS398 Val di Cornia, a est del centro abitato di Venturina, in modo da evitare il doppio incrocio lungo la viabilità principale dell'insediamento.

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO:

- il progetto dovrà prevedere la ricostituzione ed il riordino dello spazio agricolo alterato dall'intervento in modo tale da non comprometterne (o ristabilirne) la funzionalità;
- si dovrà prevedere il ripristino dell'attuale tracciato per la parte sostituita dal nuovo progetto (e quindi dismessa) finalizzato all'azione di cui al punto precedente;
- Il progetto incentivi l'utilizzo del conglomerato bituminoso da recupero proveniente dalla demolizione delle pavimentazioni stradali che offre vantaggi ambientali sia per quel che riguarda il consumo di risorse, sia per quel che riguarda le emissioni di gas serra;
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale: 20.470 mq.

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

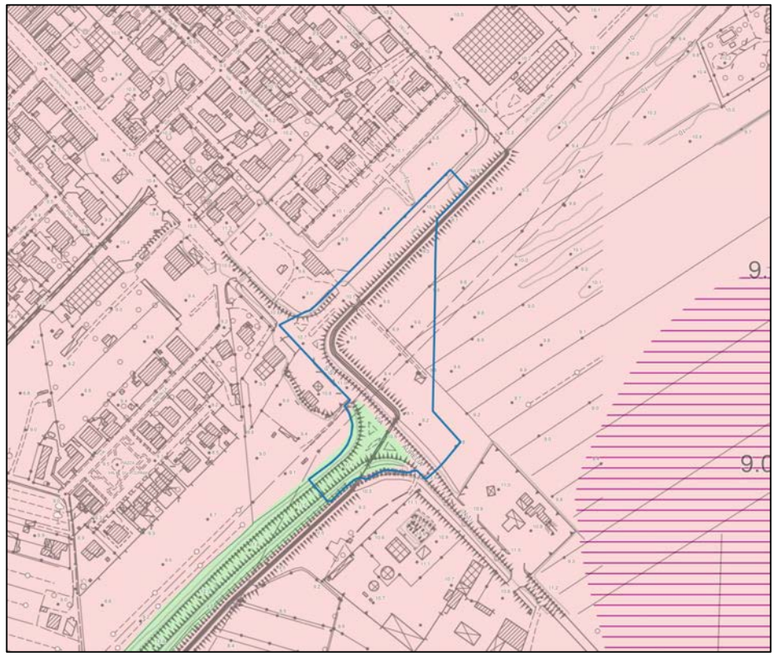
AT2.03 ID

SCHEDA C5	AT2.03 ID		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

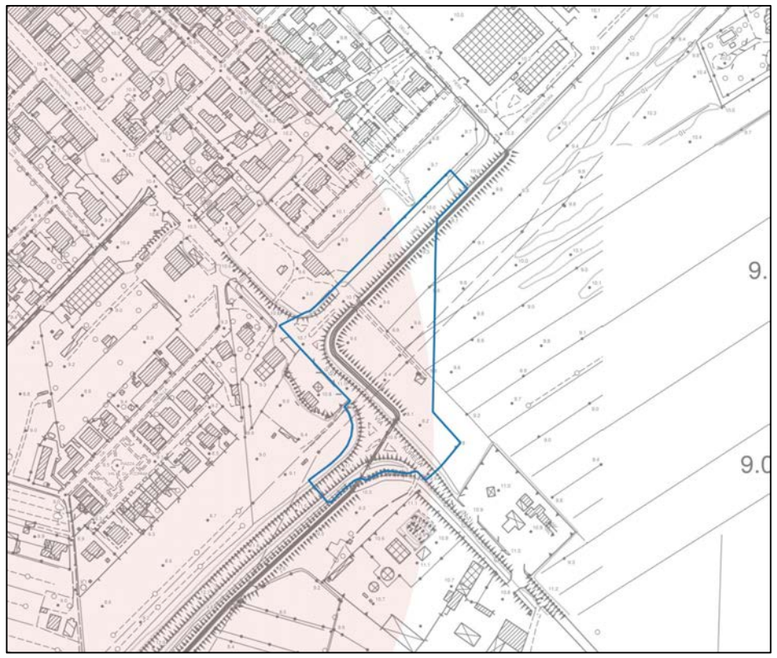
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta
Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

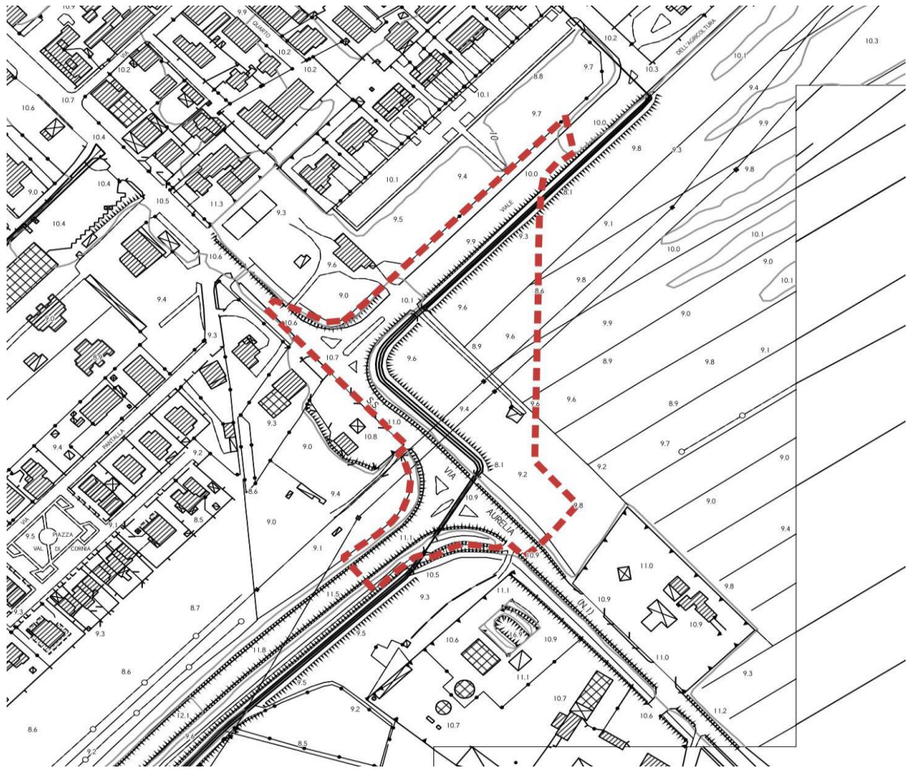
Raggio di 500 m.

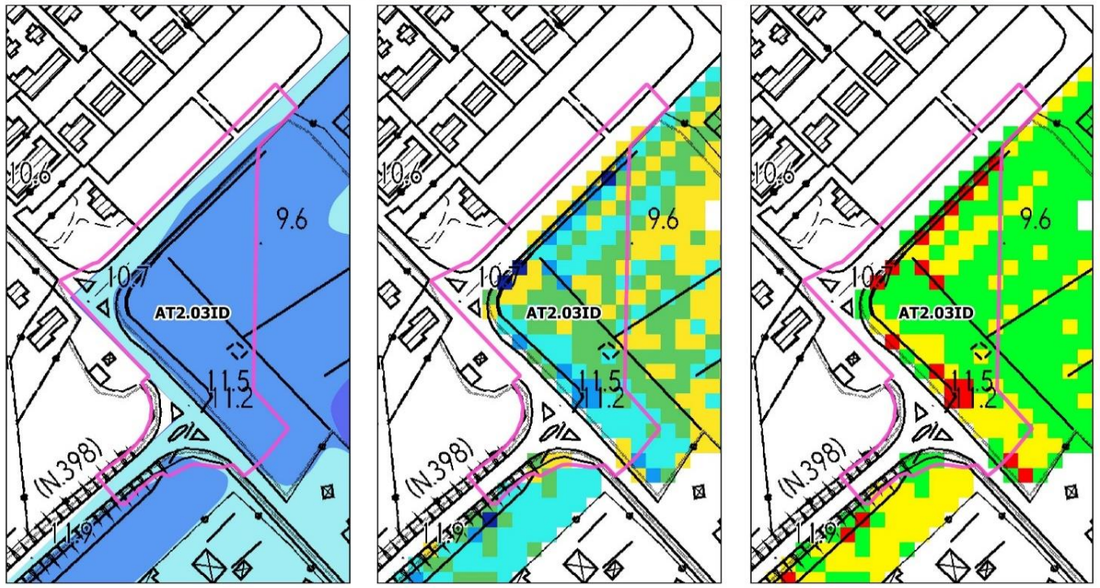
AT2.03 ID – NUOVA ROTATORIA TRA LA SP39 E LA SS398

L'intervento è finalizzato alla realizzazione della nuova rotatoria tra la SP 39 e la SS 398. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto.

AT2.03 ID	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2
BATTENTI TR 200	In genere < 0.5 m con valori massimi > 1.0 m in minima parte in corrispondenza di fosse
MAGNITUDO IDRAULICA	Prevalentemente moderata – In piccola parte severa e molto severa

L'area ricade prevalentemente in pericolosità P2 e in piccola parte in pericolosità P1, che contraddistingue la viabilità esistente. I battenti generalmente sono inferiori a 50 cm, con magnitudo prevalentemente moderata.
La fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 commi 2 e 3. Nel caso in esame la quota di sicurezza idraulica è rappresentata da quella della viabilità esistente, rispetto alla quale si potrà prevedere un piano viario della nuova rotonda fino ad un massimo di 30 cm più basso rimanendo comunque in condizioni di rischio R2. Tutti i volumi di battente "ingombrati" dai rialzamenti dovranno essere compensati con opportune opere idrauliche quali fosse perimetrali o similari, in modo da non aggravare il rischio idraulico nelle aree contermini. La nuova rotatoria dovrà essere inserita nel piano di protezione civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, chiudendola al transito in caso di allerta arancio/rossa.





Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3

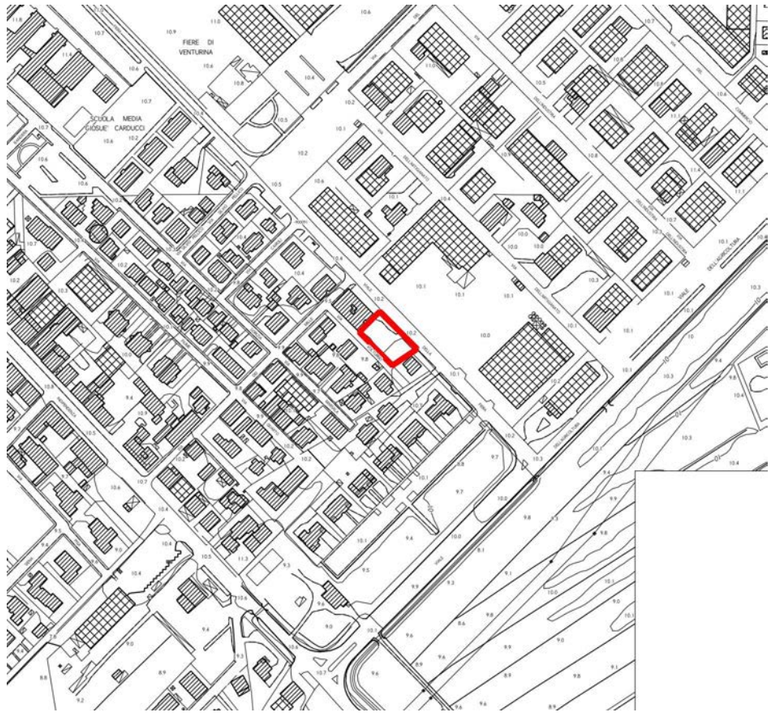
Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

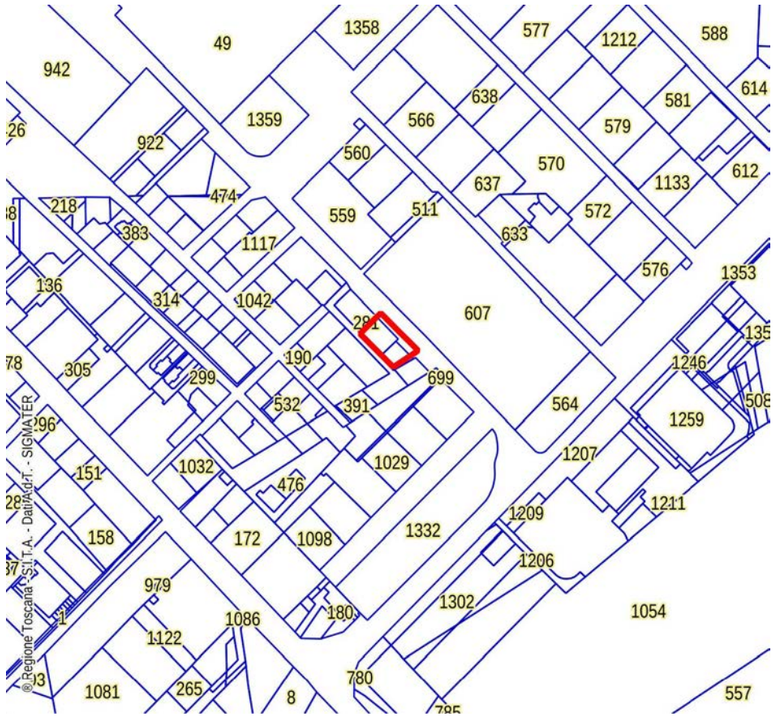
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.04PUC - LOTTO RESIDENZIALE, VIA DELLA FIERA

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

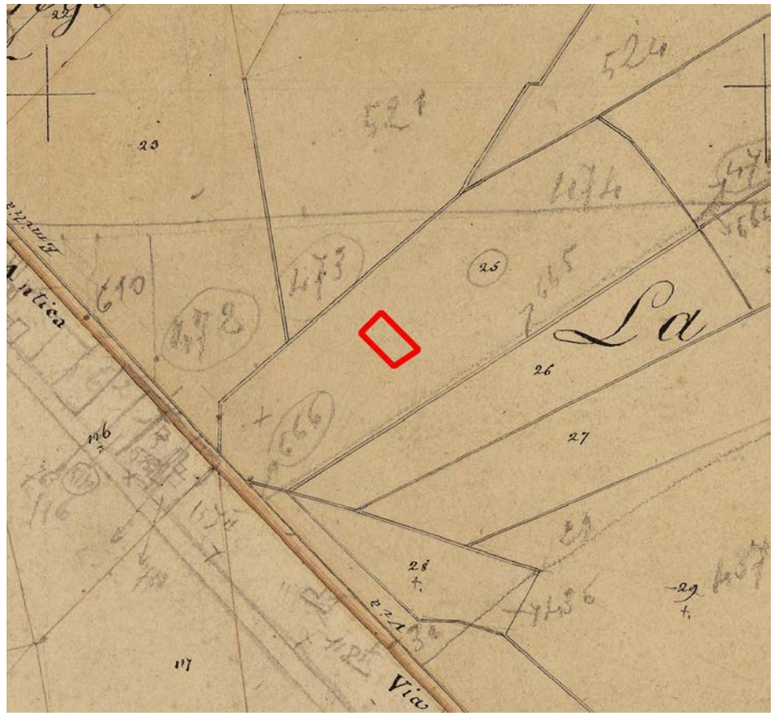


FOTO AEREA 1954

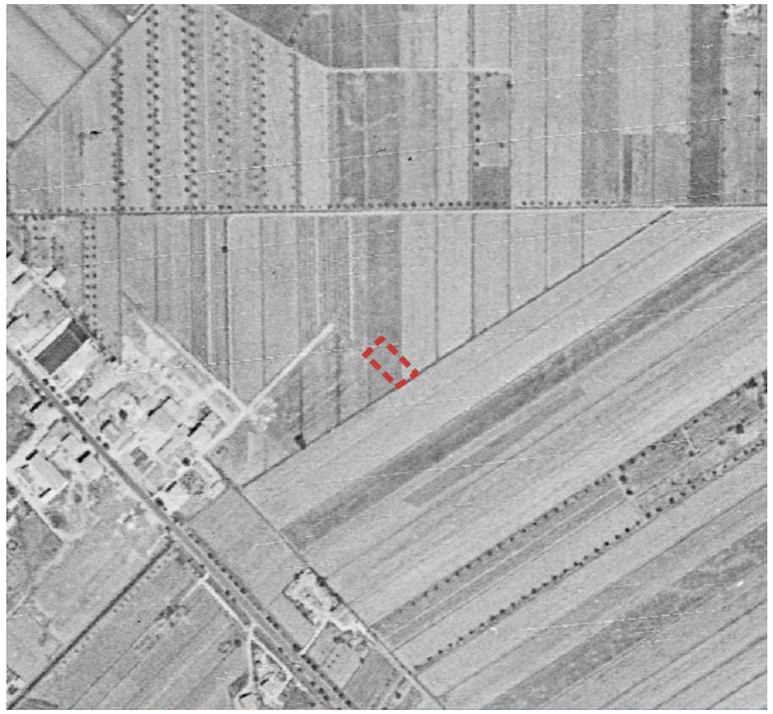
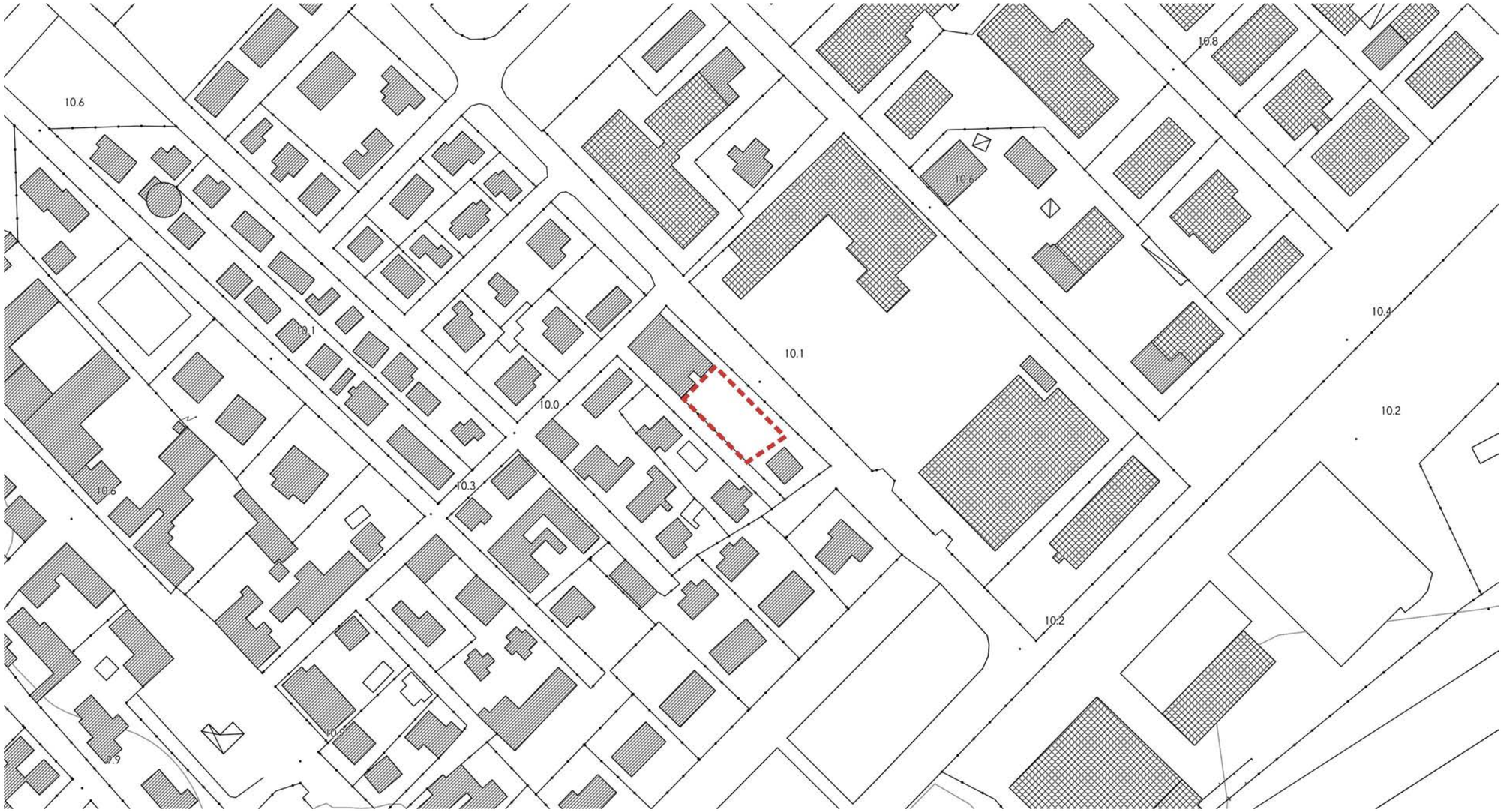


FOTO AEREA 1988

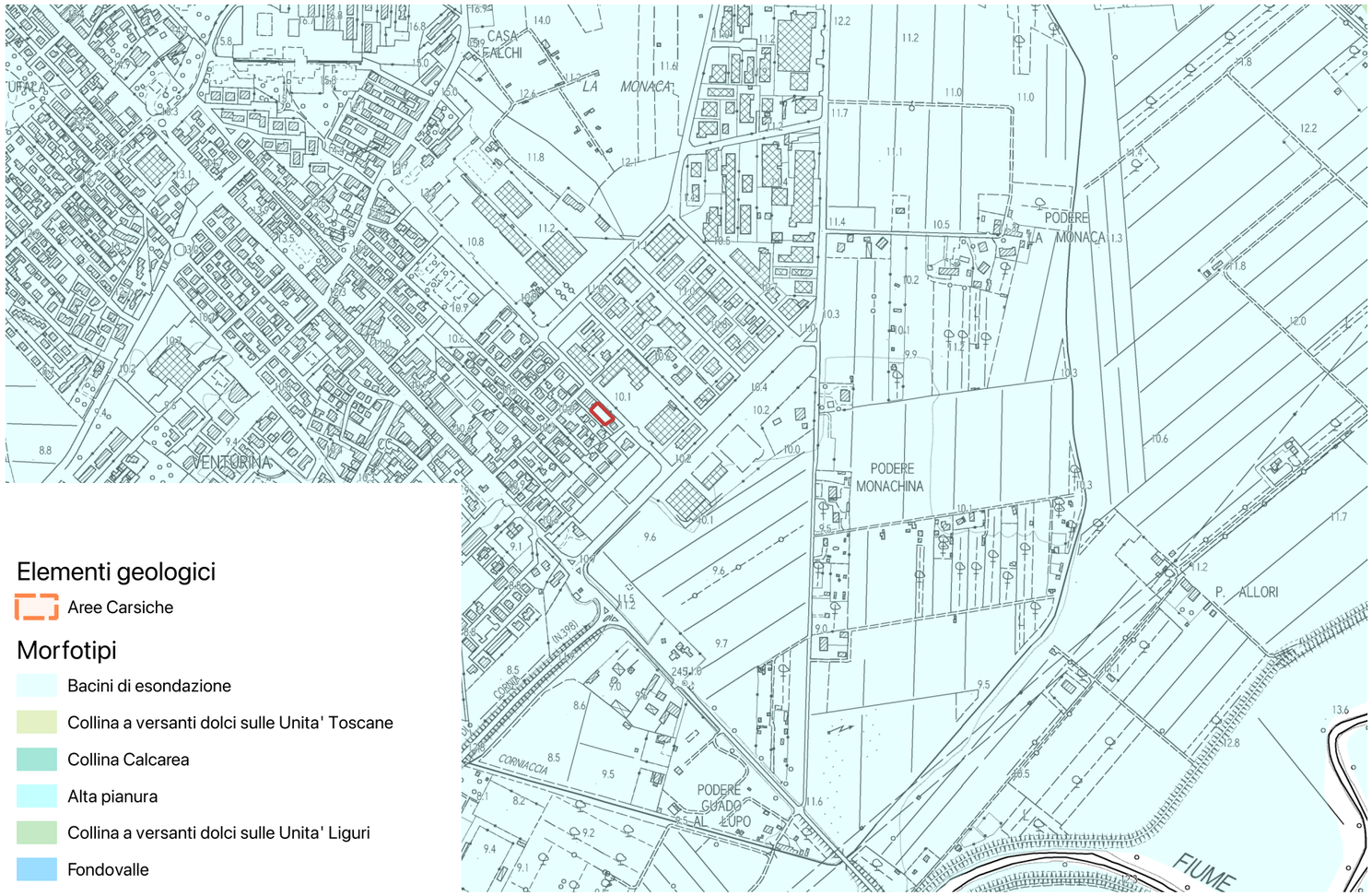
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.04PUC - LOTTO RESIDENZIALE, VIA DELLA FIERA

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



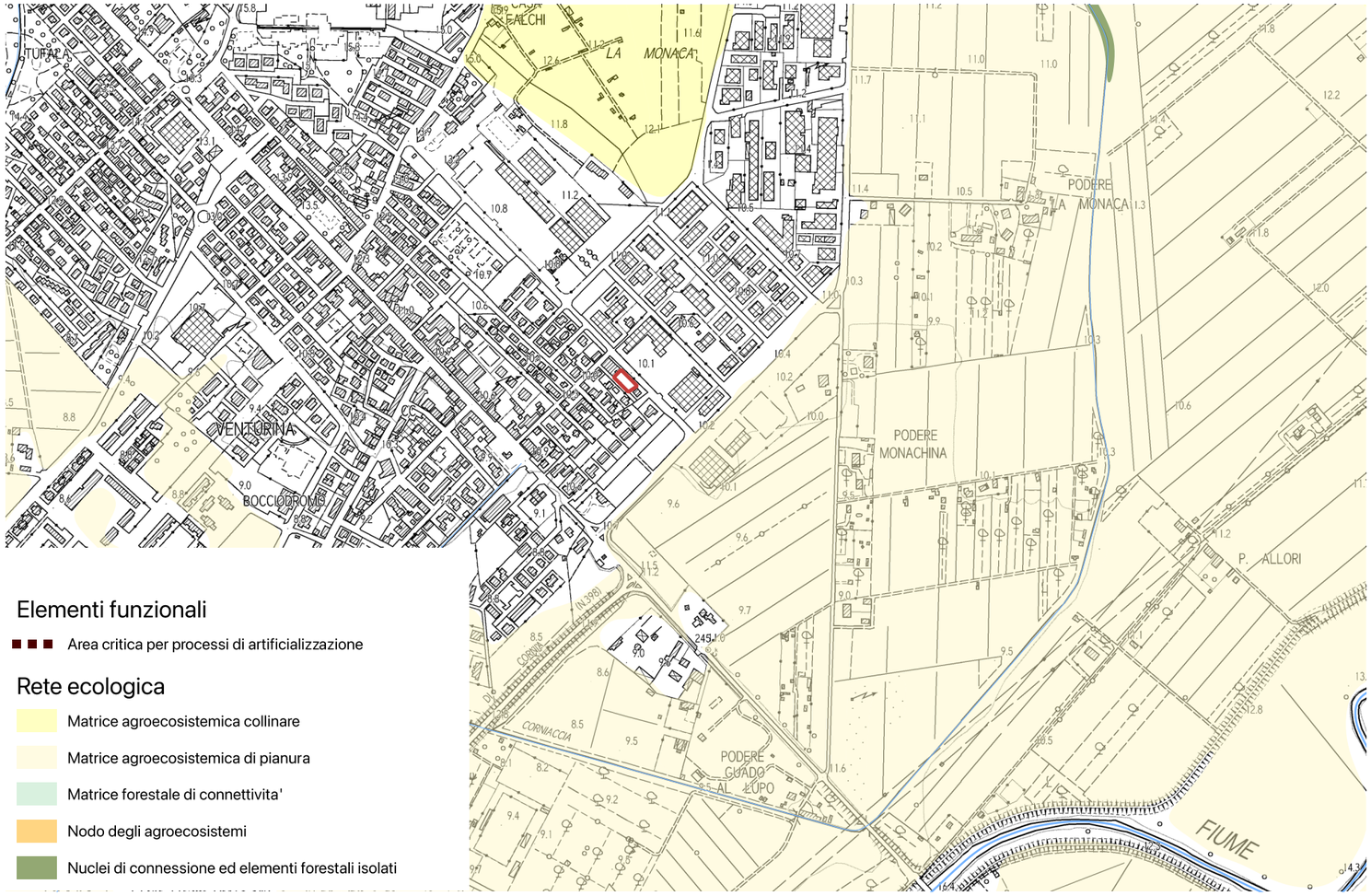
Entrambi gli interventi rientrano nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

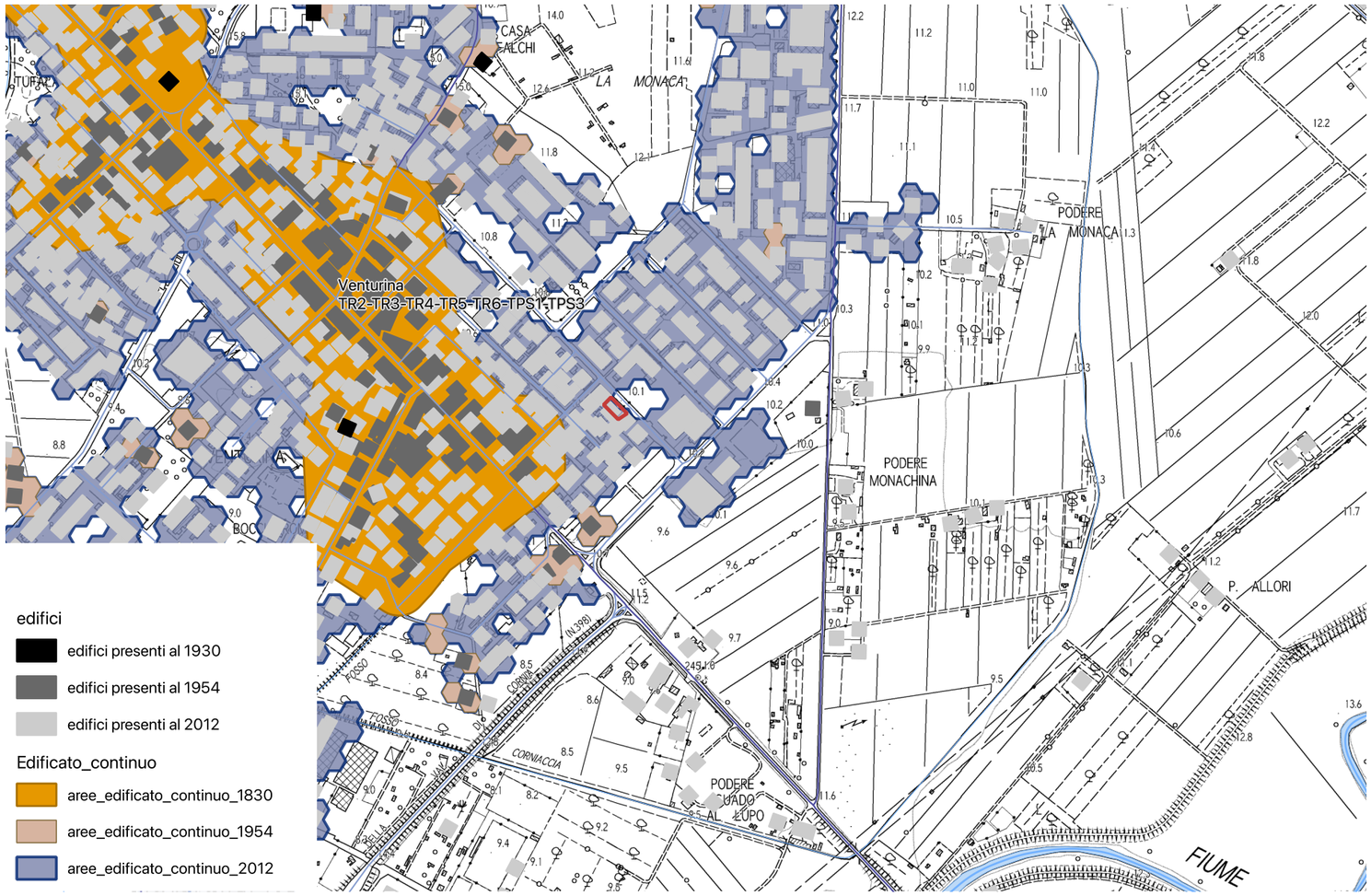
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

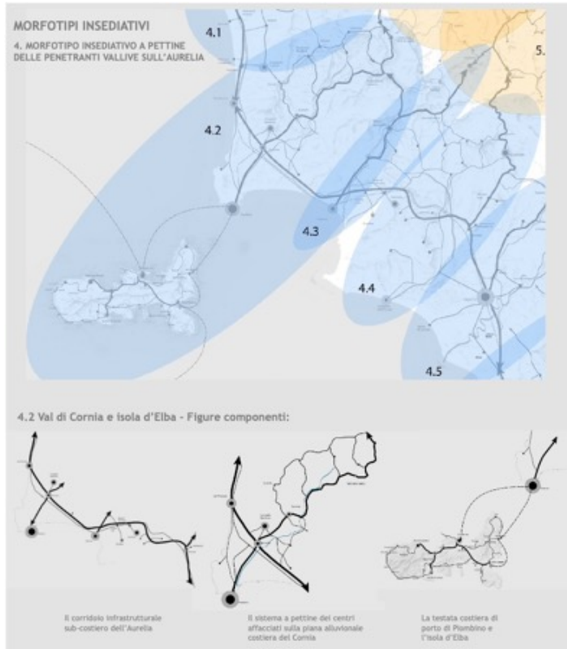
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





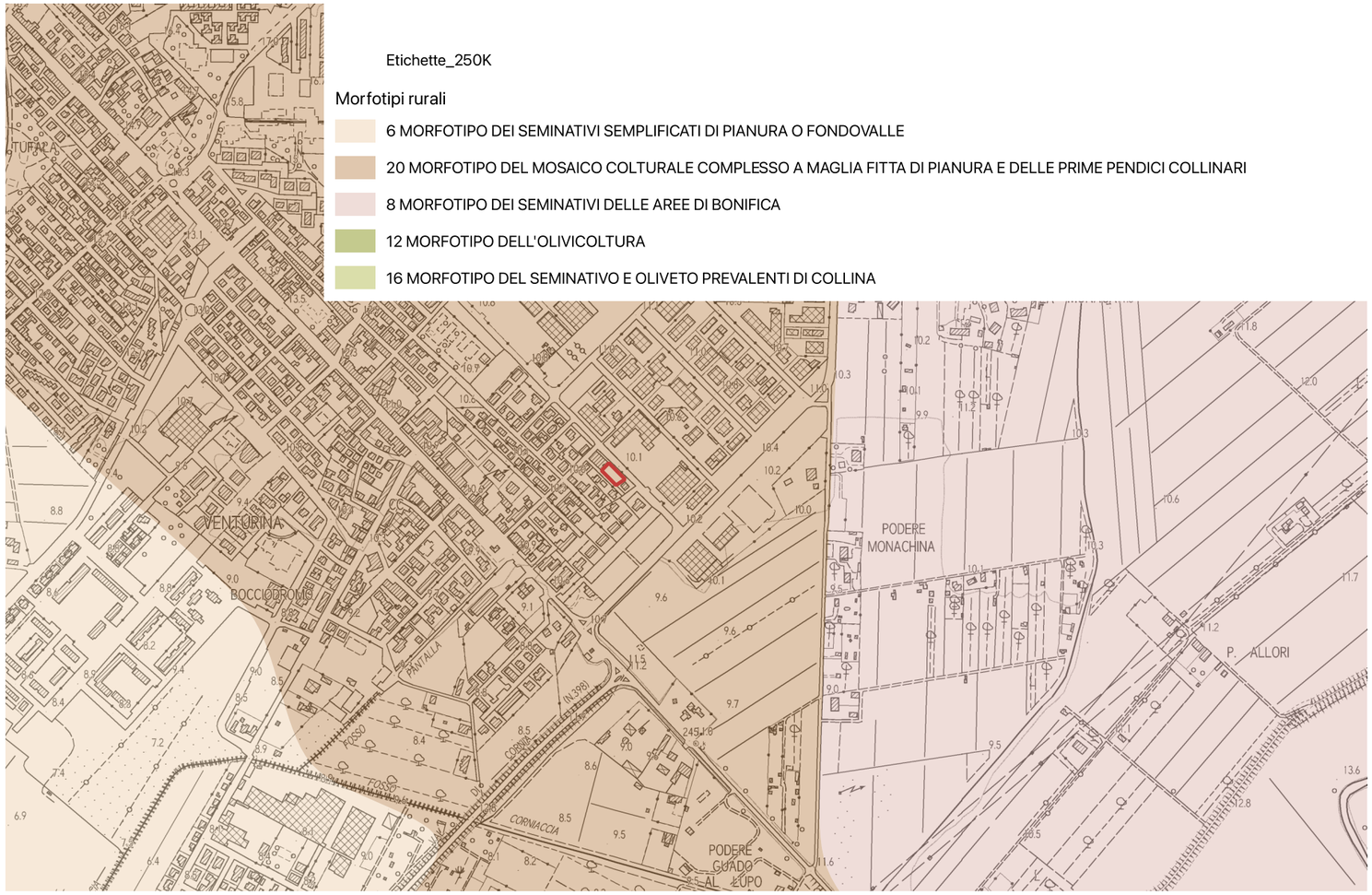
L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.04PUC - LOTTO RESIDENZIALE, VIA DELLA FIERA

L'area d'intervento è relativa a un lotto intercluso posto sul lato sud del viale della Fiera sul quale è consentito un intervento residenziale di completamento mediante realizzazione di un blocco di massimo tre piani di altezza e la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico.

Prescrizioni:

- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- parcheggio pubblico per 200 mq. di superficie e numero posti auto non inferiore a 8
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R2 - vedi art. 75 delle NTA".

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 747 mq.

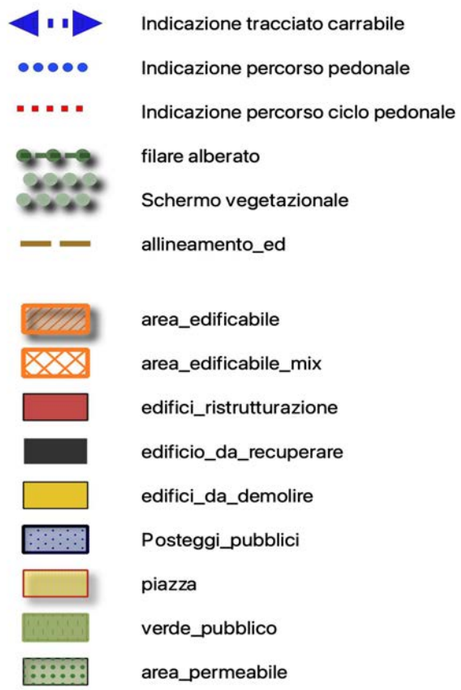
Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 600 mq.
- Numero massimo piani: 3 fuori terra

Standard:
Parcheggi pubblici: 200 mq. per almeno 8 posti auto



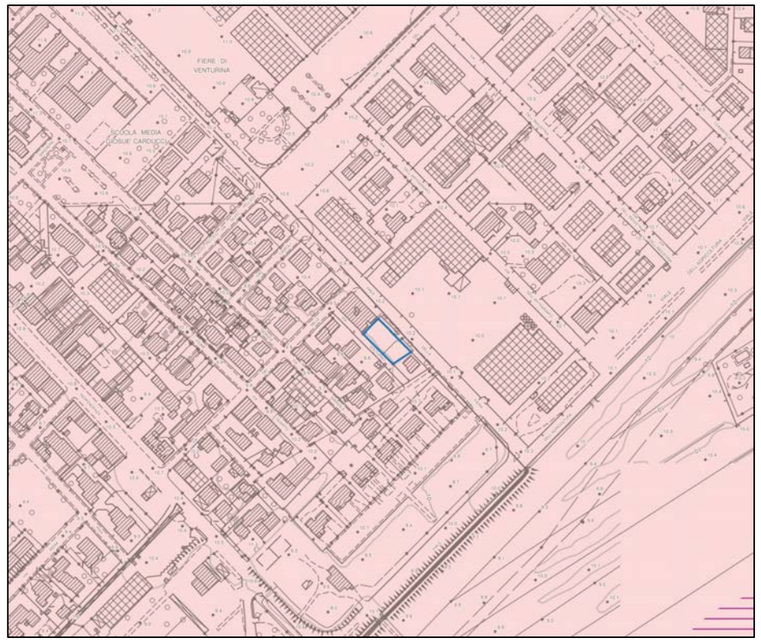
AT2.04 PUC

SCHEDA C1	AT2.04 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda;
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche, sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre, che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

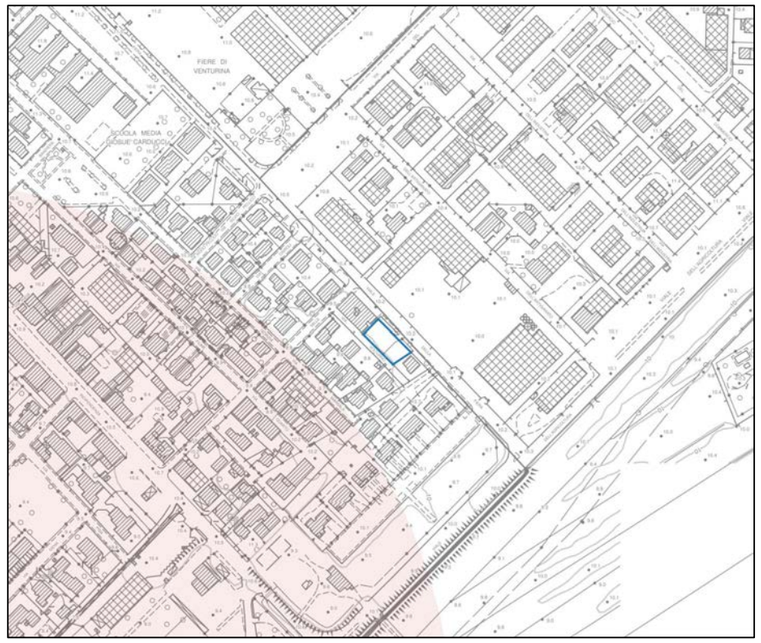
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

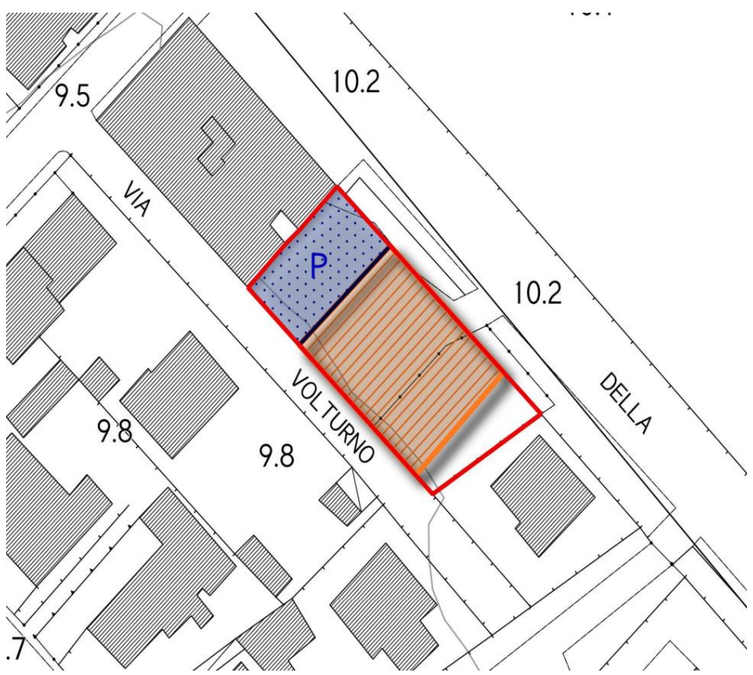
Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina
Vulnerabilità della falda
Alta
Molto alta
Campo termale
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
Raggio di 500 m.

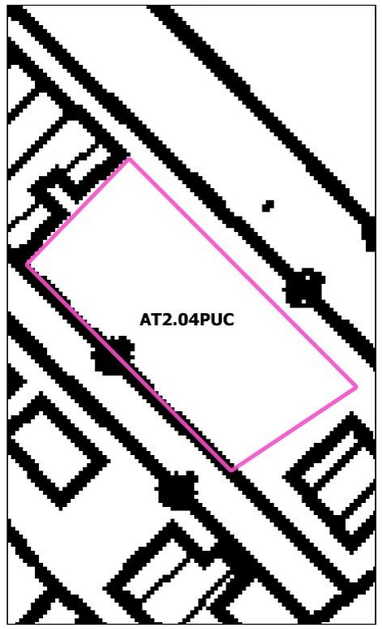
AT2.04 PUC – LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELLA FIERA

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un lotto residenziale posto sul lato sud del Viale della Fiera. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

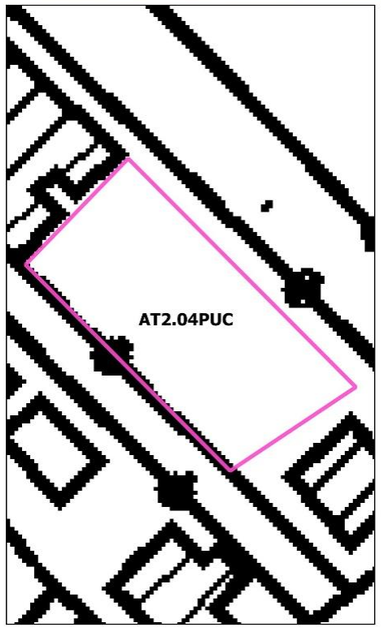
AT2.04 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE
Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.	



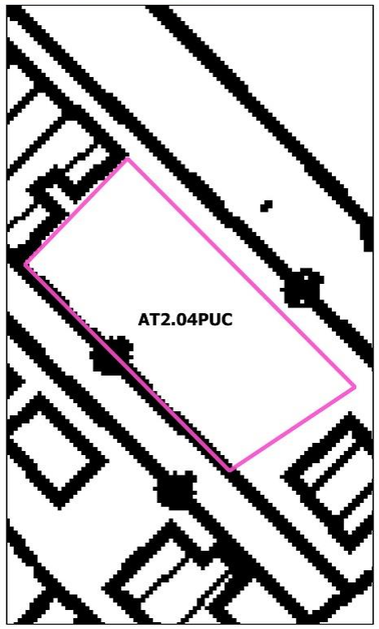
- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile



Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

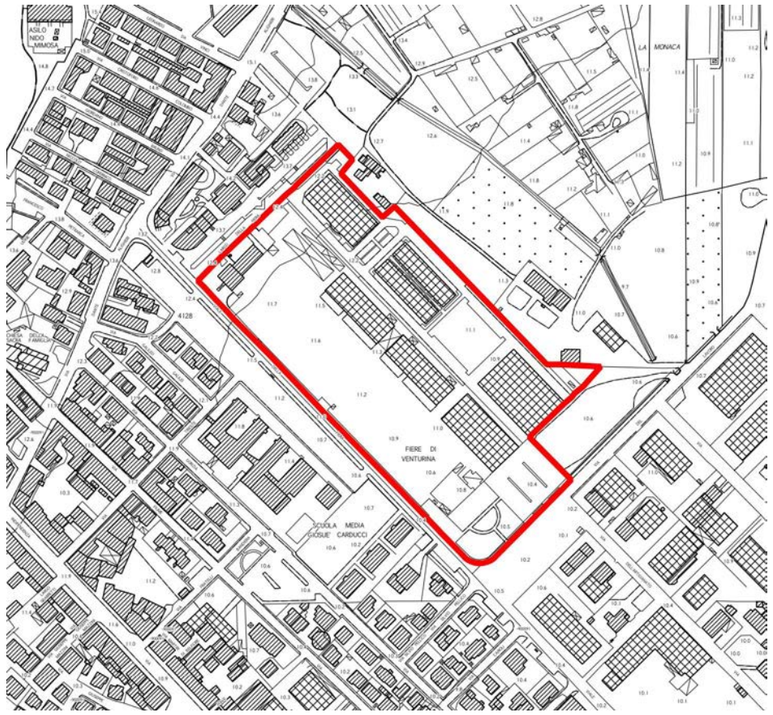


Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

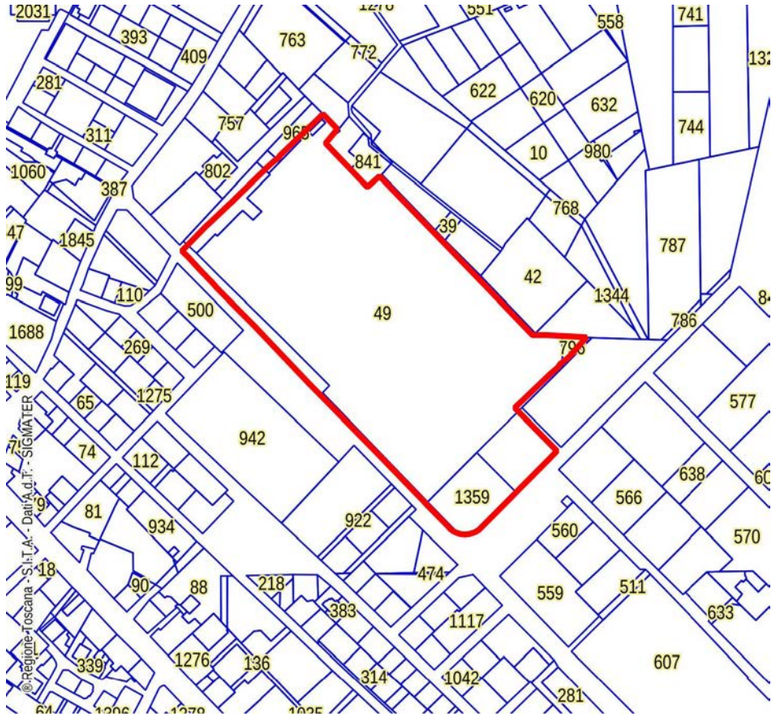
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

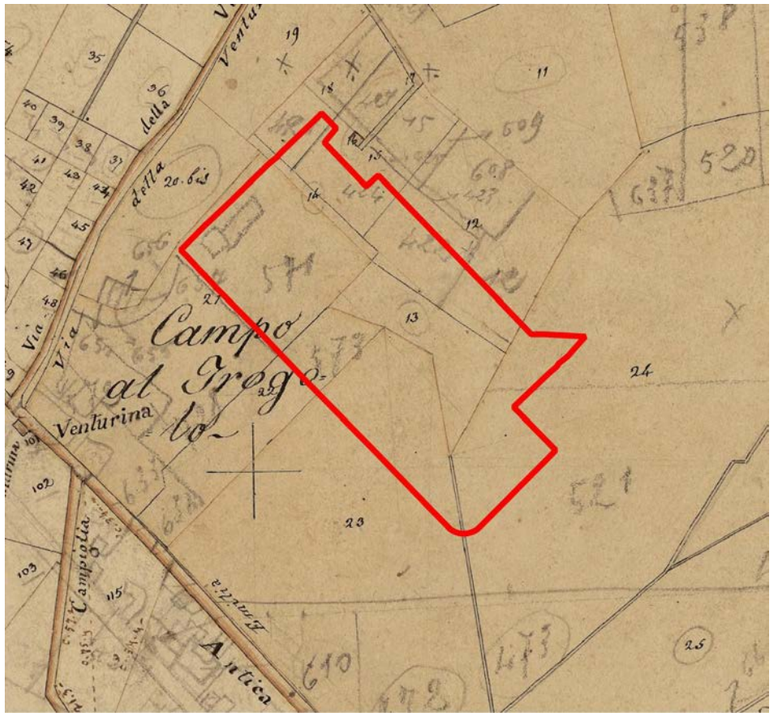
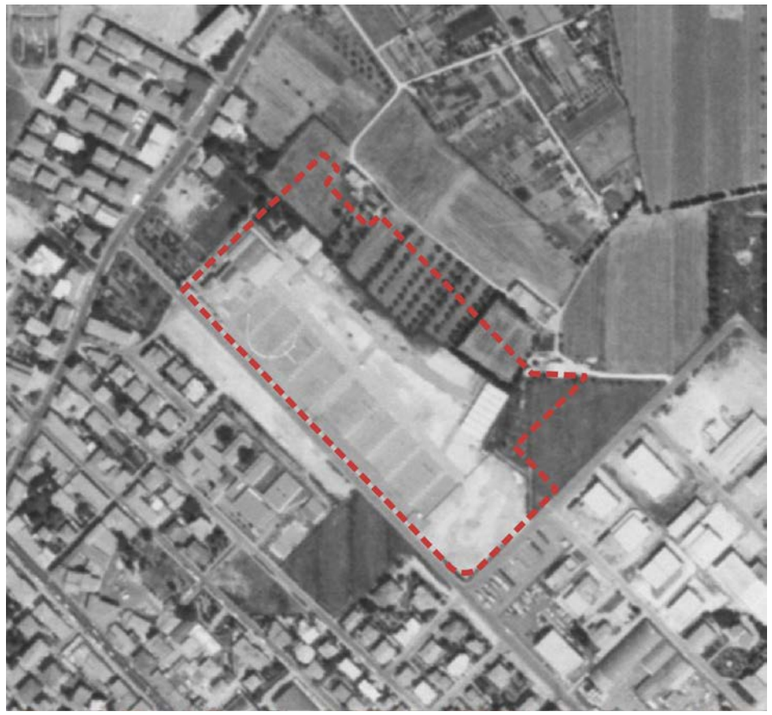


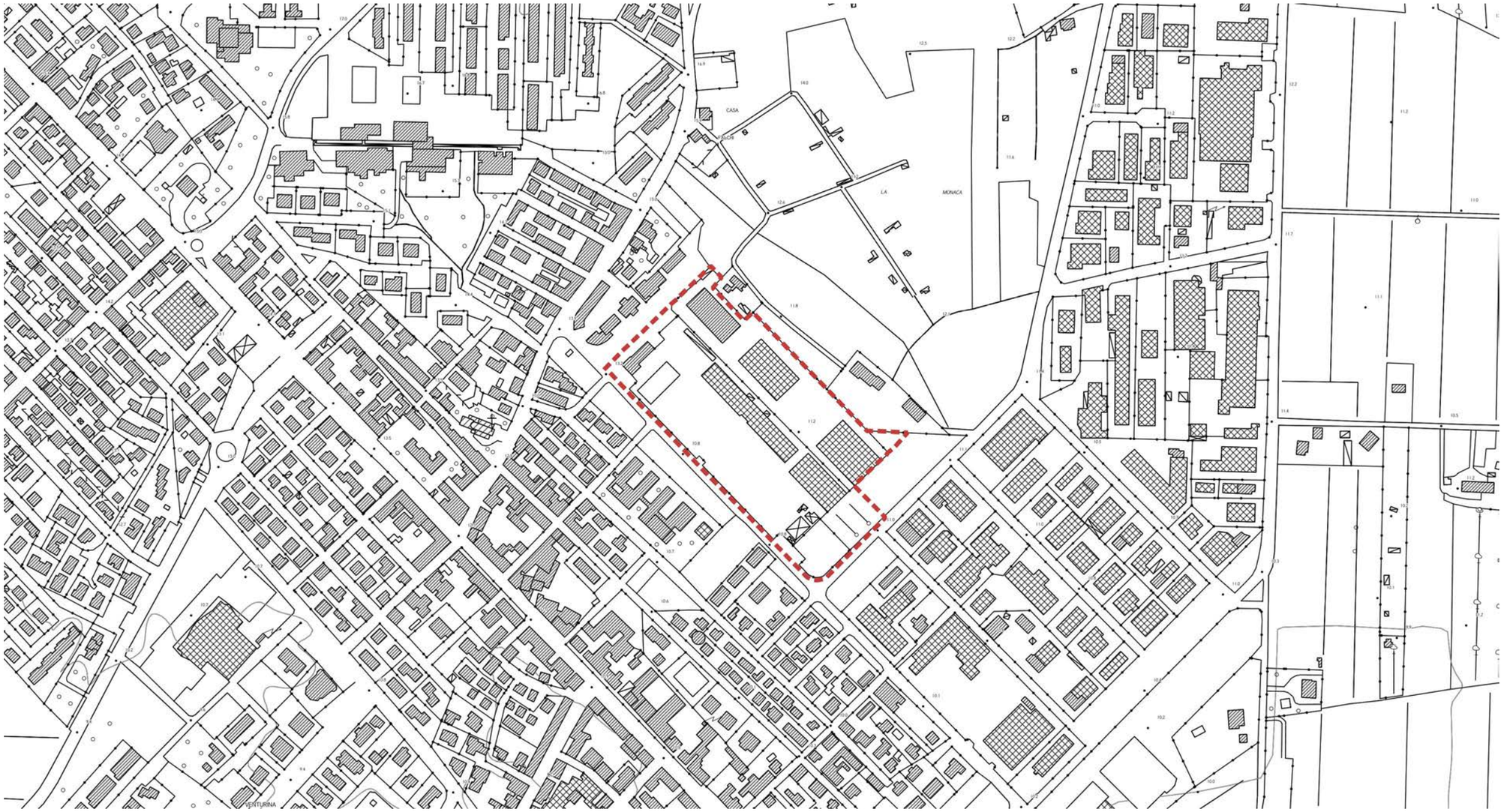
FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988



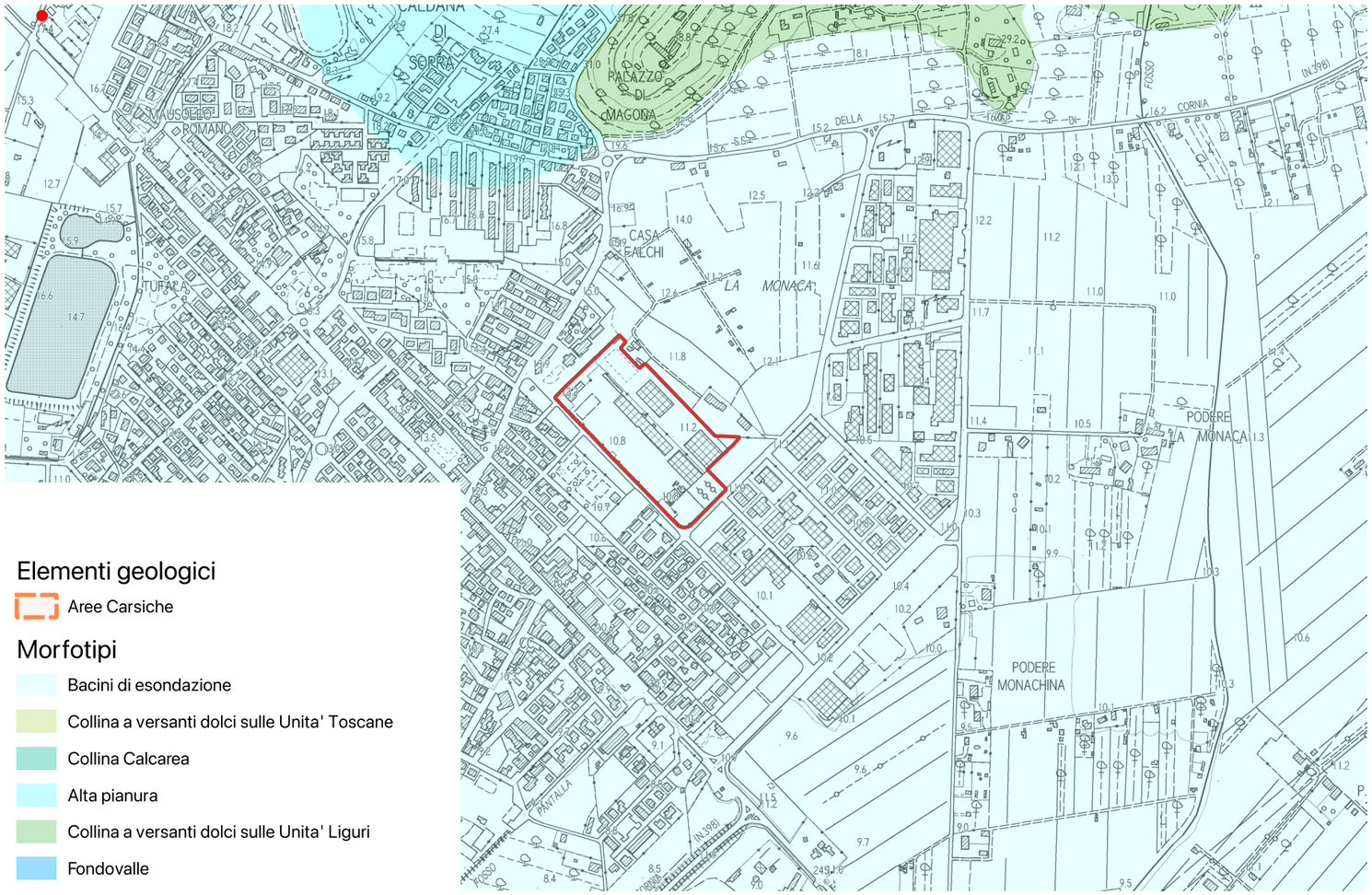
area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



Elementi geologici

- Aree Carsiche

Morfotipi

- Bacini di esondazione
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Toscane
- Collina Calcarea
- Alta pianura
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Liguri
- Fondovalle

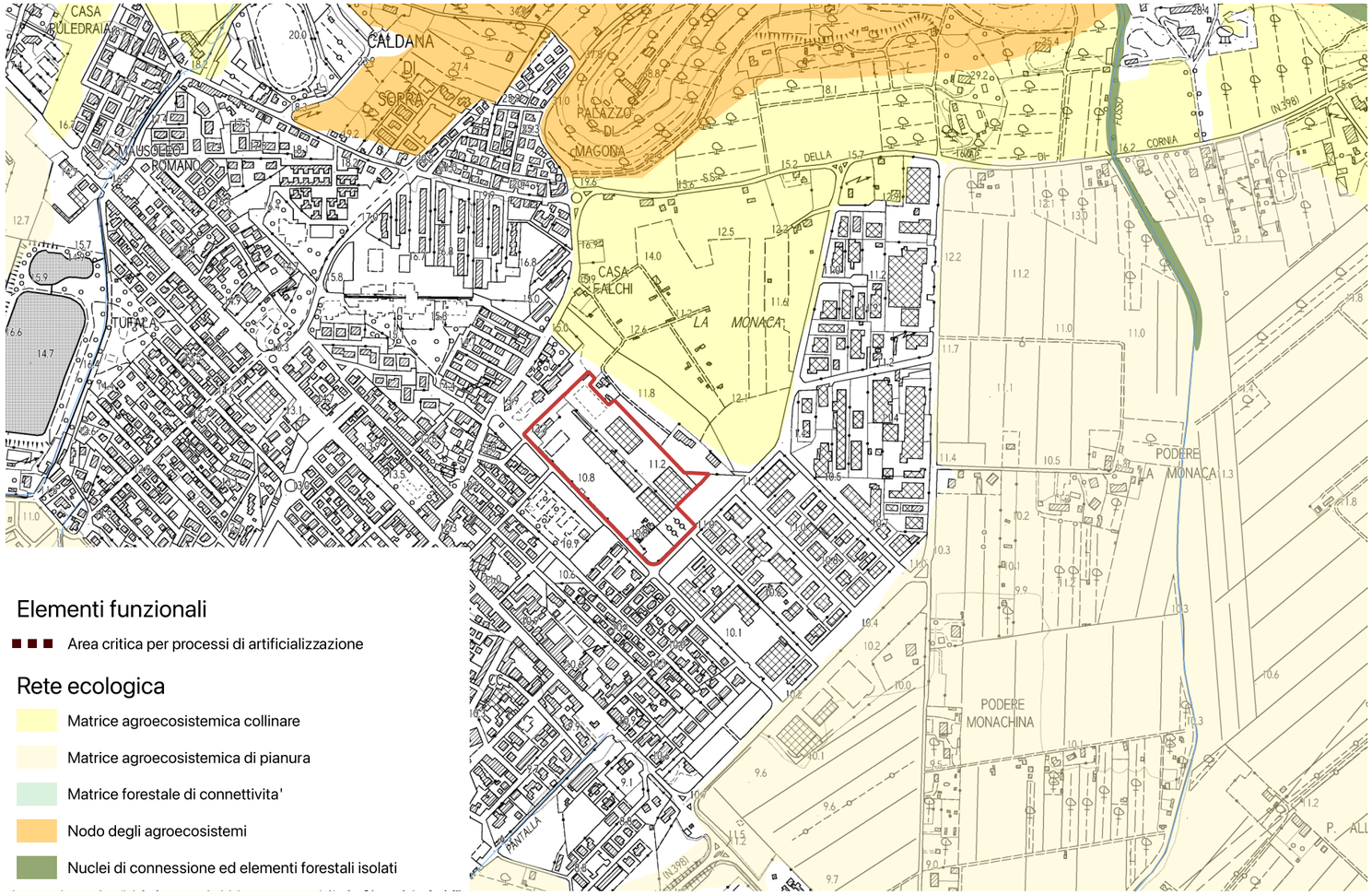
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

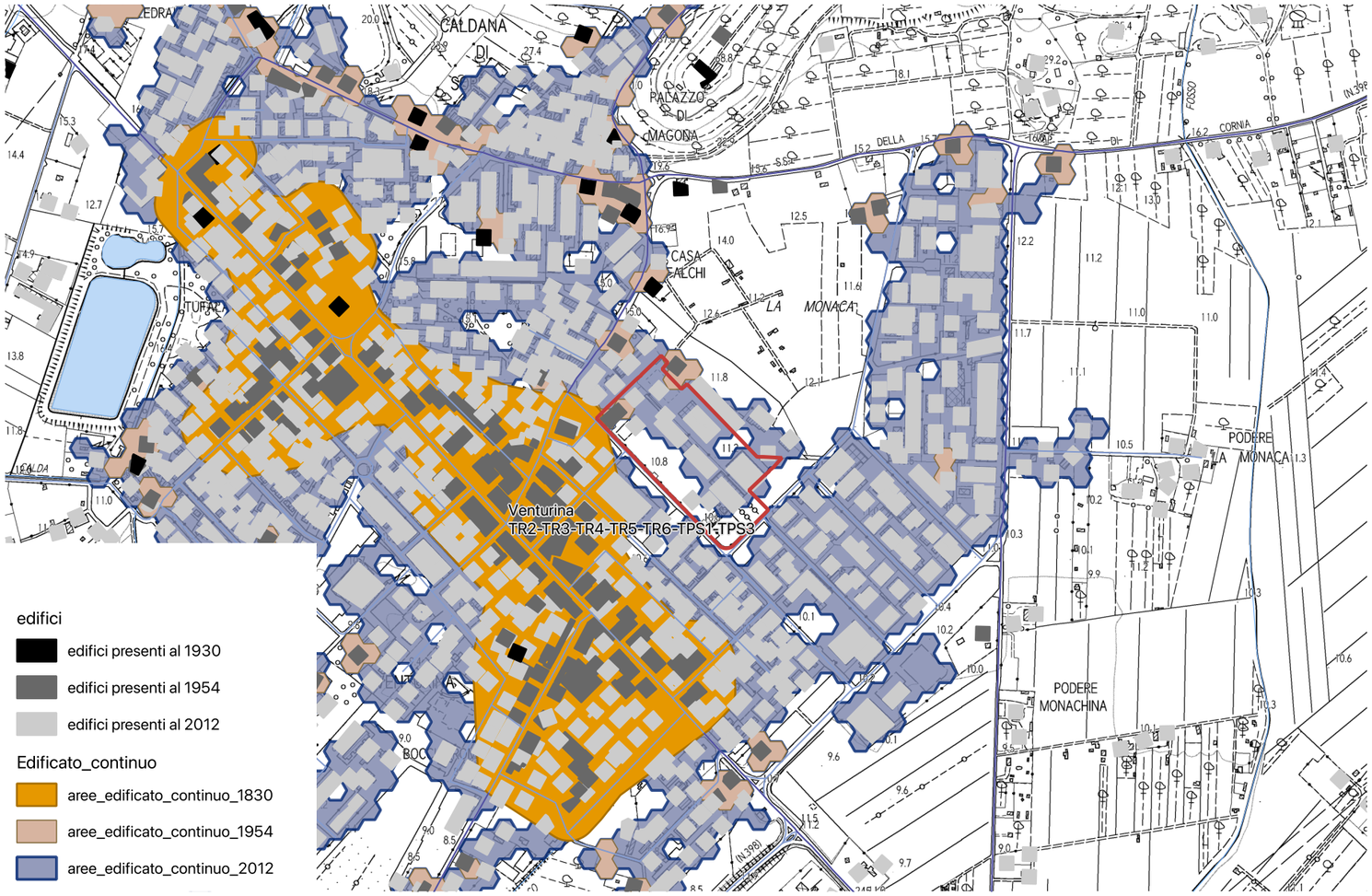
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

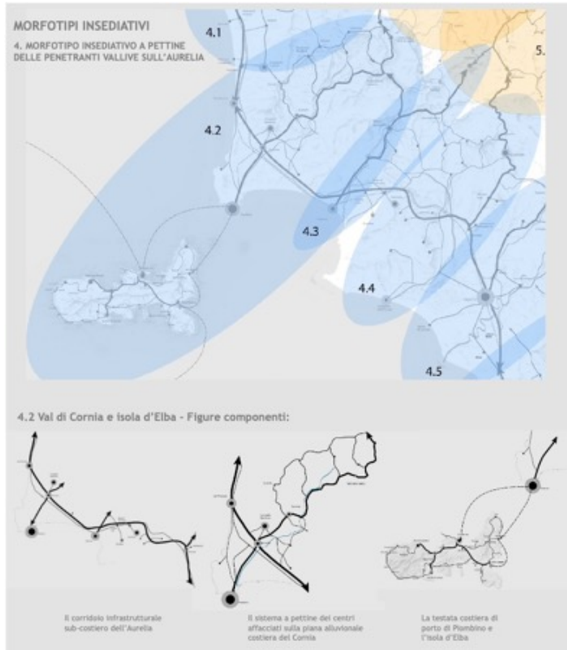
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

La proposta prevede la ristrutturazione e rivitalizzazione del polo fieristico per renderlo disponibile ad ospitare sia una manifestazione o fiera annuale, sia eventi e manifestazioni durante tutto il corso dell'anno.

Il progetto dovrà prevedere:

a) l'individuazione degli snodi di accesso all'area fieristica;

b) la valorizzazione del cono percettivo verso il territorio aperto, cogliendone le qualità paesaggistico-ambientali;

c) rendere maggiormente permeabile il fronte lungo il viale della fiera invertendo dal punto di vista non solo percettivo, l'attuale chiusura dell'area;

d) definire un nuovo ordine di relazioni tra gli edifici esistenti, quelli nuovi e gli spazi aperti, verdi e pavimentati;

e) l'eliminazione delle strutture esistenti considerate vetuste e/o di scarso valore;

f) la realizzazione di alcune nuove costruzioni necessarie ad accogliere e completare le funzioni esistenti; in particolare: un punto ristoro; una delle reception della fiera; una sala convegni; uno spazio giovani e organizzazioni del Terzo settore;

g) la progettazione di diversi tipi di verde, camminamenti, percorsi per la mobilità, il tutto organizzato in una rete ad alta qualità ambientale;

h) la scelta della vegetazione effettuata in modo da arricchire la diversità biologica dell'area, creando una infrastruttura verde di forte valore funzionale, ecologico e paesaggistico e capace di mettere a sistema le aree verdi esistenti; scegliendo specie autoctone ed ornamentali che ben si adattino alla situazione pedoclimatica e di vicinanza al mare, con ca-

Edifici dei quali è consentita la demolizione

Dati Dimensionali

Superficie Territoriale: 49.263 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche bar e ristoranti e le altre funzioni compatibili
Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni
Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari.
Tu5: servizi fieristici e convegnistici
S: aree per attrezzature d'interesse comune
I: aree per l'istruzione

Modalità d'attuazione: Strumento urbanistico attuativo

Intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3 /nuova costruzione**

Dimensionamento:
Nuovi edifici: 2.000 mq. di Superficie Edificabile (SE)

Standard:
Verde Pubblico: 8.000 mq.
Parcheggi: 4.000 mq. (160 posti auto)

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

ratteri di spiccata rusticità e ornamentalità e disposte in consociazioni utili a minimizzare gli interventi di manutenzione e di richiesta idrica.

h) ripensare all'interno dell'area gli spazi per la sosta e quelli per la mobilità delle merci e delle persone.

Il Piano Attuativo potrà prevedere la realizzazione degli interventi anche per stralci funzionalmente autonomi.

Tra le destinazioni d'uso ipotizzabili vi è anche quella di una scuola superiore a indirizzo Agroalimentare, da localizzarsi, preferibilmente, all'interno dell'attuale edificio di BIC Sviluppo Toscana.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- parcheggio pubblico per 4.000 mq. di superficie e numero posti auto non inferiore a 160;
- verde pubblico attrezzato per almeno 8.000 mq. di superficie;
- realizzazione delle reti tecnologiche nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

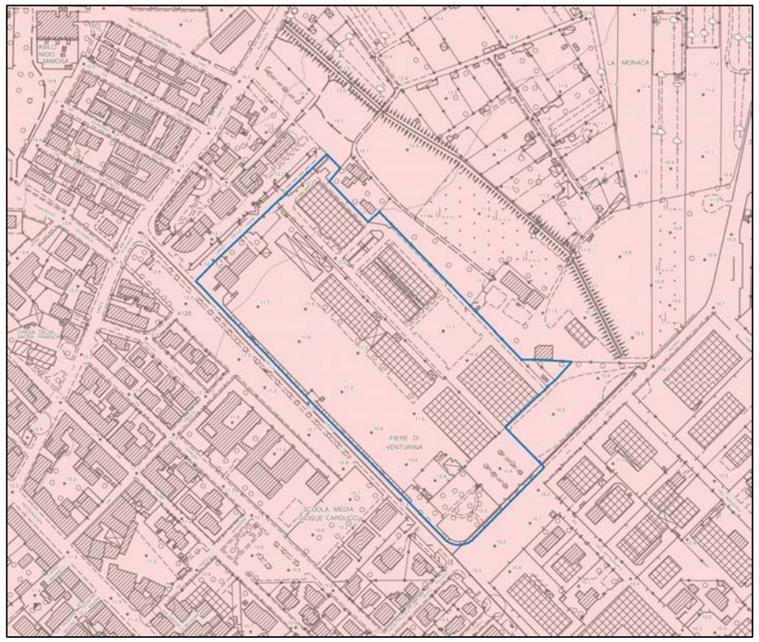
AT2.05 PUA

SCHEDA C1	AT2.05 PUA		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda;
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche, sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre, che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

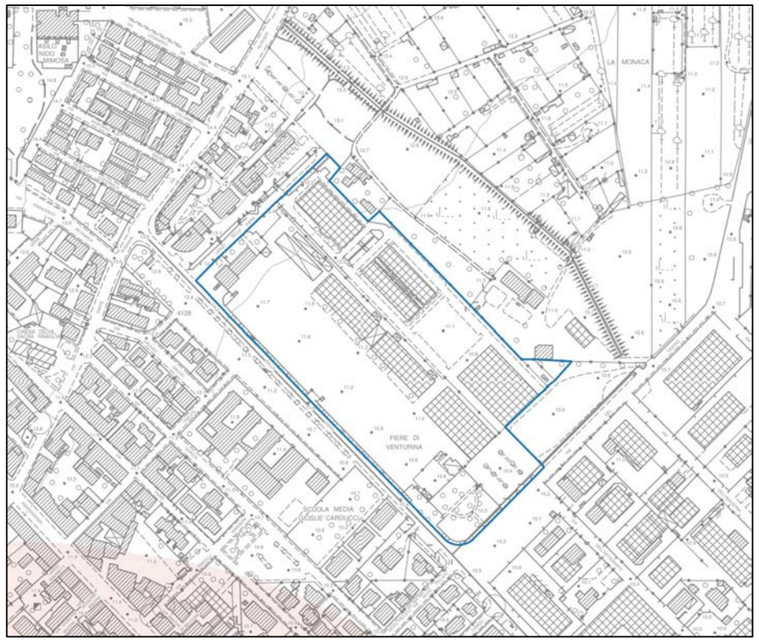
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

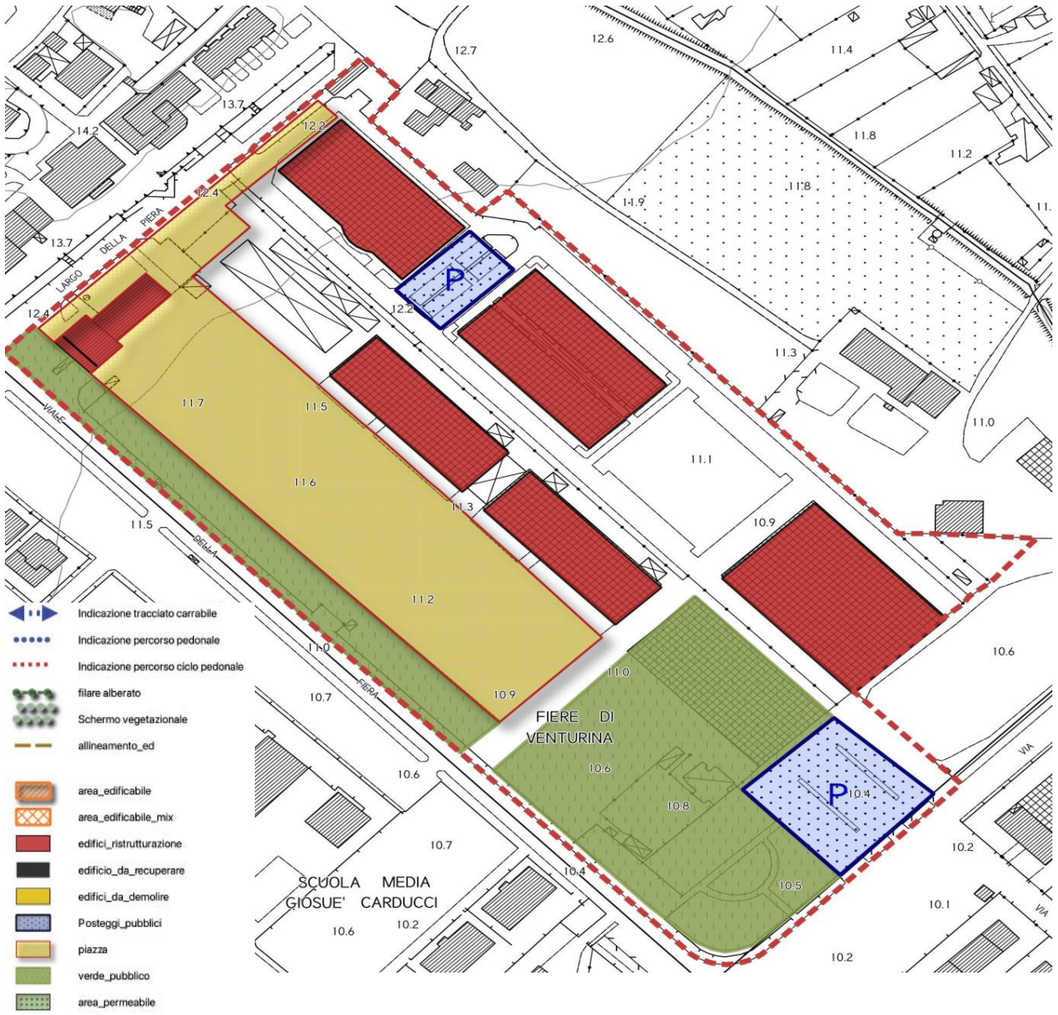
Condizionamenti geoambientali

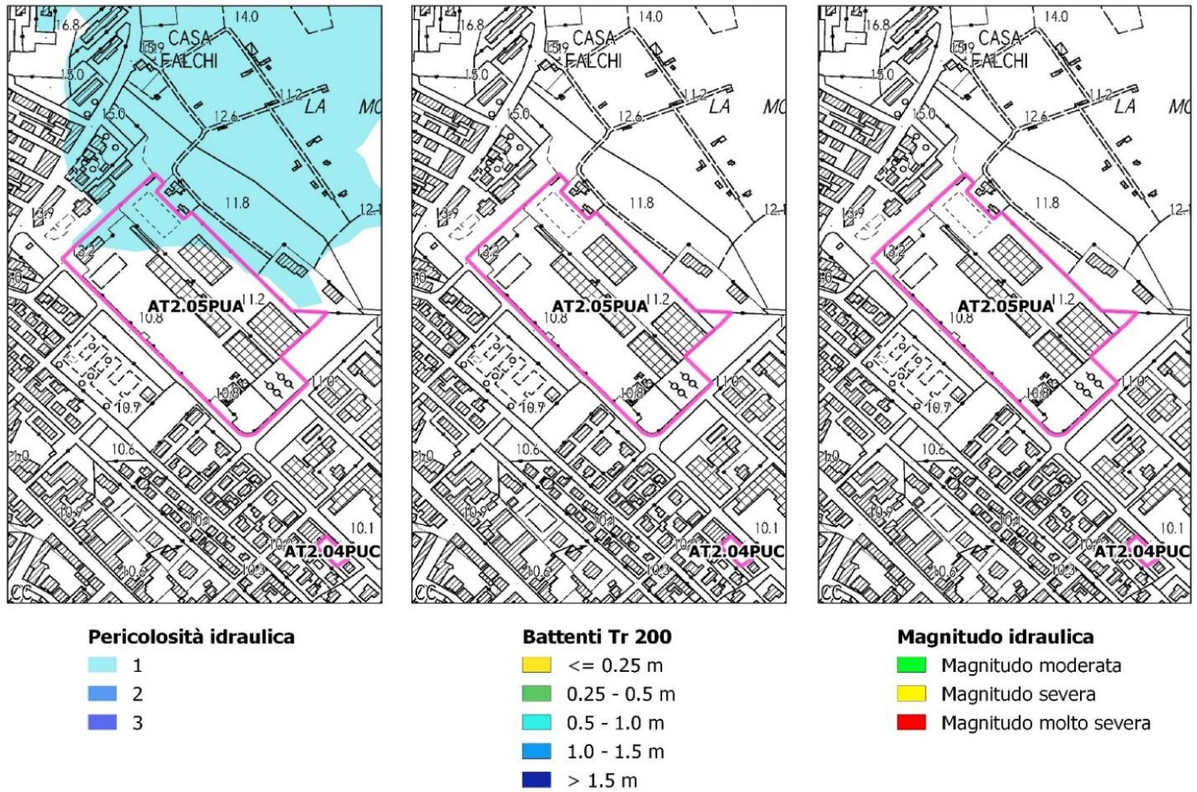
Area di intrusione salina
Vulnerabilità della falda
Alta
Molto alta
Campo termale
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
Raggio di 500 m.

AT2.05 PUA – SERVIZI INTEGRATI IN VIA DELA FIERA

L'intervento è finalizzato alla ristrutturazione e rivitalizzazione del polo fieristico localizzato in Via della Fiera col fine di poter ospitare fiere e manifestazione durante tutto l'anno. Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo.

AT2.05 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	Parte P1 – parte assente
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE
L'area ricade in parte in pericolosità idraulica P1 ed in parte in area senza pericolosità idraulica. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.	

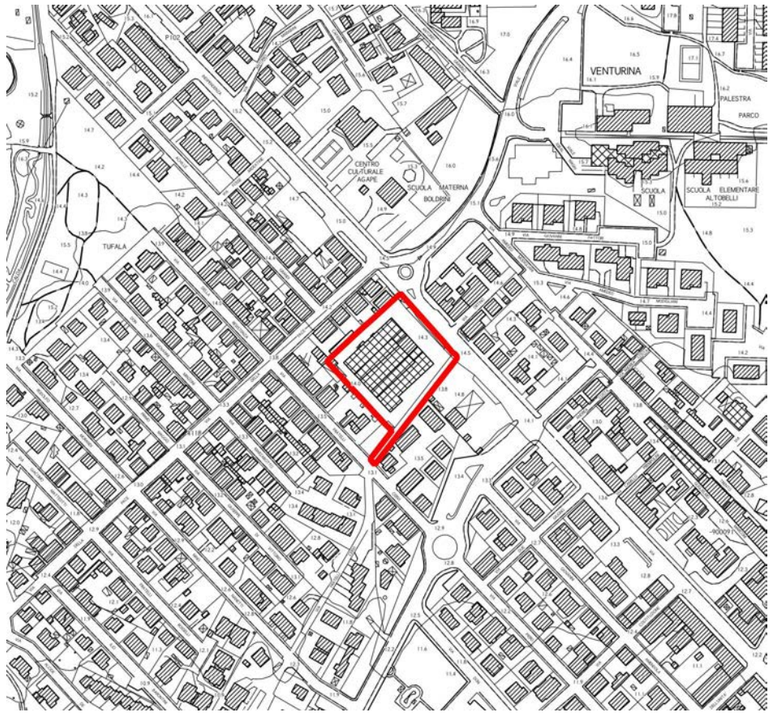




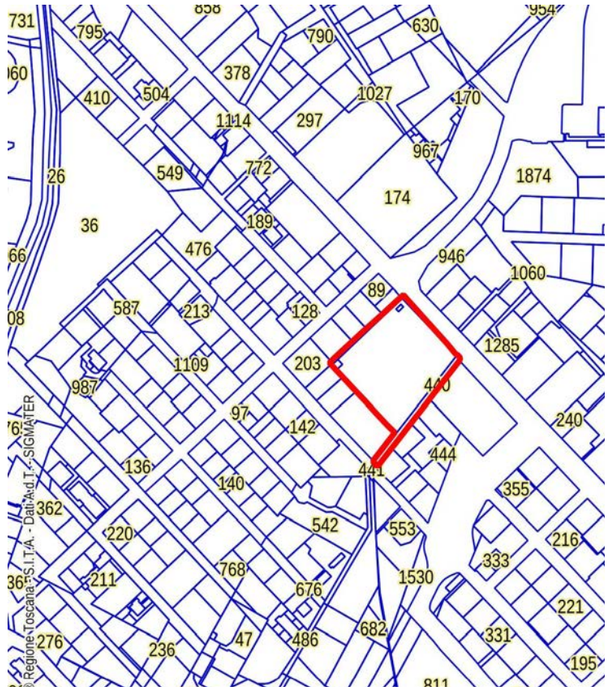
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.06PUC - EX CONSORZIO AGRARIO

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

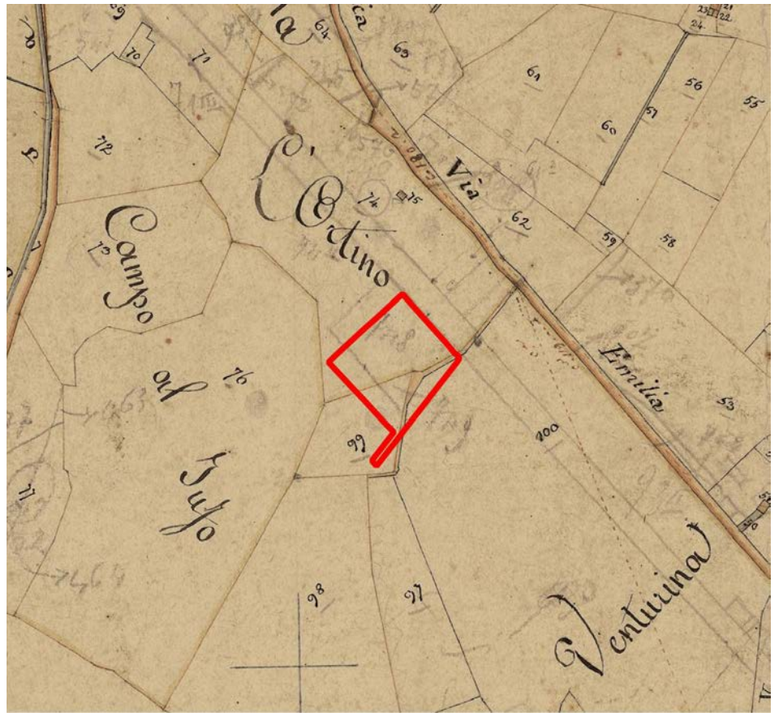
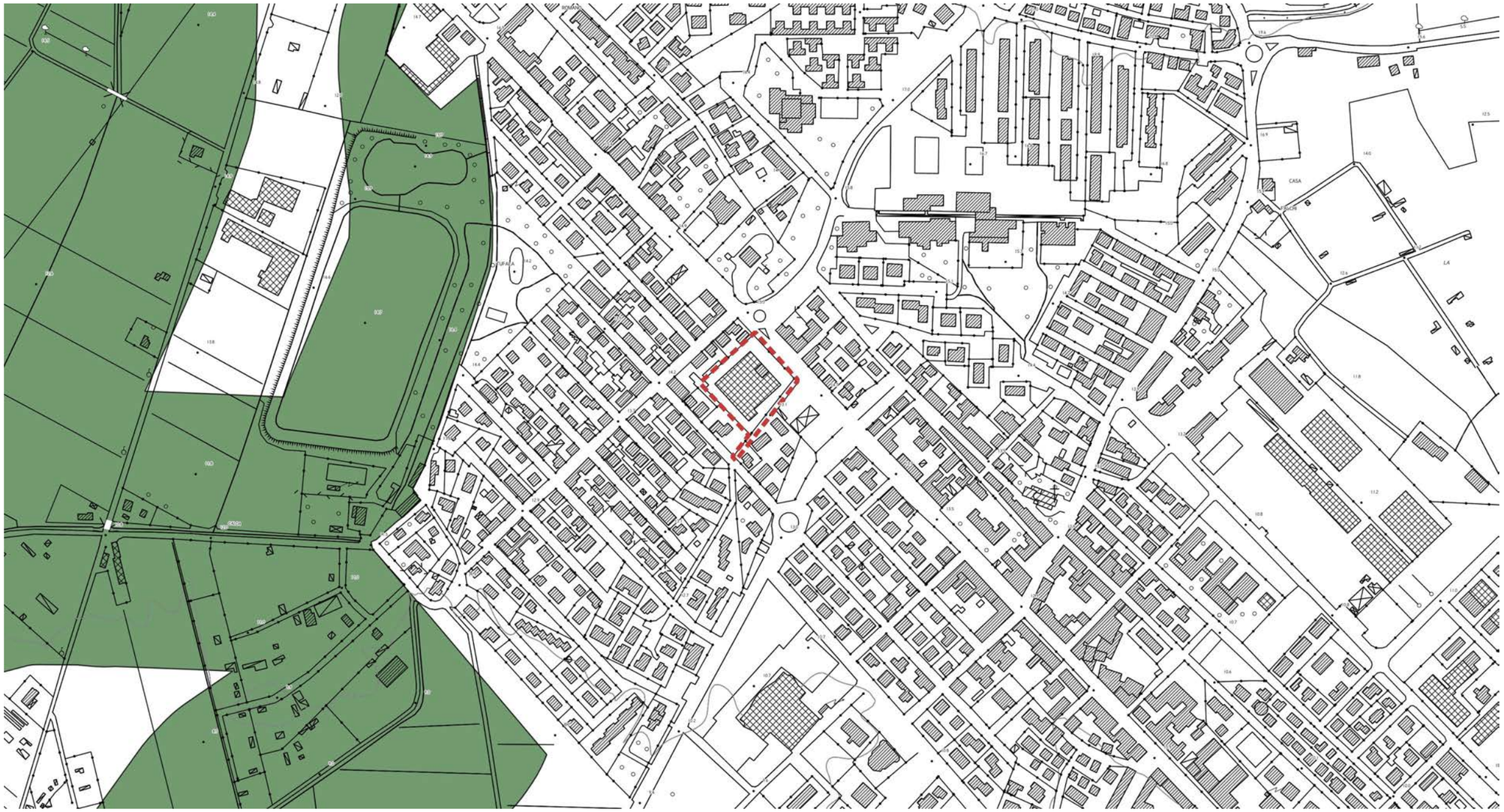


FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988

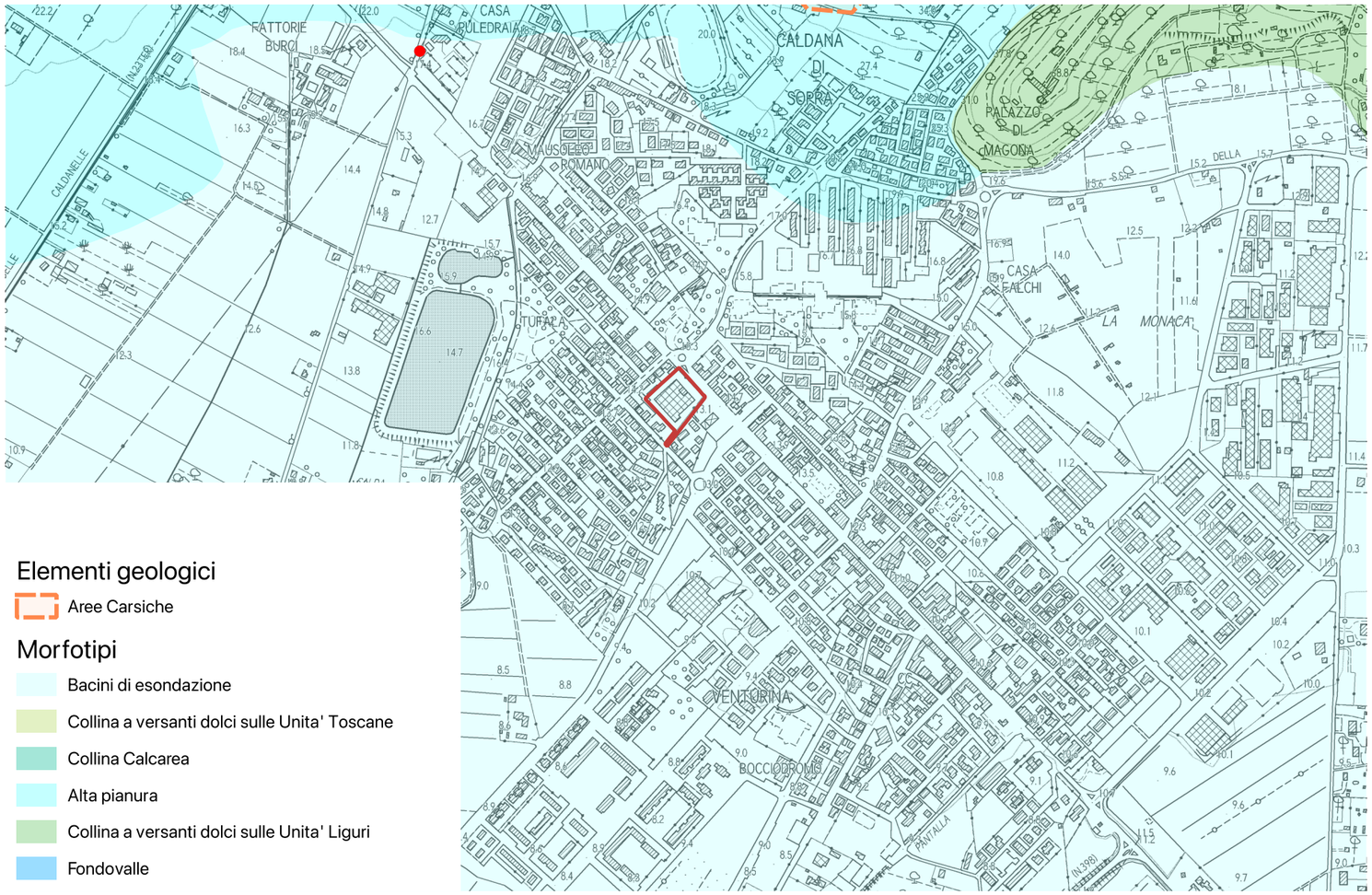
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.06PUC - EX CONSORZIO AGRARIO

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



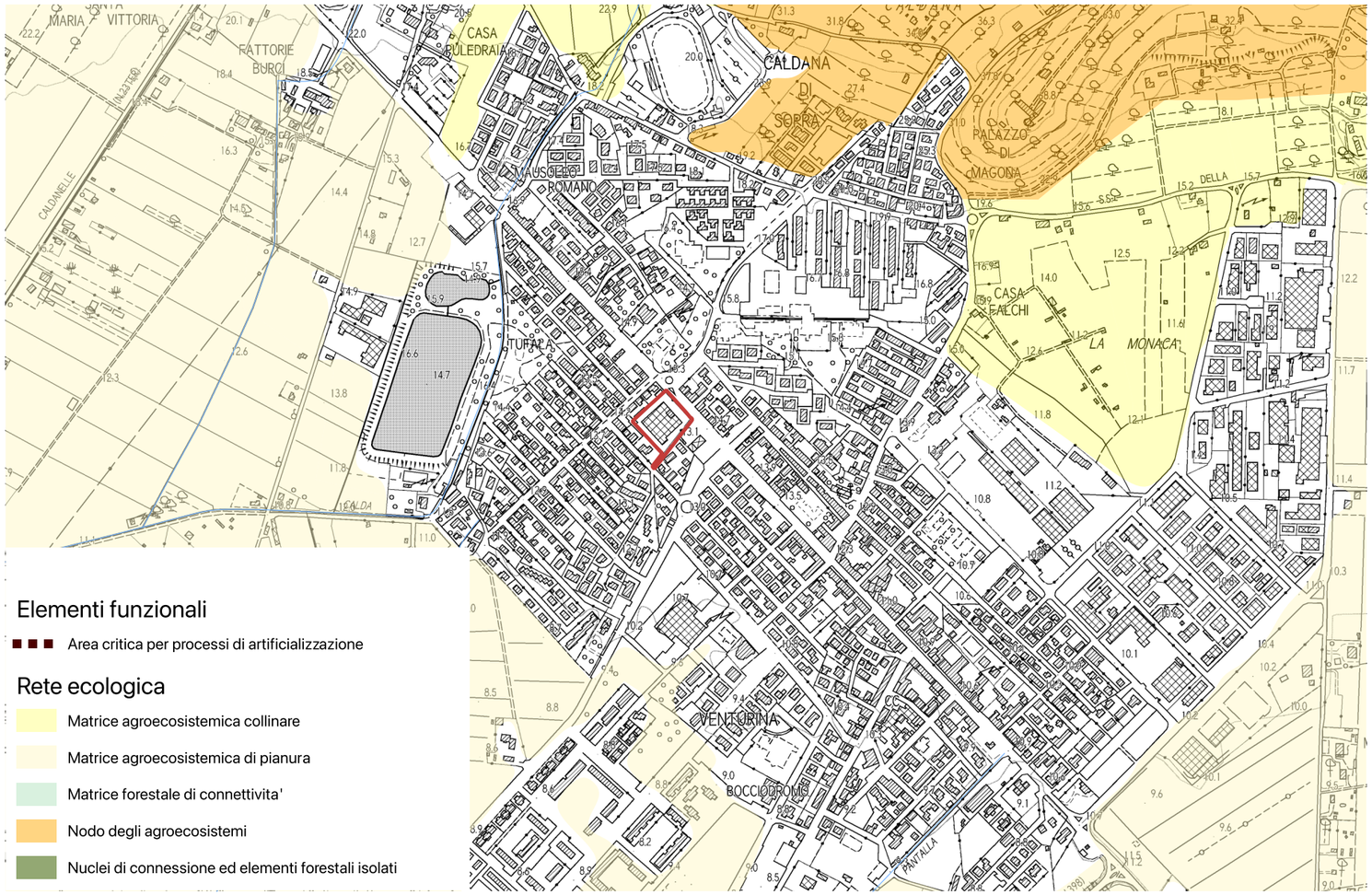
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

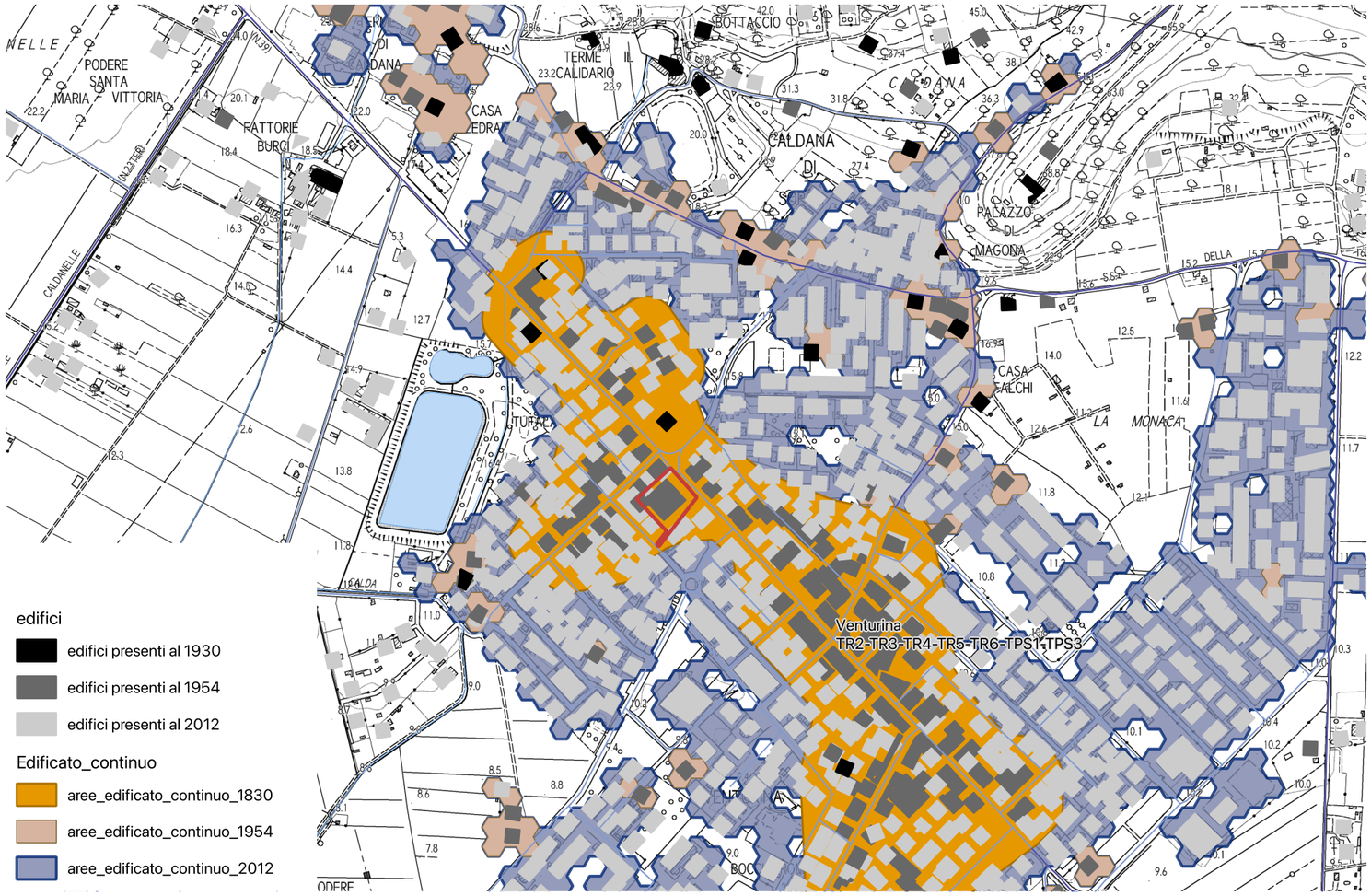
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

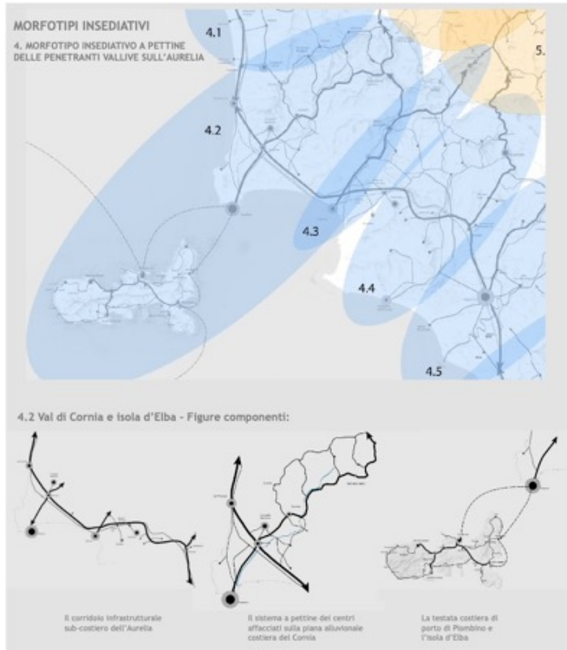
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

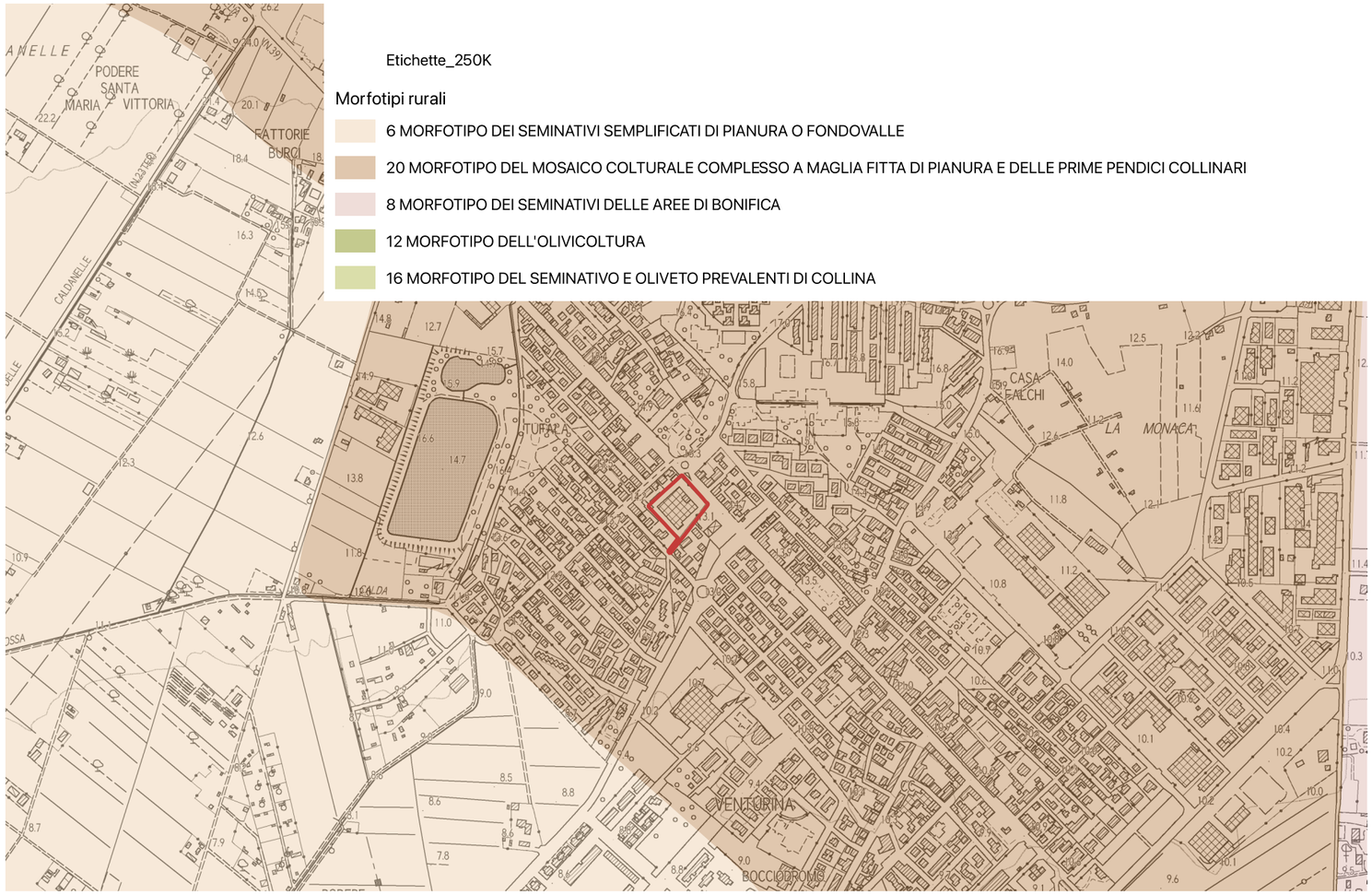
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.06PUC - EX CONSORZIO AGRARIO

L'area di trasformazione riguarda il consorzio agrario di Venturina, ubicato in un tessuto urbano caratterizzato da un'edilizia prevalentemente residenziale. Tale ubicazione ha comportato nel tempo una serie di disagi, in particolar modo alla rete viaria esistente per l'eccesso di traffico pesante diretto al Consorzio stesso.

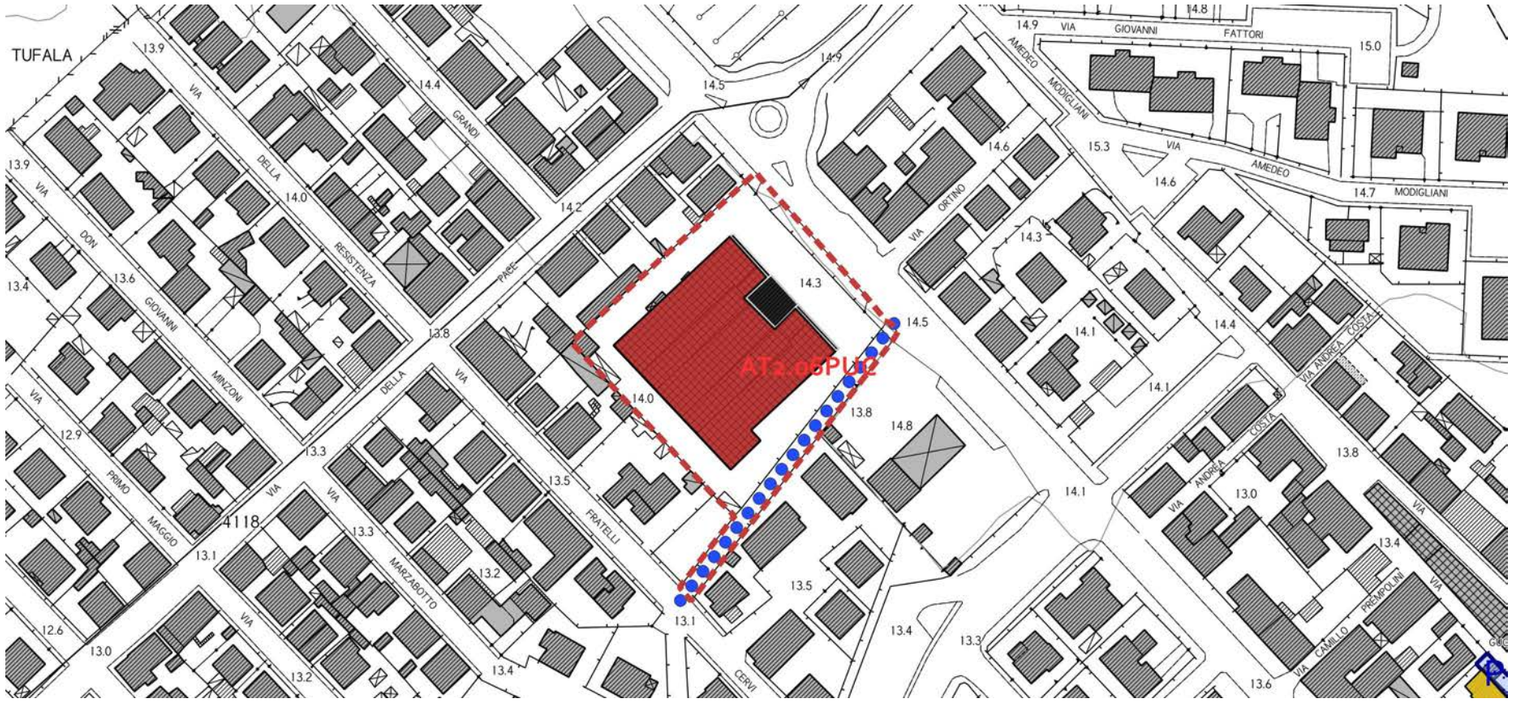
Il complesso edilizio originario, risalente al 1937, è articolato in tre distinti e separati corpi di fabbrica: una palazzina centrale a due piani fuori terra e due corpi edilizi rettangolari disposti perpendicolarmente a via Indipendenza, caratterizzati da un frontone decorativo. Nel corso degli anni l'impianto originario è stato modificato con la costruzione di un nuovo spazio centrale destinato a magazzino e con la realizzazione della copertura delle due gallerie carrabili con struttura in laterocemento e ferro. Al limitato valore architettonico attribuibile al complesso edilizio si contrappone l'aspetto identitario che la comunità locale ritrova nel complesso nonché il significato che tali edifici hanno rappresentato nella storia agraria e politica del Paese.

L'intervento previsto dal Piano Operativo prevede la completa riqualificazione funzionale del complesso edilizio ormai non più adeguato alle esigenze del settore agricolo produttivo, mantenendo la sola struttura di vendita esistente.

Viene consentito il riutilizzo dell'intera superficie edificabile esistente (SE), stimabile in circa 3.000 mq. L'effettiva superficie edificabile legittima esistente (SE) da recuperare, dovrà essere rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.

L'intervento sui manufatti potrà prevedere anche interventi di demolizione con ricostruzione e diversa configurazione planimetrica, fermo restando il restauro e risanamento conservativo della palazzina storica centrale ed il mantenimento, anche attraverso interventi di fedele ricostruzione, dei frontoni presenti su i due corpi rettangolari, che dovranno essere integrati con il nuovo assetto planivolumetrico.

E' consentito un incremento della superficie edificabile legittima esistente fino ad un massimo del 20%.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 6.380 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione
Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq).
Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni, ecc.
Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari.
S: aree per attrezzature d'interesse comune

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: restauro e risanamento conservativo/ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**

Dimensionamento:
- recupero integrale della volumetria esistente con incremento massimo del 20%

Standard:
Parcheggio pubblico: 250 mq. per almeno 10 posti auto

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

Prescrizioni:

- la palazzina centrale dovrà essere sottoposta ad un intervento di restauro e risanamento conservativo;
- dovrà essere previsto il mantenimento, anche attraverso interventi di fedele ricostruzione, dei frontoni presenti su i due corpi rettangolari e degli infissi in ferro e vetro delle gallerie.
- dovrà essere realizzato il collegamento con via F.lli Cervi (tracciato già esistente) mediante la sistemazione di un percorso alberato;
- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

• realizzazione del parcheggio pubblico per 250 mq. per almeno 10 posti auto;

• realizzazione del collegamento pedonale con via F.lli Cervi;

• cessione gratuita all'amministrazione comunale di almeno 400 mq di slp allo scopo di destinarli a locali a sevizio della collettività;

• realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario

• qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi

Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "estauro e risanamento conservativo".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R1.1 - vedi art. 74 delle NTA"

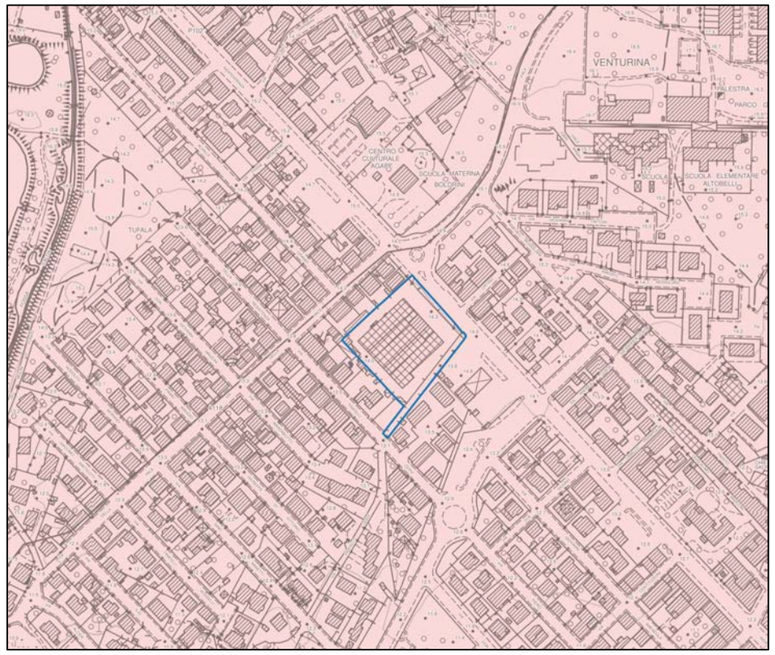
AT2.06 PUC

SCHEDA C4	AT2.06 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

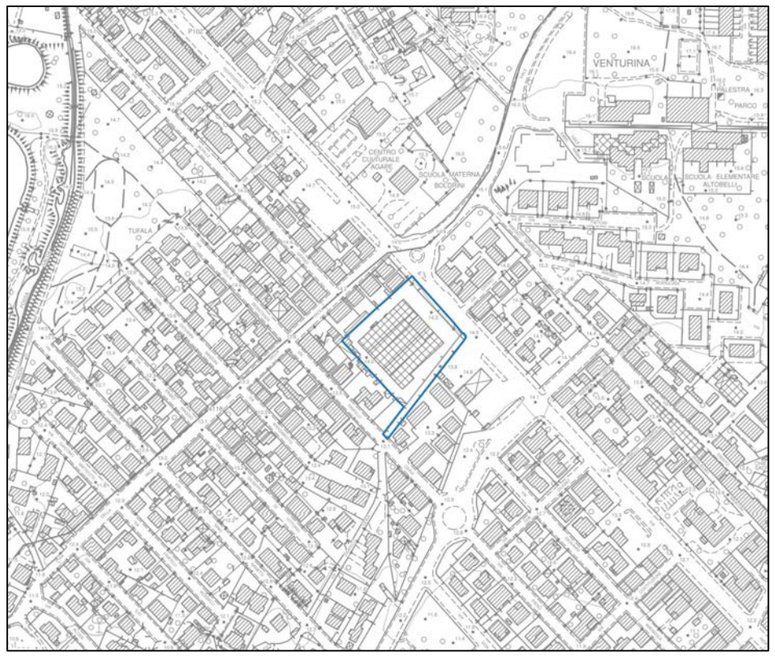
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta

Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

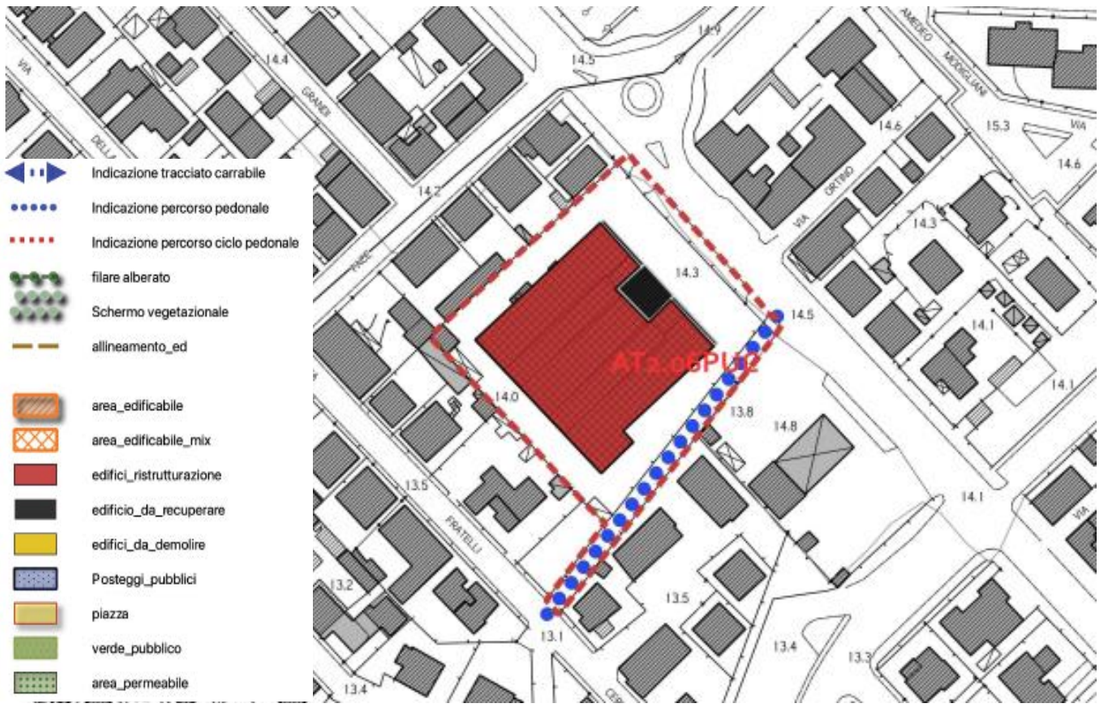
Raggio di 500 m.

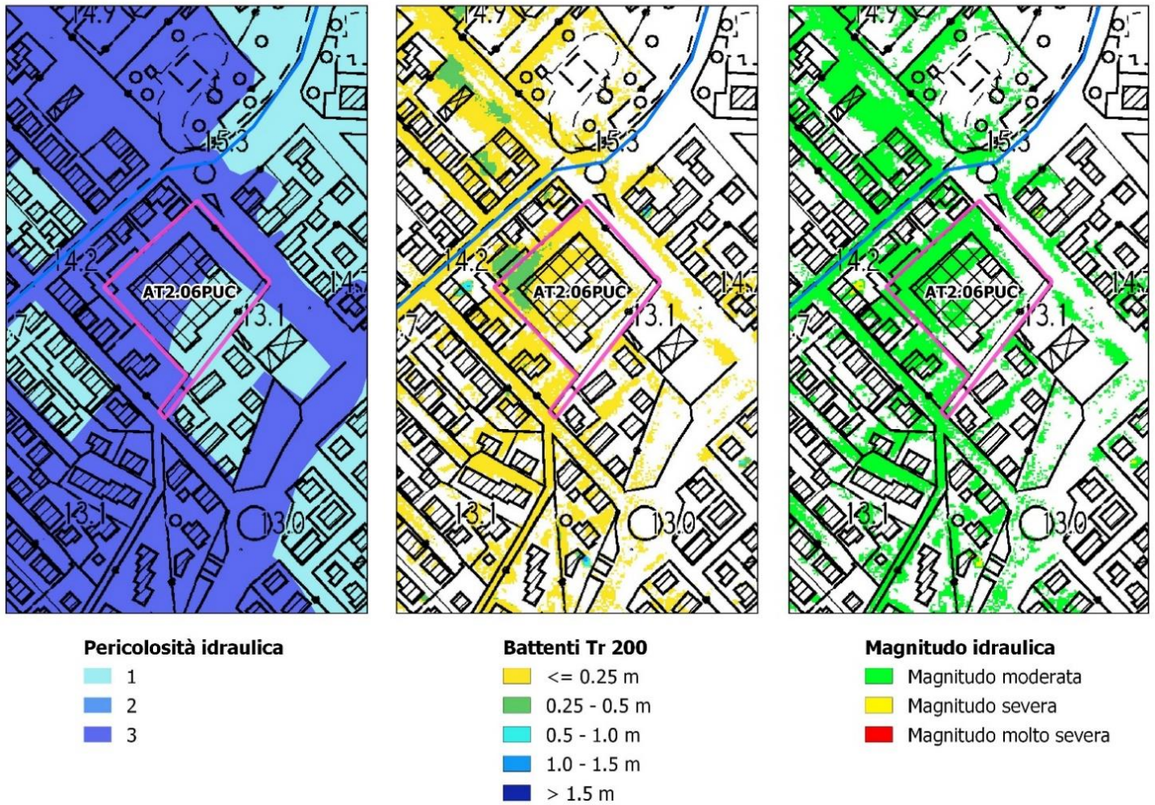
AT2.06 PUC – CONSORZIO AGRARIO

L'area di trasformazione riguarda il consorzio agrario di Venturina, ubica-to in un tessuto urbano caratterizzato da un'edilizia prevalentemente residenziale. Tale ubicazione ha comportato nel tempo una serie di disagi, in particolar modo alla rete viaria esistente per l'eccesso di traffico pesante diretto al Consorzio stesso. L'intervento prevede la completa riqualificazione funzionale del complesso edilizio ormai non più adeguato alle esigenze del settore agricolo produttivo, mantenendo la sola struttura di vendita esistente.

AT2.06 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P3
BATTENTI TR 200	< 50 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

L'area ricade prevalentemente in pericolosità idraulica P3 ed in parte in P1. I valori massimi dei battenti, inferiori a 50 cm, risultano nella porzione nord ovest del lotto. La magnitudo è moderata.
Trattandosi di patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 12 e 13 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 30 cm di franco. La quota del massimo livello idrico TR 200 anni interno al lotto è pari a 12.85 m slm (quote LIDAR) per cui si individua la quota di sicurezza idraulica in 13.15 m slm. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.





SCHEMA DIRETTORE SD3: ASSE STAZIONE

Raccoglie le aree di trasformazione collegate alla previsione di un nuovo asse di collegamento tra la Stazione e la zona del quartiere Peep e del centro di Venturina. Si propone anche la realizzazione di un percorso pedonale dalla Stazione fino a via Fellini quale asse centrale del grande parco pubblico tra il quartiere Peep e l'area della Stazione. Le aree di trasformazione propongono inoltre il completamento e la ricucitura finale dei margini nord e sud del quartiere Peep.

Prevede le seguenti aree di trasformazione:

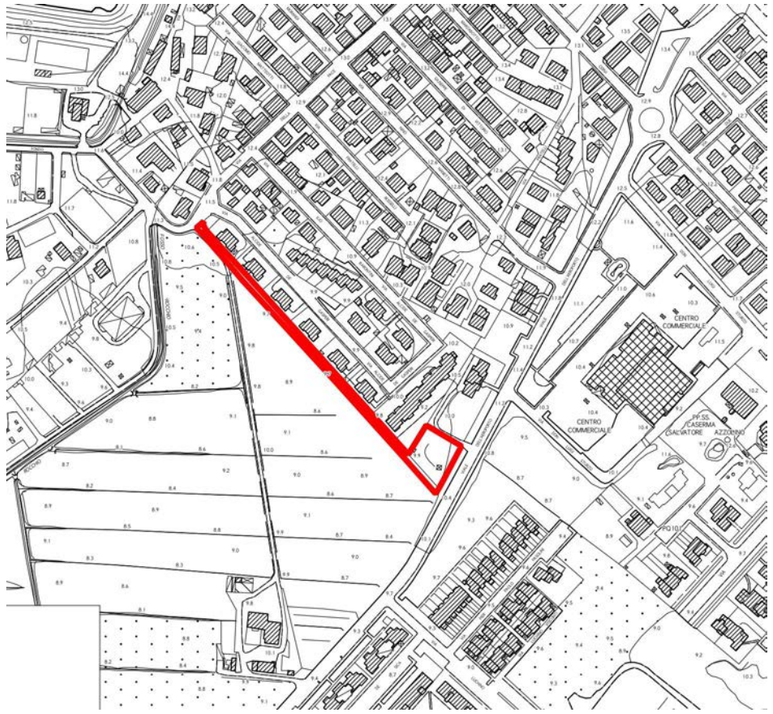
- AT3.01PUC - Lotto residenziale in via dell'aeroporto
- AT3.02ID - Edilizia sociale
- AT3.03PUC - Completamento Peep
- AT3.04ID - Prolungamento di via dell'aeroporto
- AT3.05ID/PUC Area a servizi Stazione Ferroviaria

SD3 - Asse Stazione
Collegamento ciclopedonale con via Molini di Fondo e Laghetto di Tufaia
Collegamento ciclopedonale via Fellini/ centro commerciale
Prolungamento di via dell'aeroporto
Connessioni ciclopedonali con Parco Firenze
Nuove piste ciclopedonali
Sistemazione percorsi pedonali

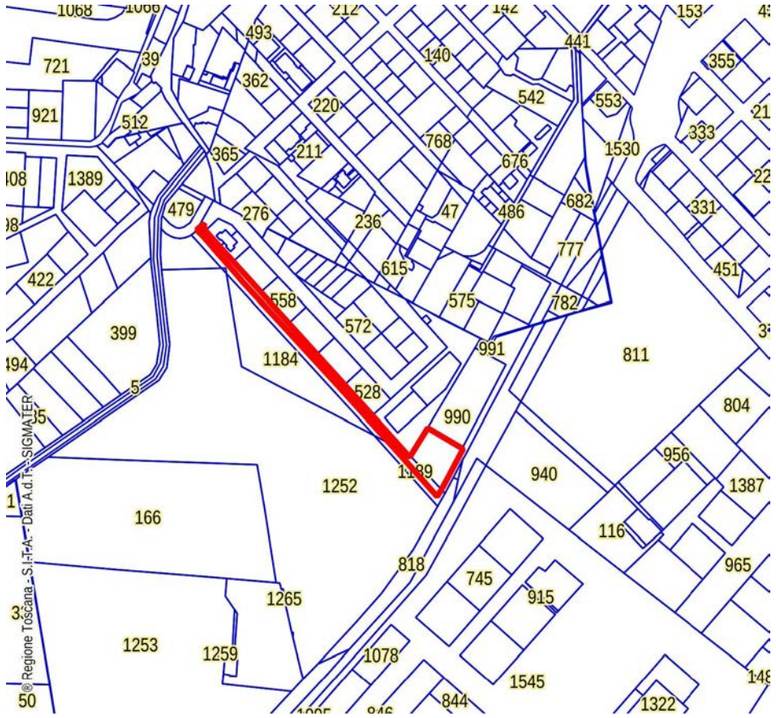
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.01PUC - LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

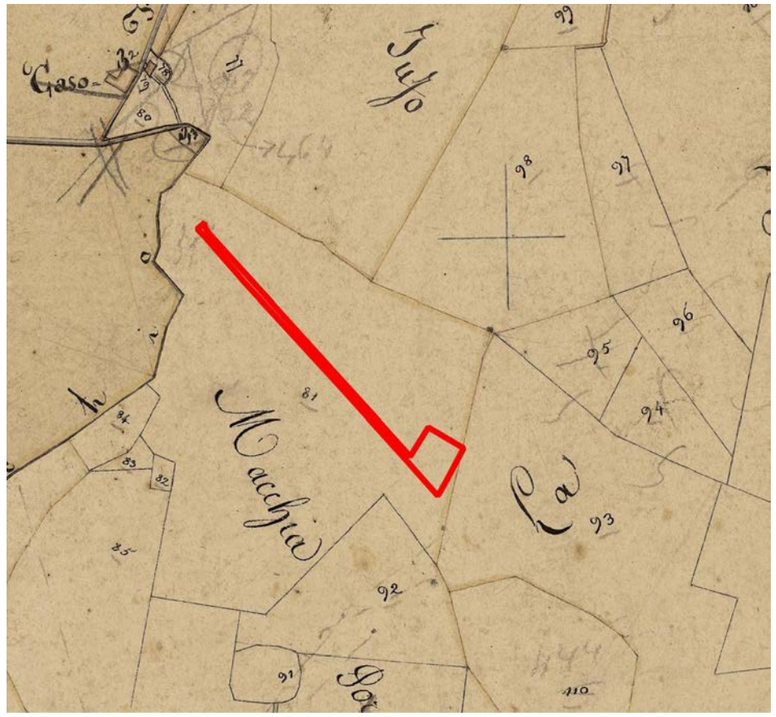


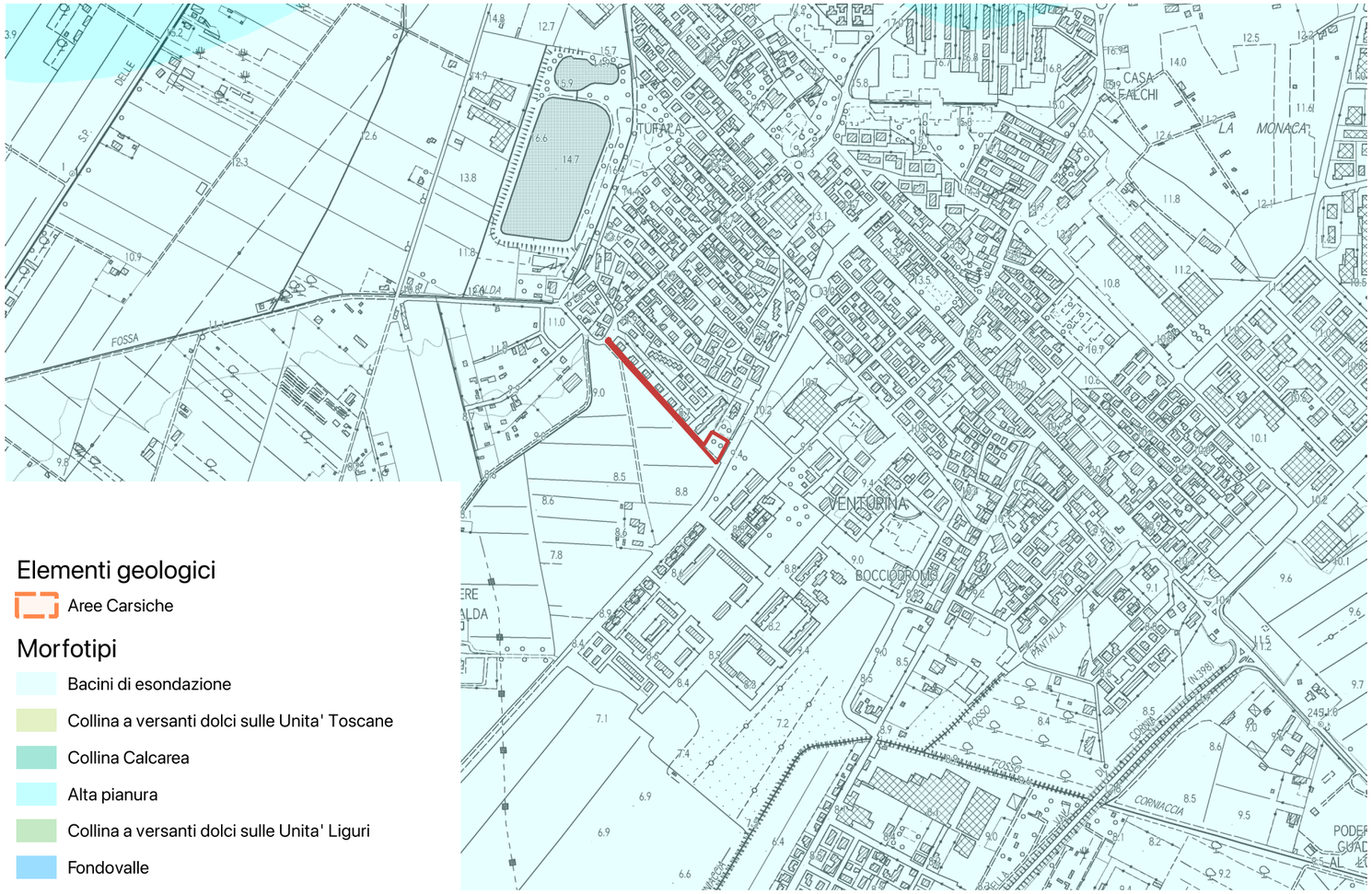
FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



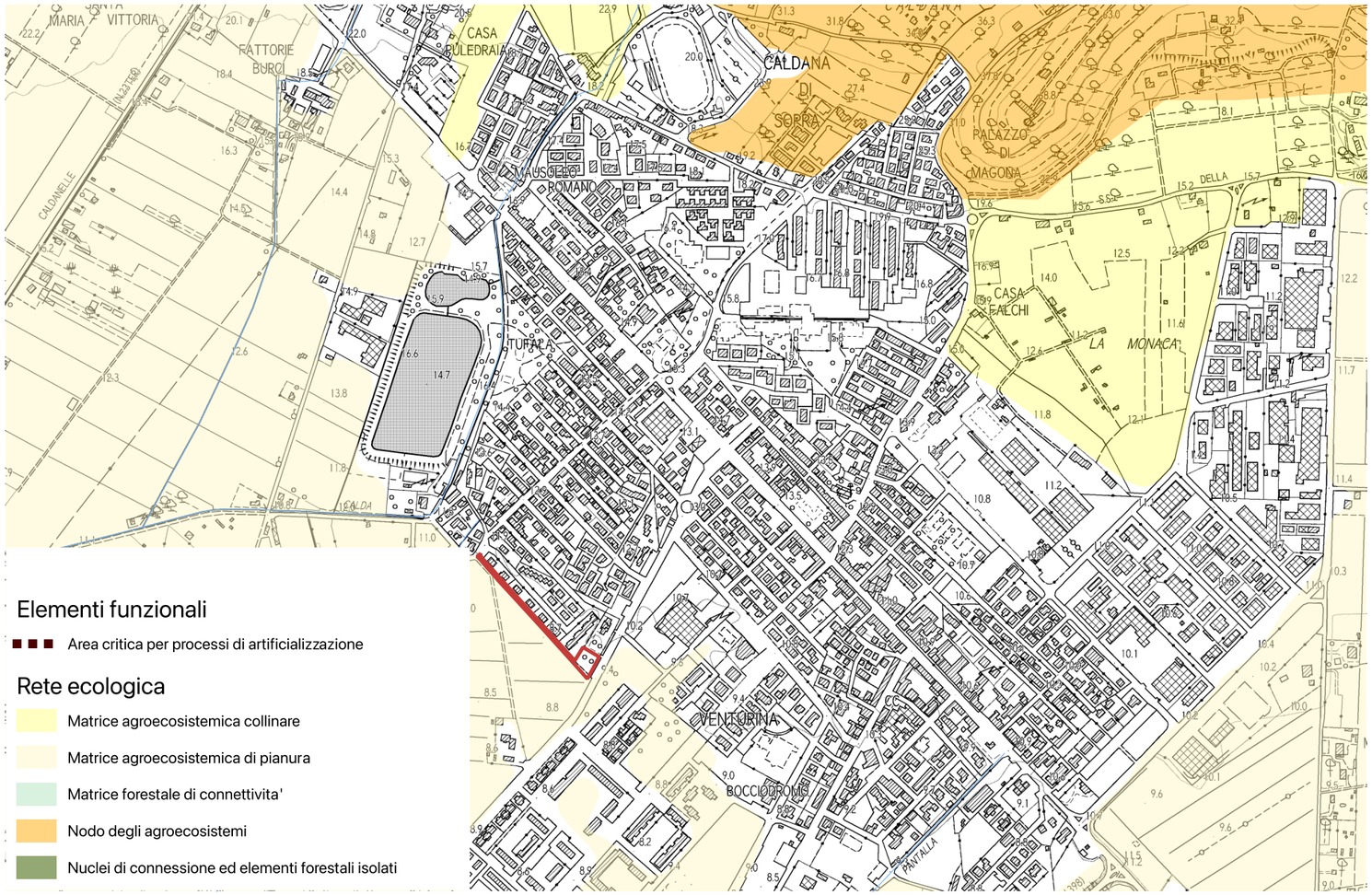
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

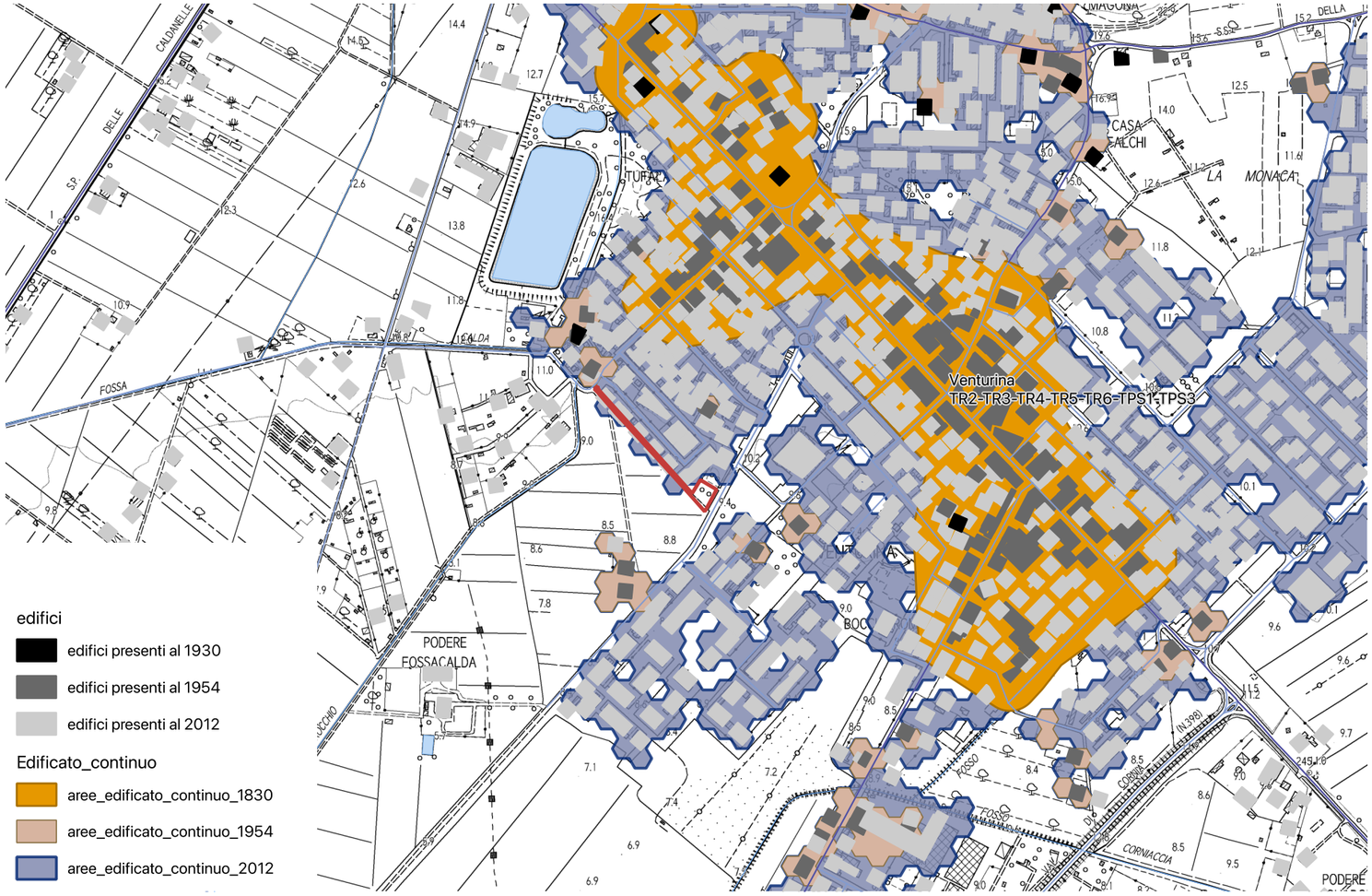
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

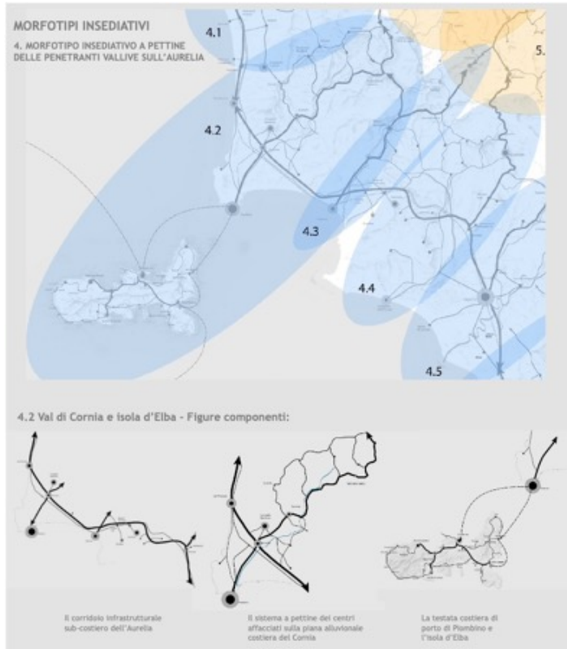
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





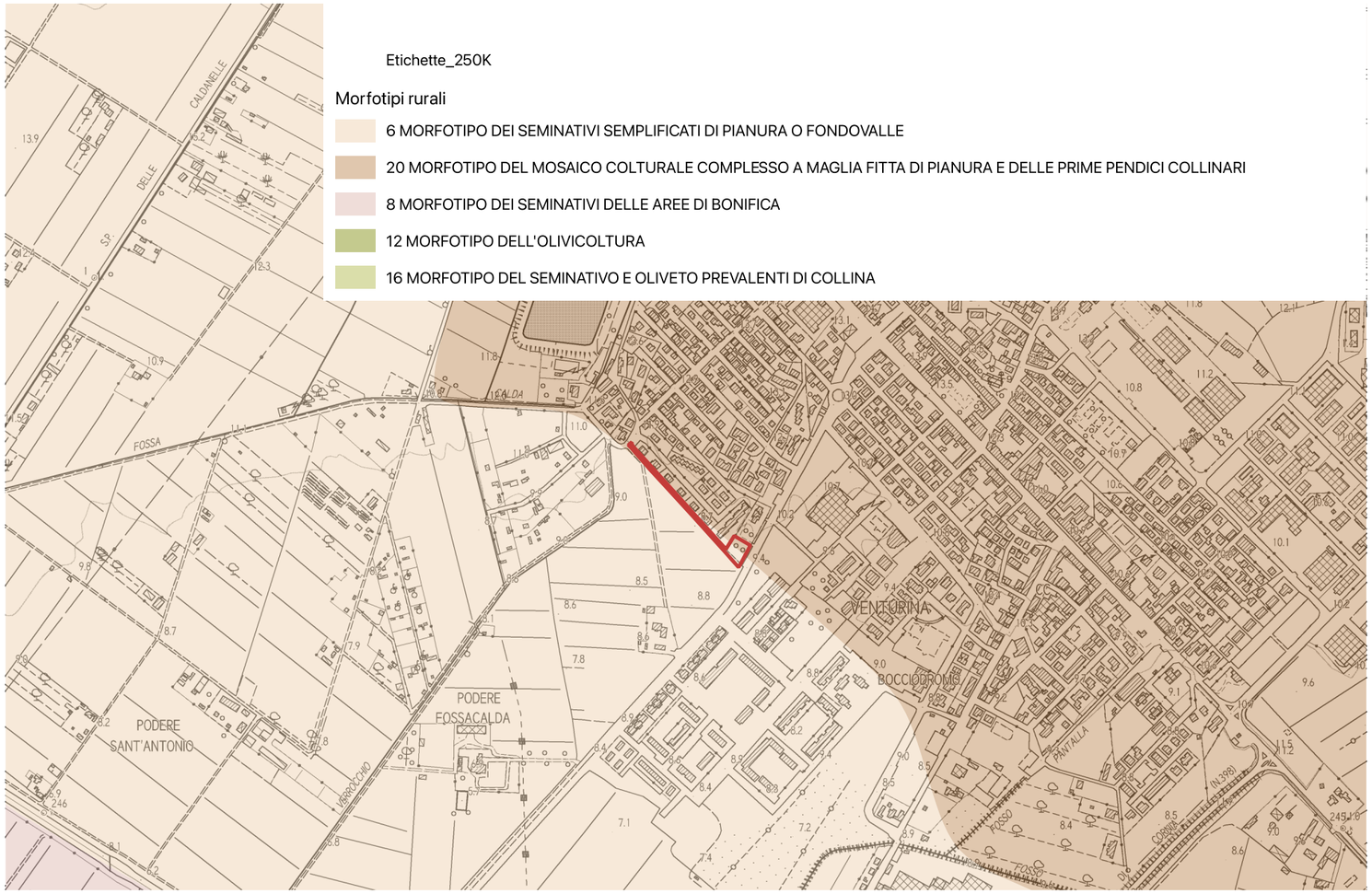
L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR4 tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata.

Obiettivo del tessuto TR4: Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle**.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle):

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

L'area oggetto di intervento è ubicata lungo viale dell'aeroporto, al margine sud dell'abitato esistente. L'intervento costituisce l'occasione per realizzare una chiusura di testata, proseguendo il fronte costruito del viale ed al contempo permettere la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il suddetto viale e via dei Molini di fondo. Tale collegamento è in parte già in uso attraverso lo sfruttamento di un sentiero sterrato esistente.

Il nuovo edificio dovrà avere destinazione residenziale ed un massimo di due piani oltre ad un eventuale piano seminterrato che potrà essere destinato a superfici accessori quali cantine, garage, ecc.

Prescrizioni:

- dovranno essere mantenute le due alberature di alto fusto già presenti nell'area all'interno dell'area permeabile indicata nello schema grafico prescrittivo;
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 2.540 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 900 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra (oltre eventuale seminterrato da destinarsi a superfici accessorie

Standard: percorso ciclopedonale

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- percorso ciclopedonale nel tracciato indicato nello schema grafico prescrittivo.
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R2 - vedi art. 75 delle NTA".

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

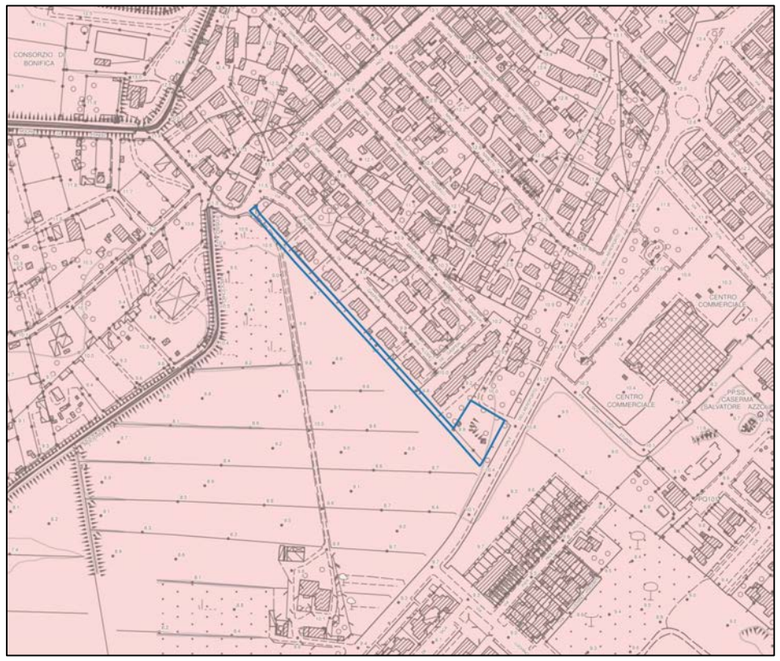
AT3.01 PUC

SCHEDA C4	AT3.01 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche

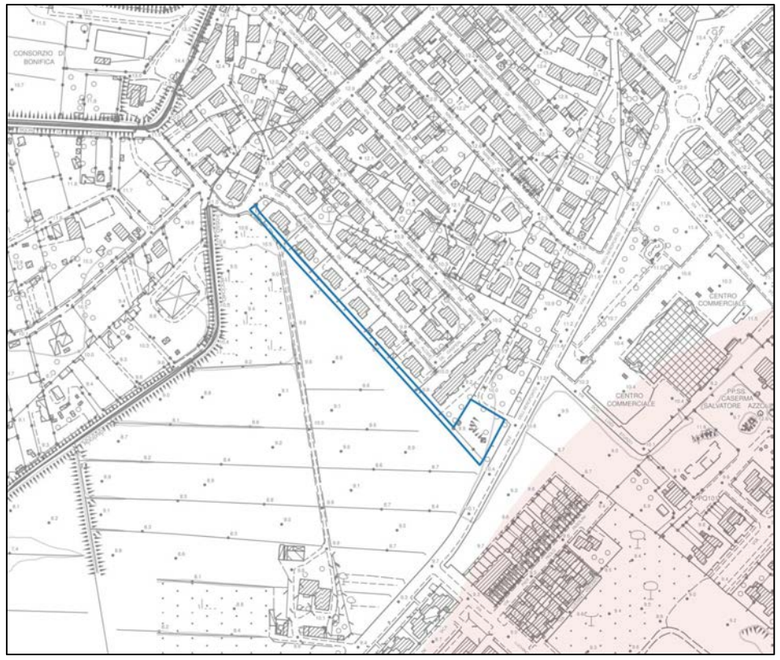
Le pericolosità del PAI dissesti

- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

- Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

- Alta
- Molto alta
- Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

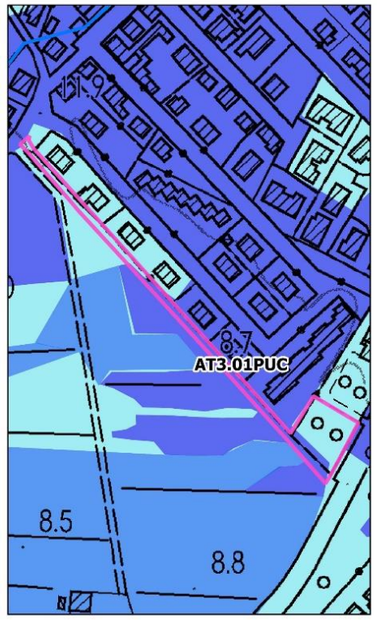
- Raggio di 500 m.

AT3.01 PUC – LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO

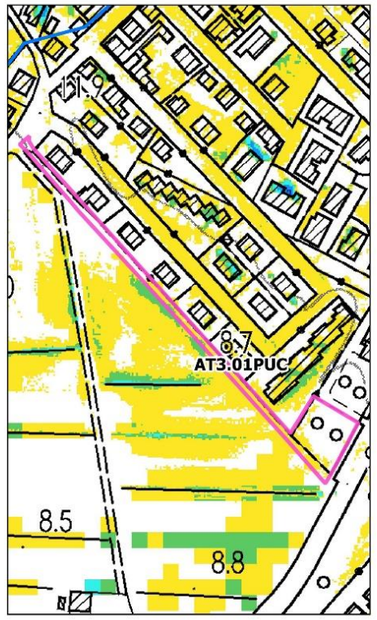
L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Viale dell'Aeroporto. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT3.01 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	PREVALENTE P1 – P3
BATTENTI TR 200	< 50 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

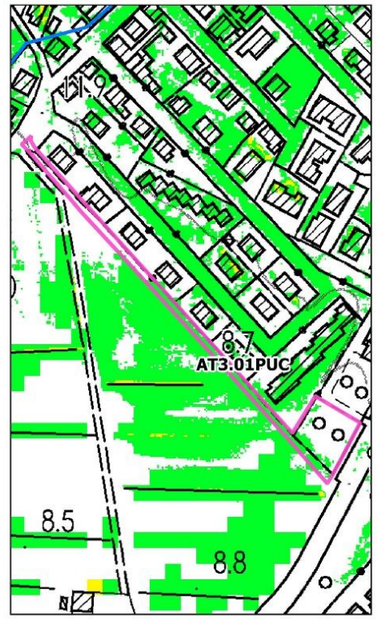
L'area ricade prevalentemente in pericolosità P1 ed in minima parte in P3.
I valori massimi dei battenti sono modesti, inferiori a 10 cm, risultano nella porzione sud del lotto. La magnitudo è moderata per cui non si riscontrano particolari problemi di fattibilità per l'edificazione nel rispetto dell'articolo 11 della L.R. 41/2018. Per la nuova edificazione si ricorre ad opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 30 cm di franco. La quota del massimo livello idrico TR 200 anni interno al lotto è pari a 8.40 m slm (quote LIDAR) per cui si individua la quota di sicurezza idraulica in 8.70 m slm. Relativamente al percorso pedinale i battenti sono inferiori a 30 cm, per cui trovandosi già in condizione di rischio R2, può essere attuato senza rialzamenti, ovvero a raso rispetto alla quota attuale del terreno. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.



Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



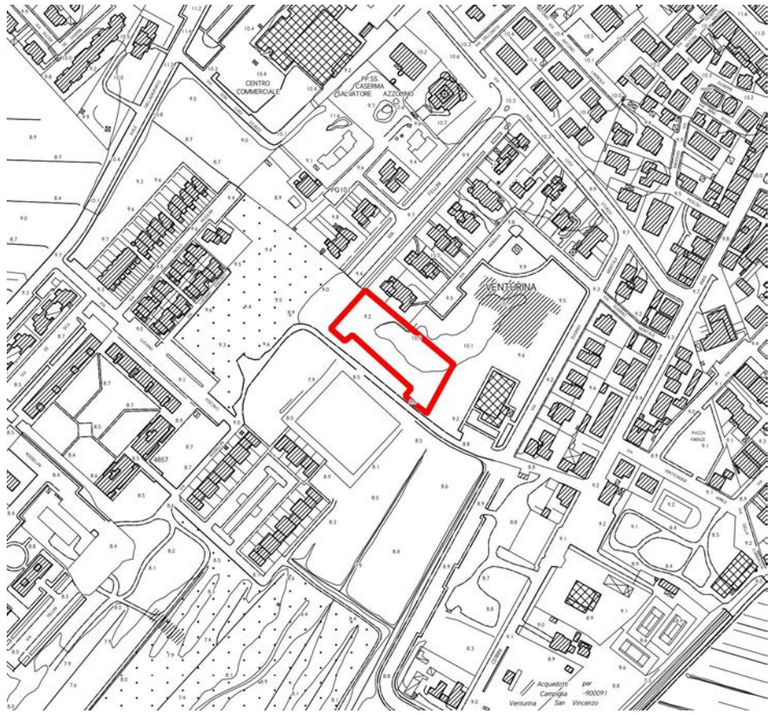
Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SD3 ASSE STAZIONE: AT3.02PUC- INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN VIA DE CURTIS

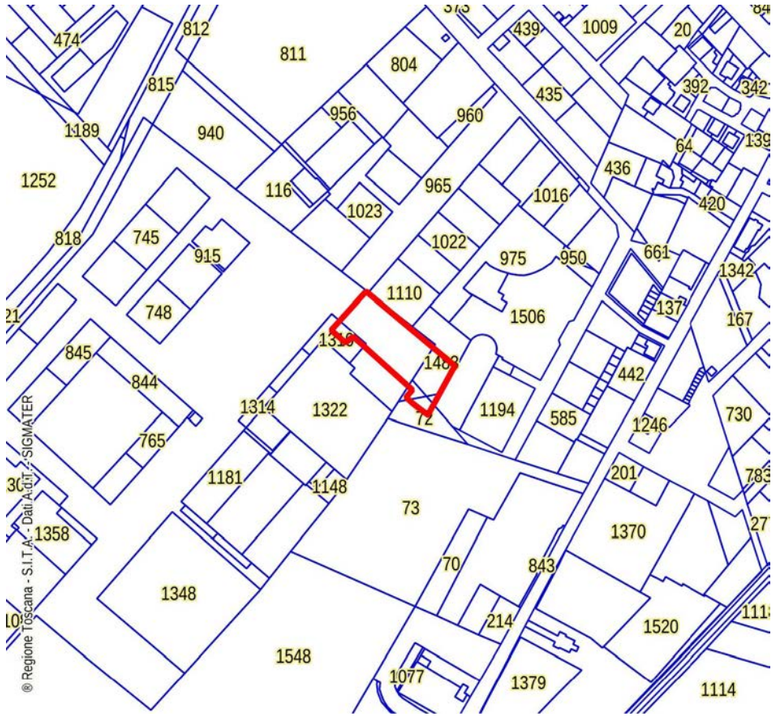
ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

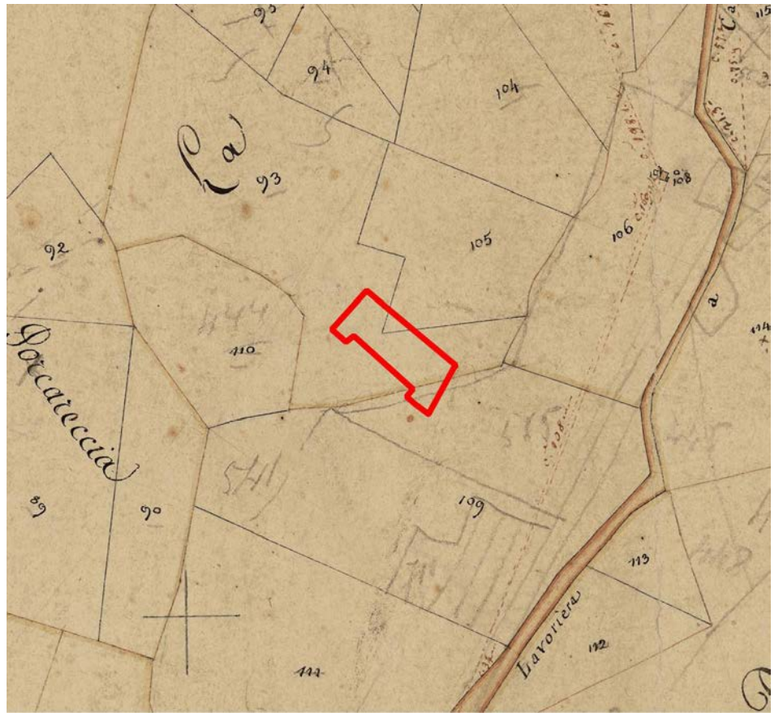


FOTO AEREA 1954

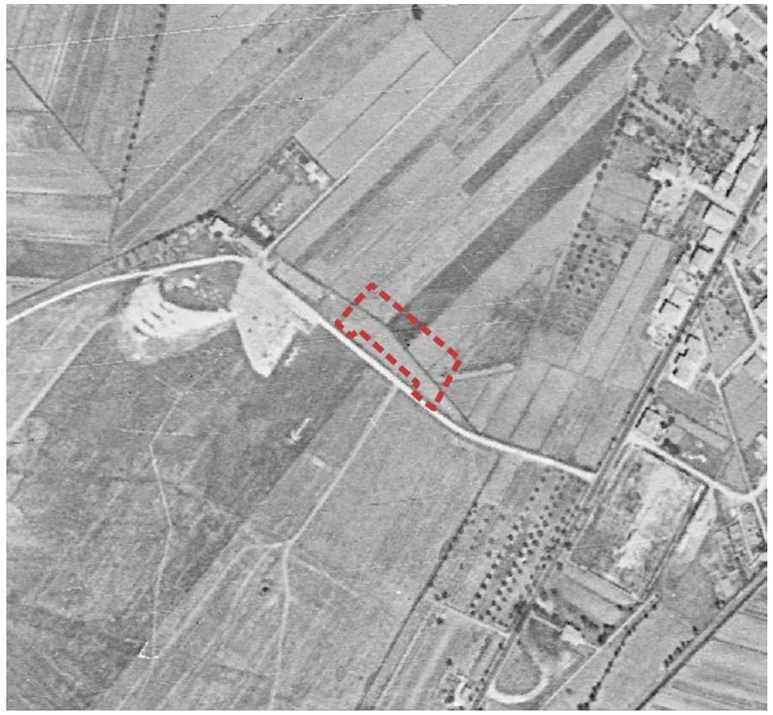
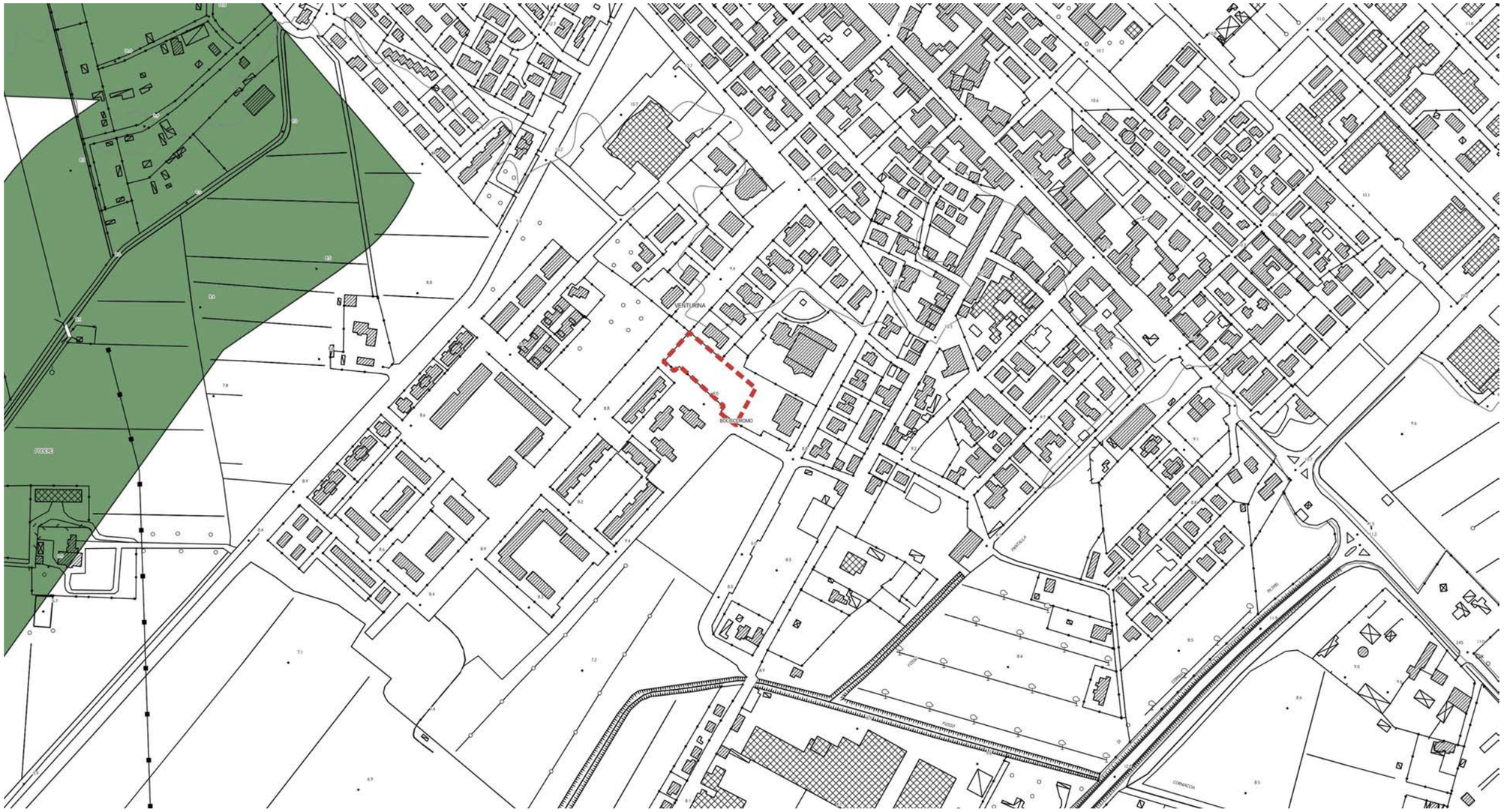


FOTO AEREA 1988

area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI

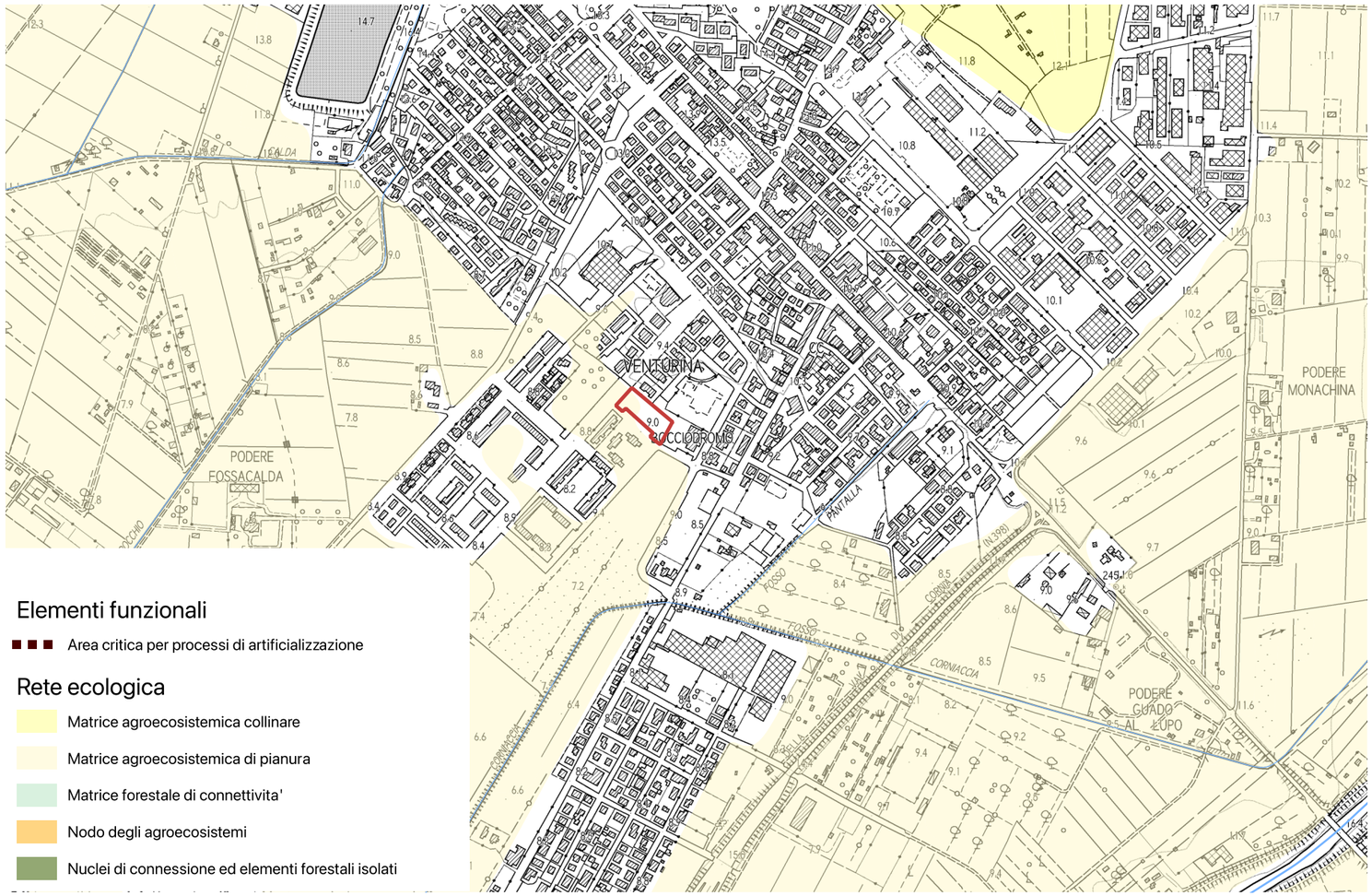
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

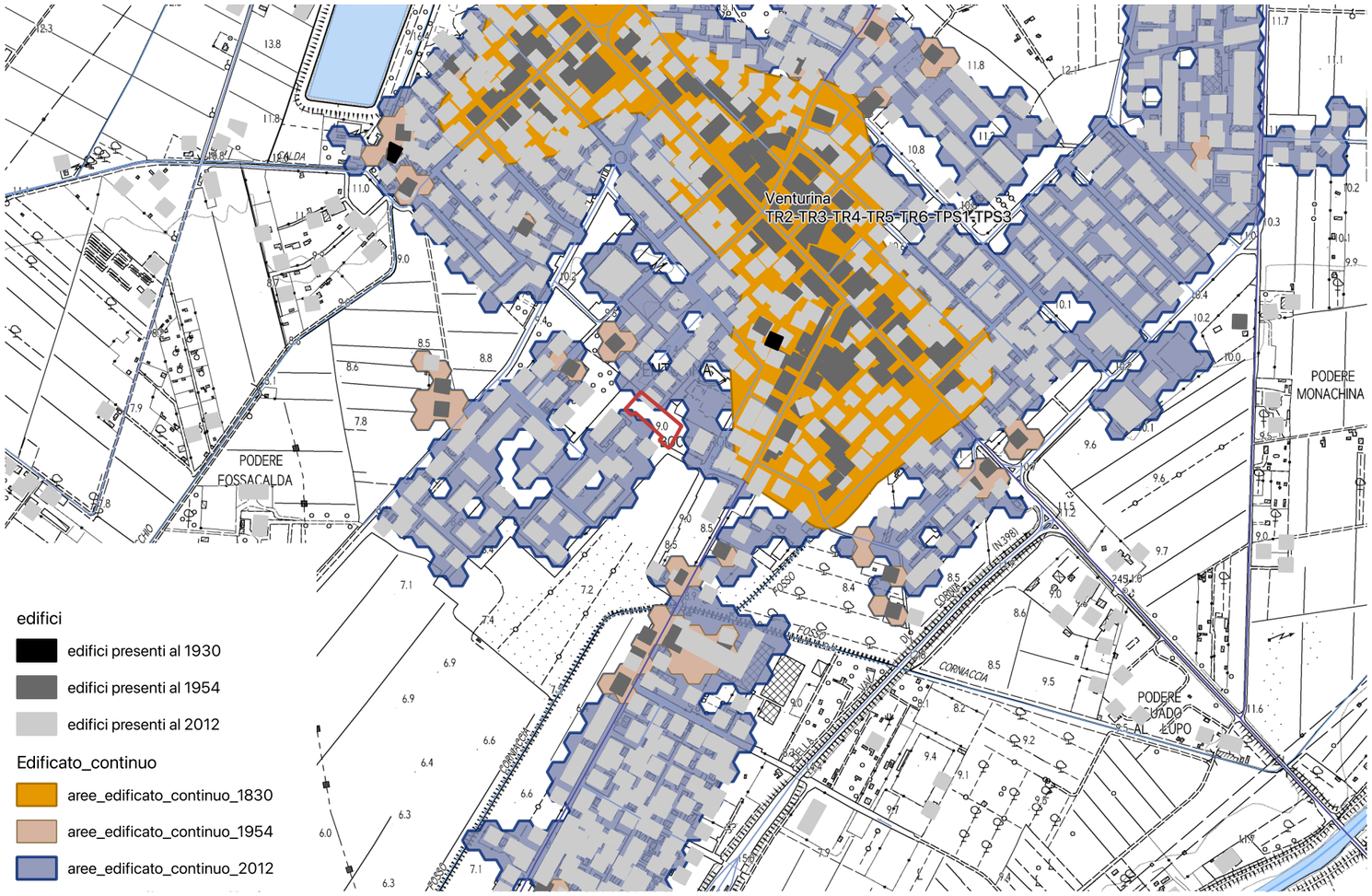
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

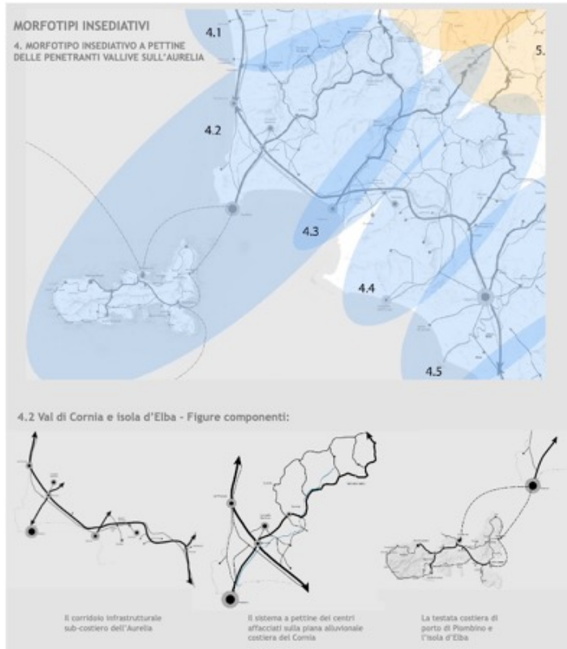
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.

Obiettivo del tessuto TR3: Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

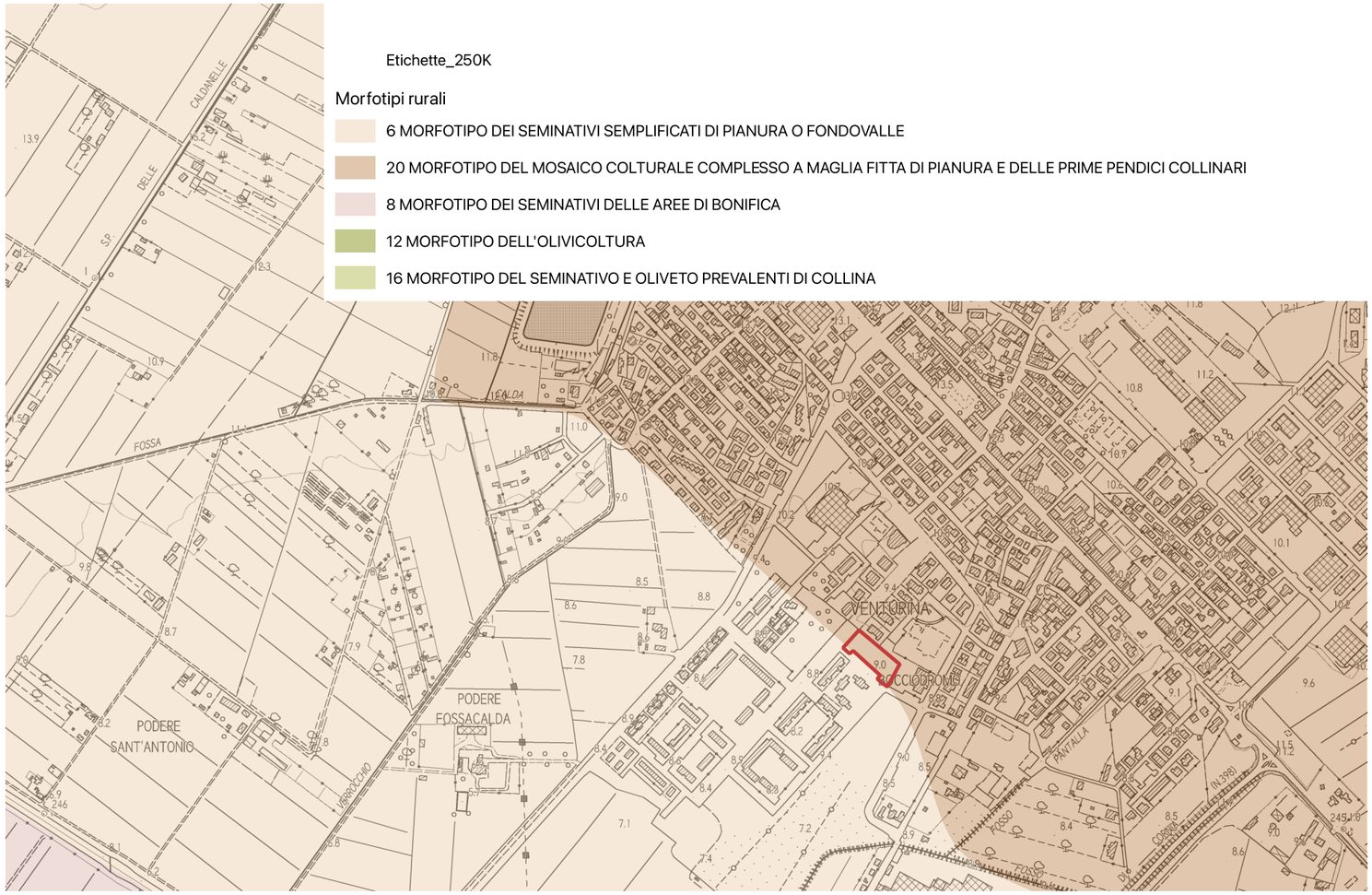
Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.

Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

L'area di intervento è ubicata all'intersezione tra via Federico Fellini e via Antonio de Curtis. Si tratta di un lotto inedificato facente parte dell'ex PEEP Venturina (ex campo di aviazione) ormai decaduto con originaria destinazione a verde di risulta.

Essendo l'ex PEEP ormai quasi interamente realizzato ed essendo ancora presente nel Comune di Campiglia una domanda di edilizia residenziale, il Piano Operativo consente la possibilità di incrementare la dotazione di nuovi alloggi, anche per edilizia sociale, attraverso un intervento di completamento.

Prescrizioni:

- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R3 - vedi art. 76 delle NTA".

•

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 3.837 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione;
R2: collegi, convitti, studentati, pensionati;
R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS).

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 3.600 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

Indicazione tracciato carrabile
Indicazione percorso pedonale
Indicazione percorso ciclo pedonale
filare alberato
Schermo vegetazionale
allineamento_ed

area_edificabile
area_edificabile_mix
edifici_ristrutturazione
edificio_da_recuperare
edifici_da_demolire
Posteggi_pubblici
piazza
verde_pubblico
area_permeabile

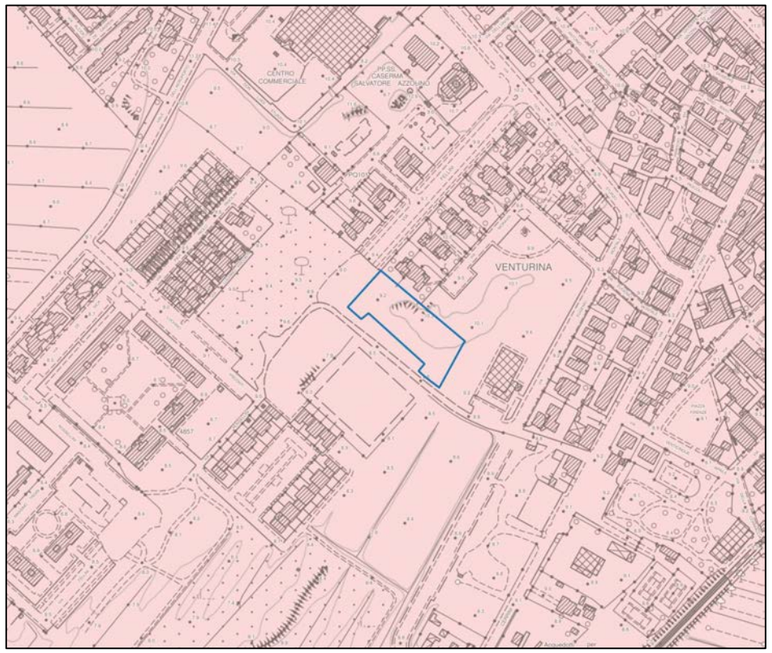
AT3.02 ID

SCHEDA C2	AT3.02 ID		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

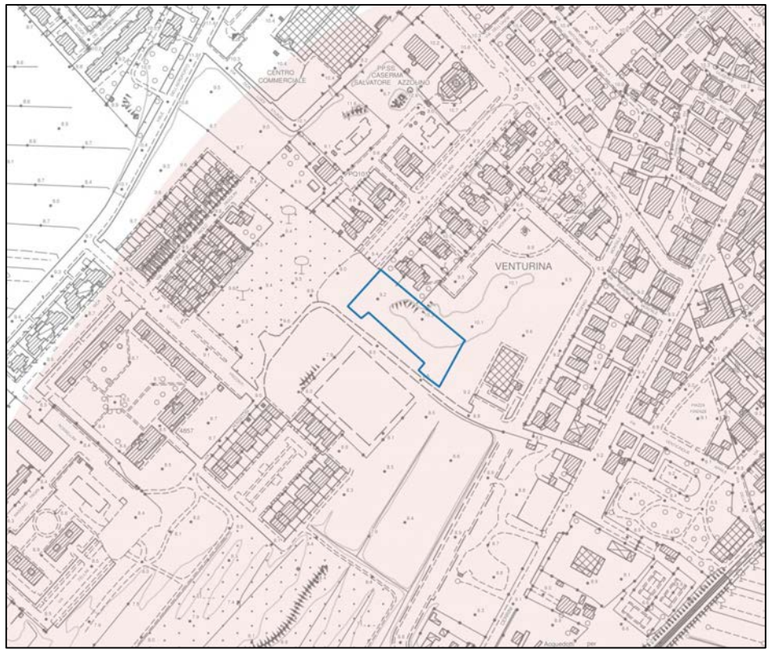
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta
Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

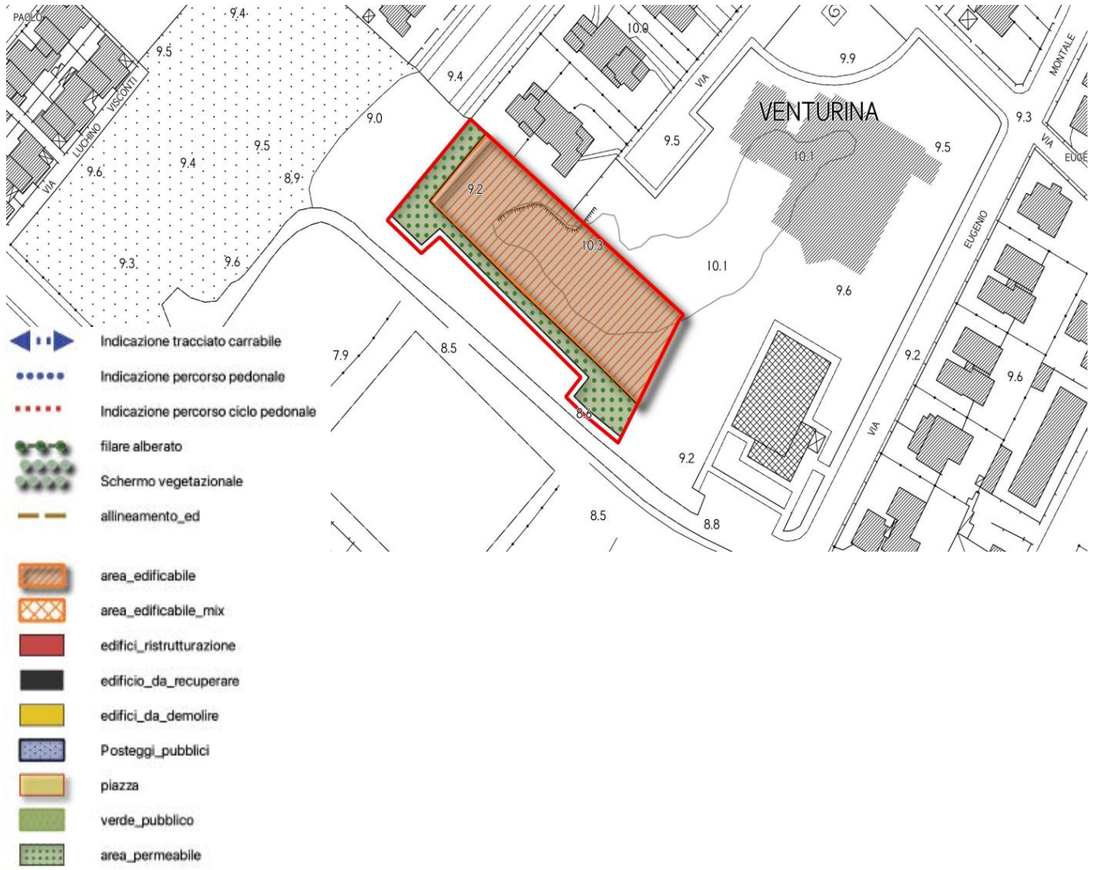
Raggio di 500 m.

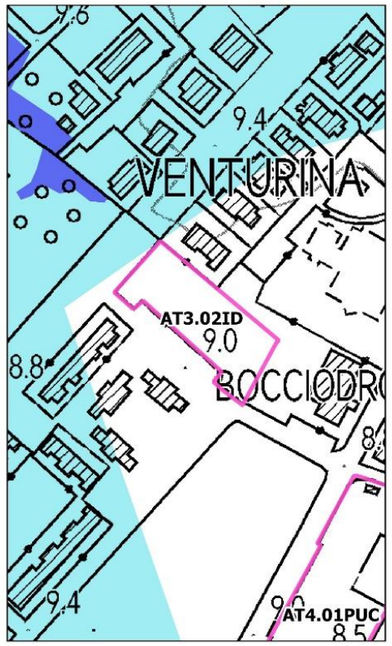
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.02PUC - INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN VIA DE CURTIS

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

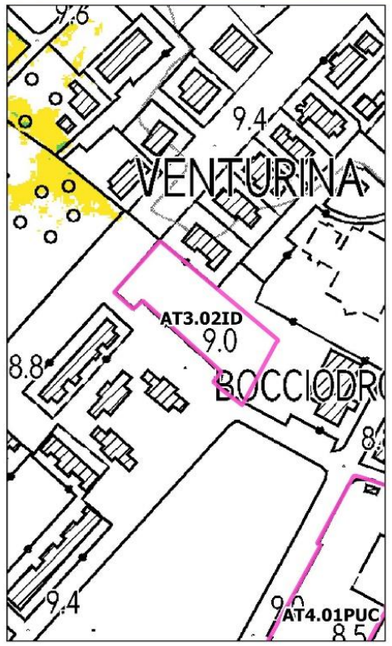
L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici con diverse destinazioni d'uso ed è localizzato tra Via Federico Fellini e Via Antonio de Curtis. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto.

AT3.02 ID	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE
Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.	

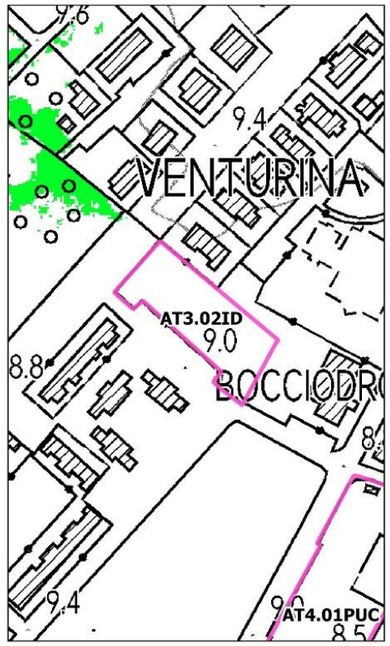




Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

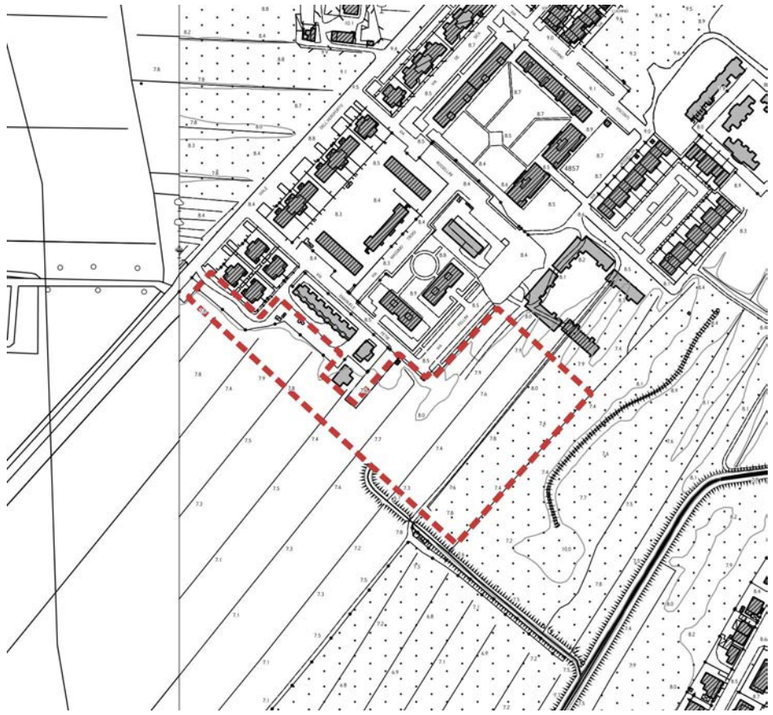


Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

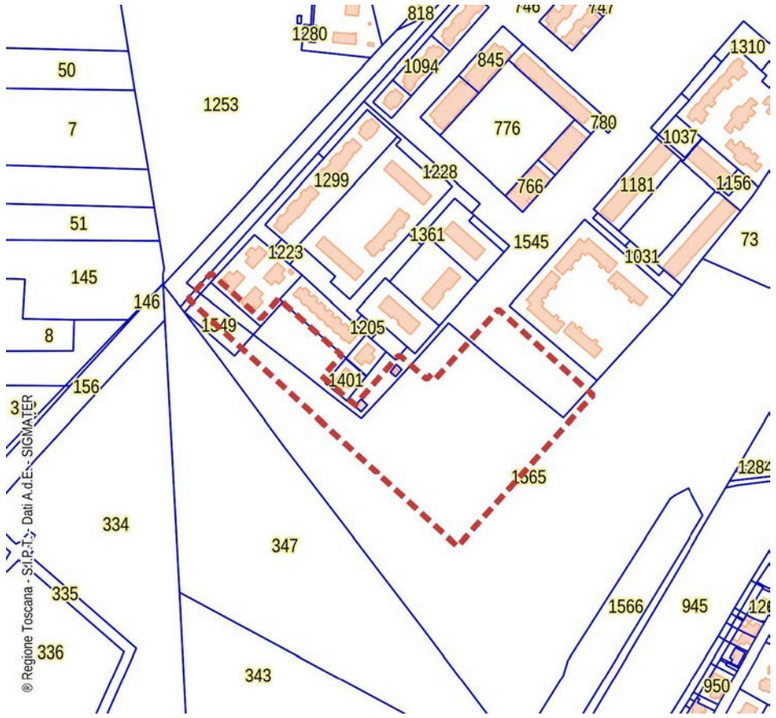
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.03PUC - COMPLETAMENTO PEEP

ORTOFOTO

CTR



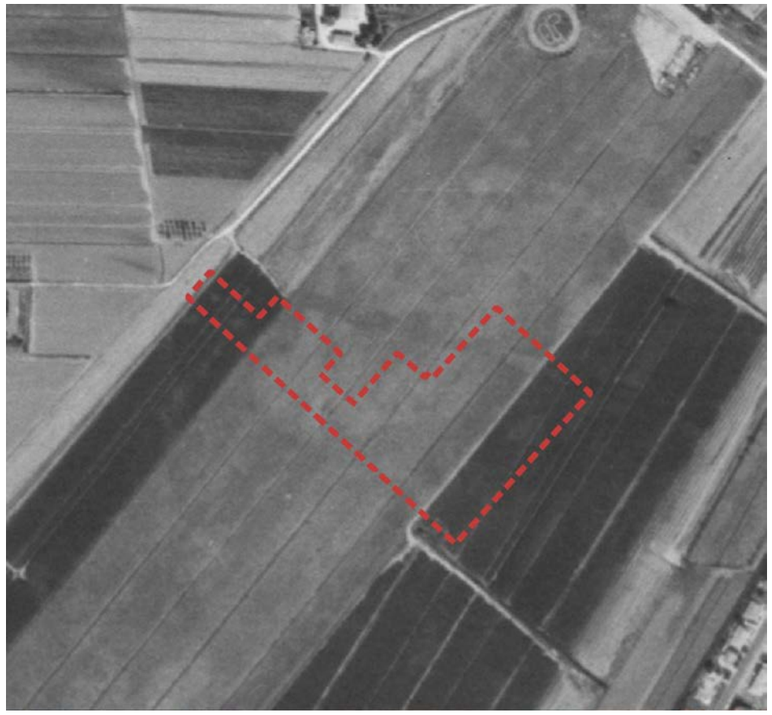
CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

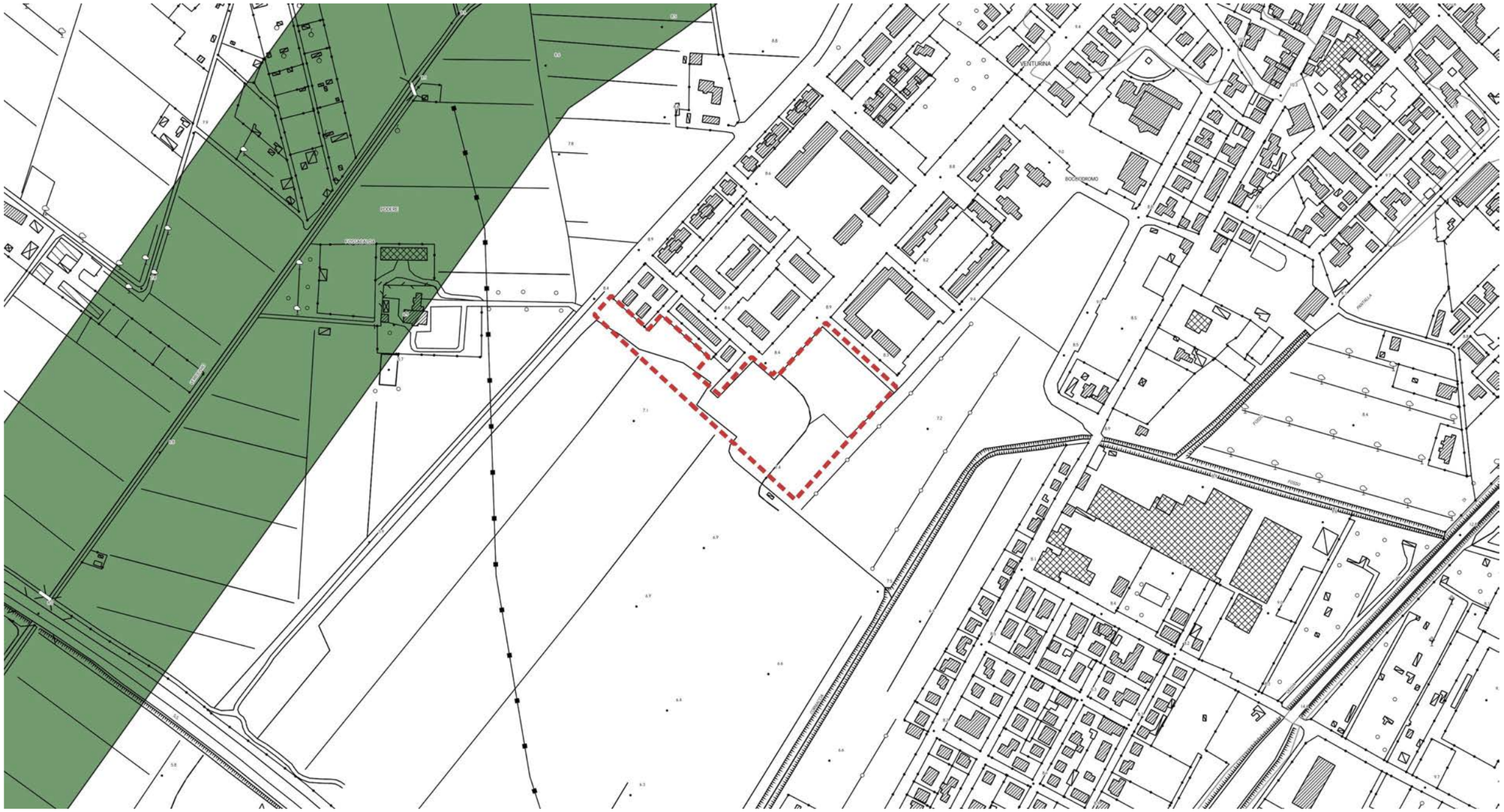
FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988



area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI

Elementi geologici

- Aree Carsiche

Morfotipi

- Bacini di esondazione
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Toscane
- Collina Calcarea
- Alta pianura
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Liguri
- Fondovalle

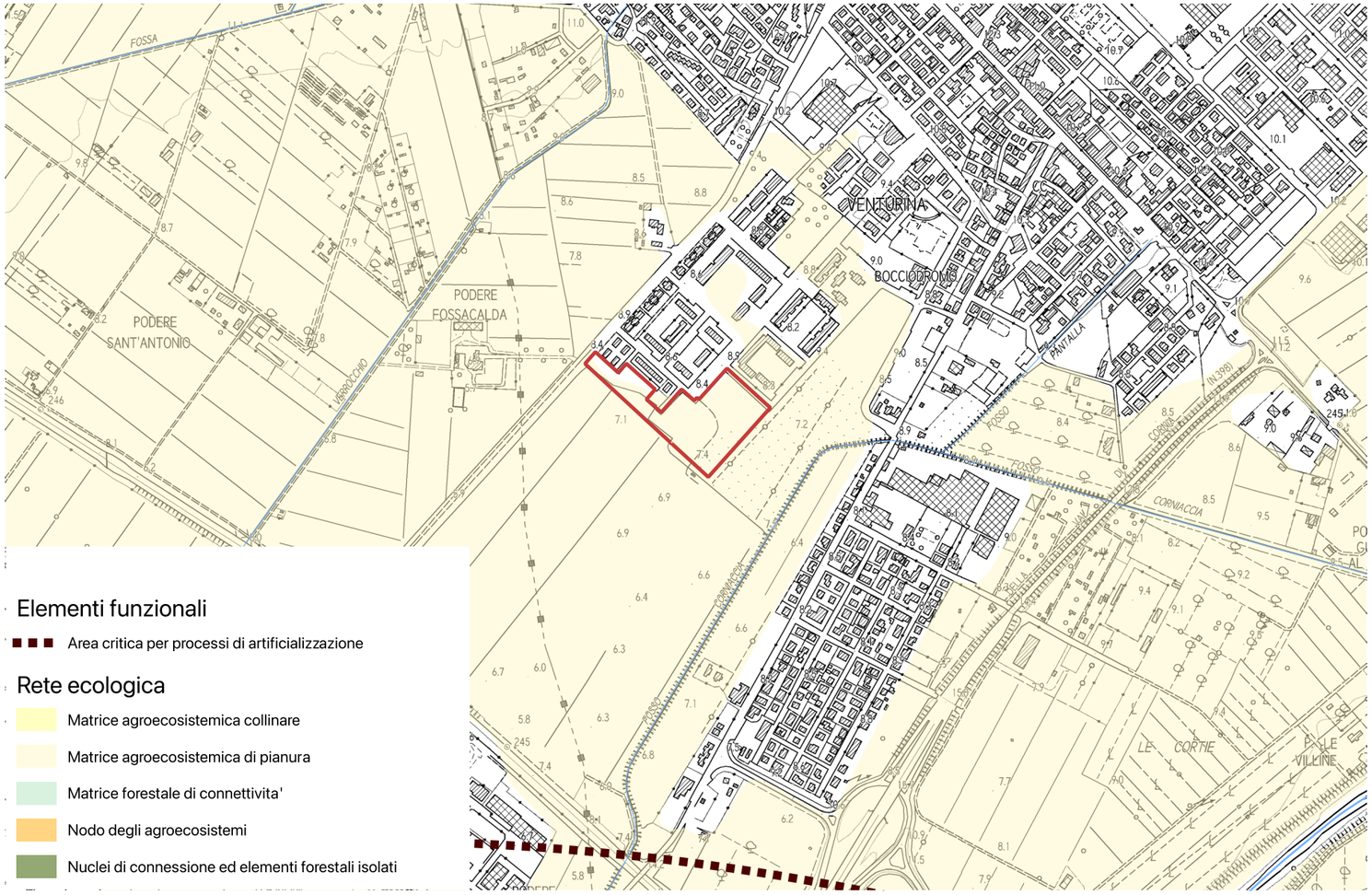
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



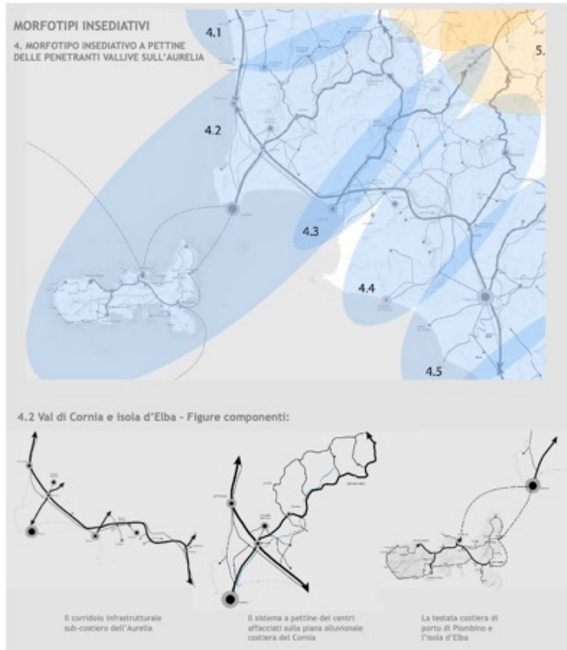
Gli interventi rientrano all'interno del morfotipo ecosistemico della "matrice agroecosistemica di pianura".

Si tratta di pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo.

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- • Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

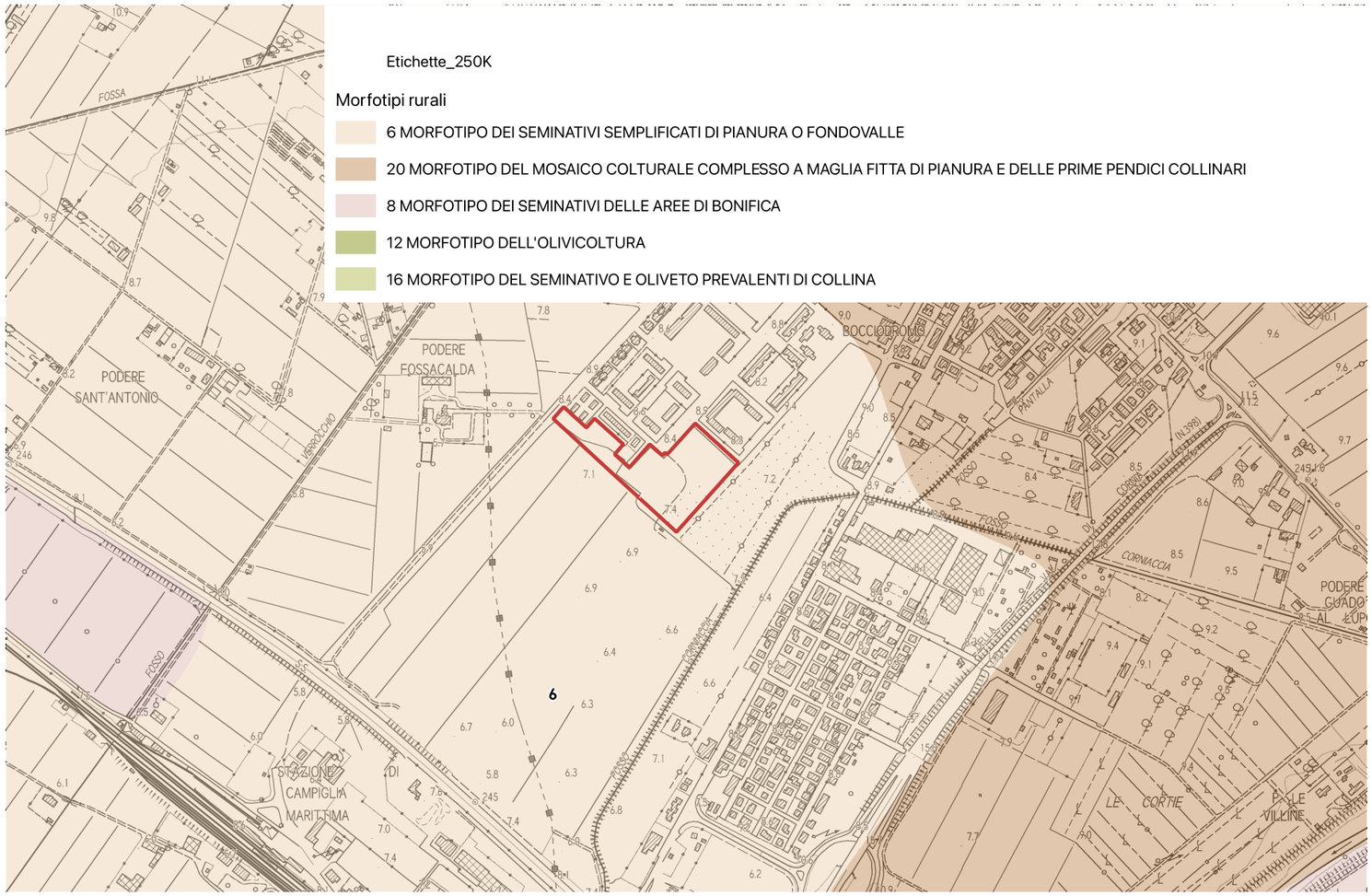
L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.

Obiettivo del tessuto TR3: Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.

Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle**.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle):

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

SD3 ASSE STAZIONE: AT3.03PUC - COMPLETAMENTO PEEP

L'area di intervento corrisponde ad una parte non ancora completata del Piano di Edilizia Economica e Popolare dell'ex campo di aviazione. Il progetto in questo caso dovrà completare il disegno complessivo previsto dal PEEP.

Questo prevede un viale centrale alberato con percorsi pedonali e ciclabili laterali, quale proseguimento del tratto che inizia da Via Don Sturzo. Il viale organizza tutta la maglia viaria interna e determina le zone destinate all'edificazione e si conclude verso una fascia di edilizia a schiera solo in parte realizzata (lotto B) che dovrà, appunto, essere completata.

Inoltre dovrà essere realizzata un intervento residenziale nel lotto ancora inedificato tra via Federico Fellini e via Aldo Fabrizi (lotto A), con tipologie a linea o a schiera e privilegiando, sul lato verso via Fellini, tipologie che continuino il fronte omogeneo e compatto già in parte esistente, che rafforza l'aspetto centrale e principale del viale alberato.

Infine risultano da completare due lotti (lotti C1 e C2) nella parte terminale dell'area Peep in via Elio Petri.

Complessivamente si prevede un dimensionamento complessivo basato sul residuo attuale del PEEP calcolato in 25.900 mc (135.900 previsti, sottratto i 110.000 già realizzati o in corso di realizzazione).

In termini di Superficie Edificabile si tratta di 8.500 mq. per un totale di circa 70 alloggi.

Oltre la destinazione residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS), potranno essere realizzati complessi di social housing e/o di residenza sociale assistenziale (RSA).

Il progetto dovrà prevedere il completamento ed il raccordo delle vie Anna Magnani e Elio Petri ed il completamento di piazza Vittorio Gassman, oltre alla realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato e di un piccolo parcheggio pubblico a pettine lungo via Elio Petri, per almeno 15 posti auto.

Prescrizioni:

- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 20.230 mq.

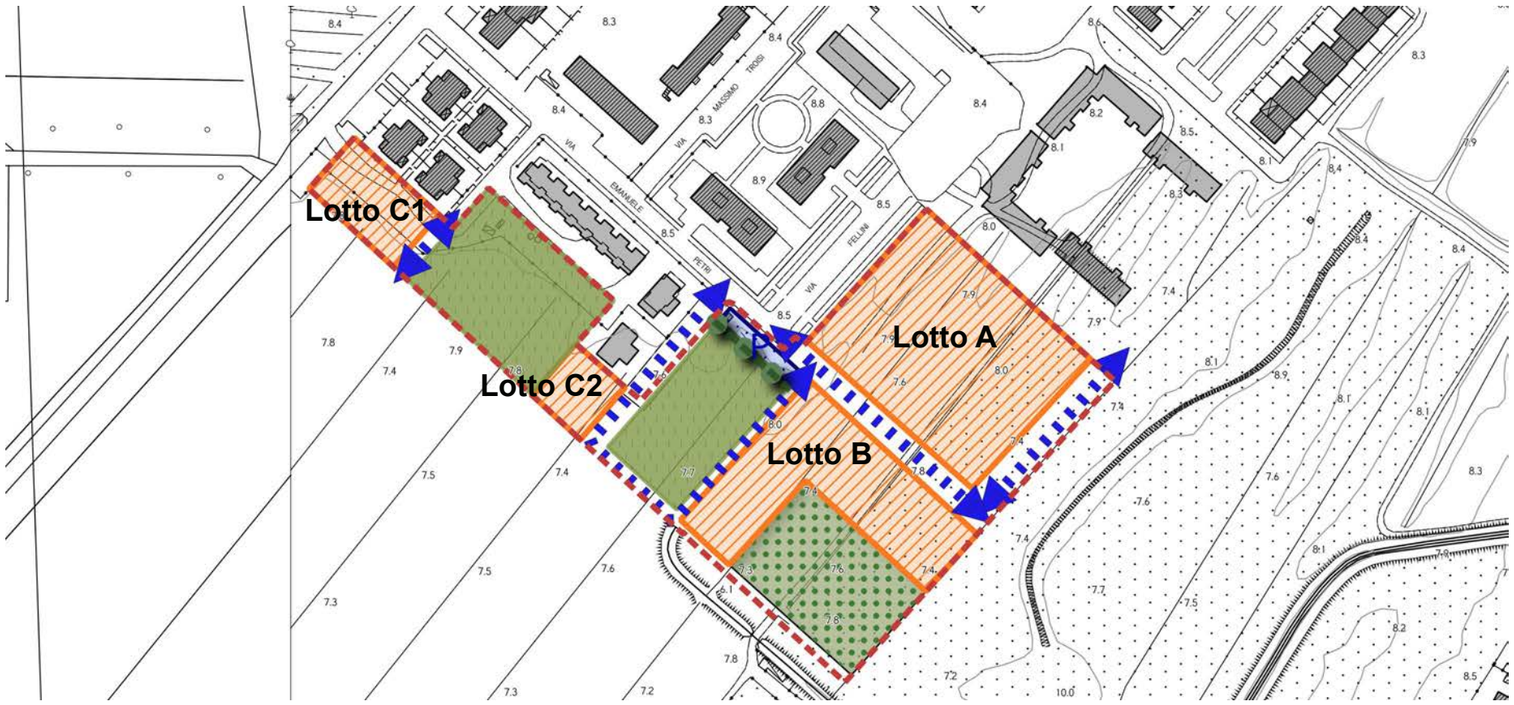
Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione
R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS);

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 8.500 mq.
- Numero massimo piani: 4 fuori terra (lotto A) ; 2 fuori terra (lottl B, C1 e C2)

Standard:
Verde pubblico attrezzato: 2.700 mq.
Parcheggi pubblici: 270 mq.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);

- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'eventuale installazione a terra d'impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento; il progetto dovrà prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

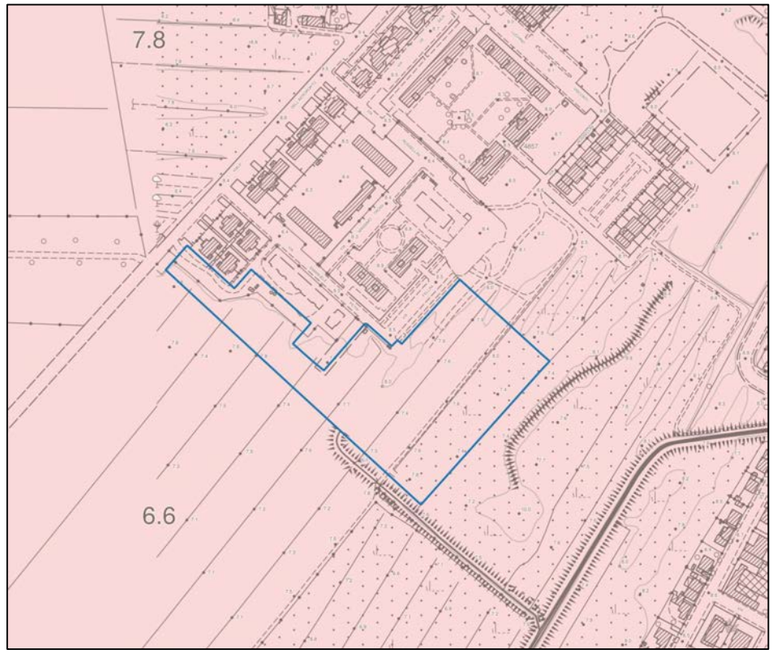
Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R3 - vedi art. 76 delle NTA"

AT3.03 PUC

SCHEDA C4	AT3.03 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.		

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

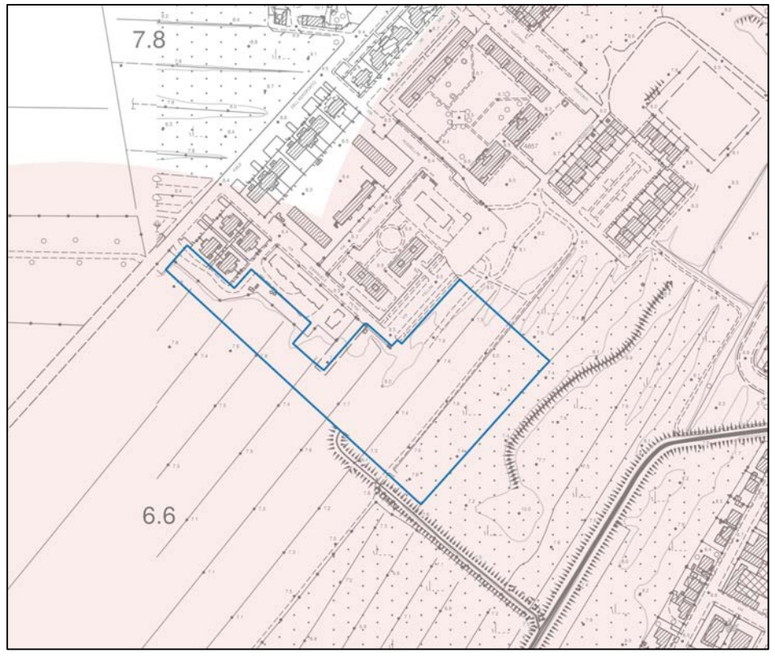
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

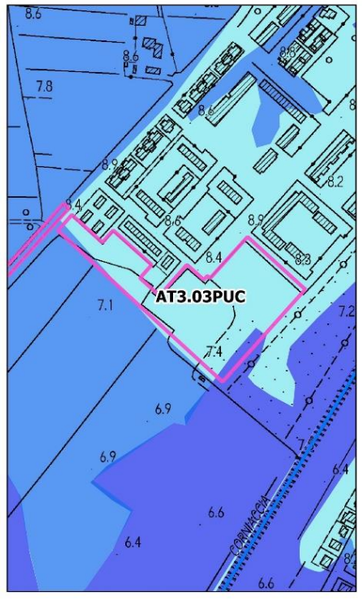
Area di intrusione salina
Vulnerabilità della falda
Alta
Molto alta
Campo termale
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
Raggio di 500 m.

AT3.03 PUC – COMPLETAMENTO PEEP

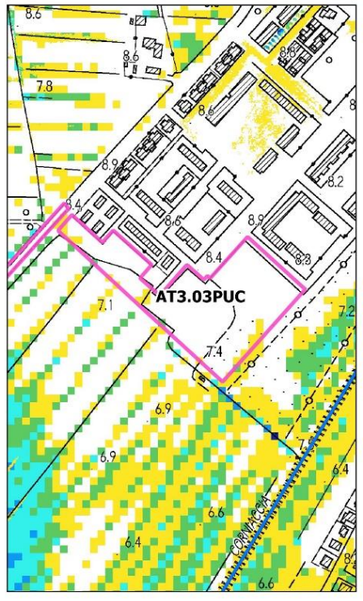
L'intervento è finalizzato al completamento del disegno previsto dal Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) mediante la realizzazione di un viale alberato con percorsi ciclopedonali e ciclabili e la realizzazione di un'area verde. Si prevederà inoltre la realizzazione di edifici residenziali con destinazione d'uso residenziale pubblica e sociale. L'intervento è localizzato nei pressi dell'ex campo di aviazione in Via Petri. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT3.03 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	Prevalente P1– minima P2 e P3
BATTENTI TR 200	In minima parte < 25 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	In piccola parte moderata

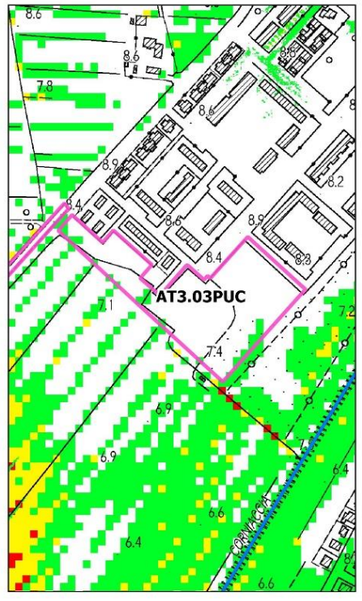
L'area ricade prevalentemente in pericolosità idraulica P1 e, in minima parte in P2 e P3. I battenti sono comunque contenuti e generalmente inferiori a 25 cm. La magnitudo è moderata.
Per la parte in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'edificazione dovrà avvenire preferenzialmente in questa zona del lotto. Le frange in P2 e P3 sono destinate a verde, per cui non si riscontrano particolari criticità nella fattibilità dell'intervento. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.



Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

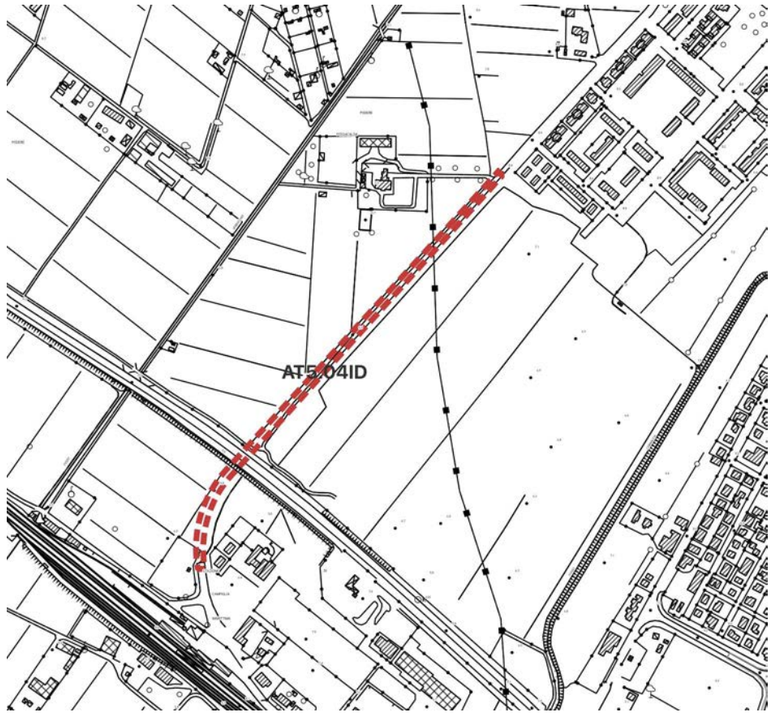


Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SD3 ASSE STAZIONE: AT3.04ID - PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO

ORTOFOTO

CTR



CATASTO

CATASTO LEOPOLDINO

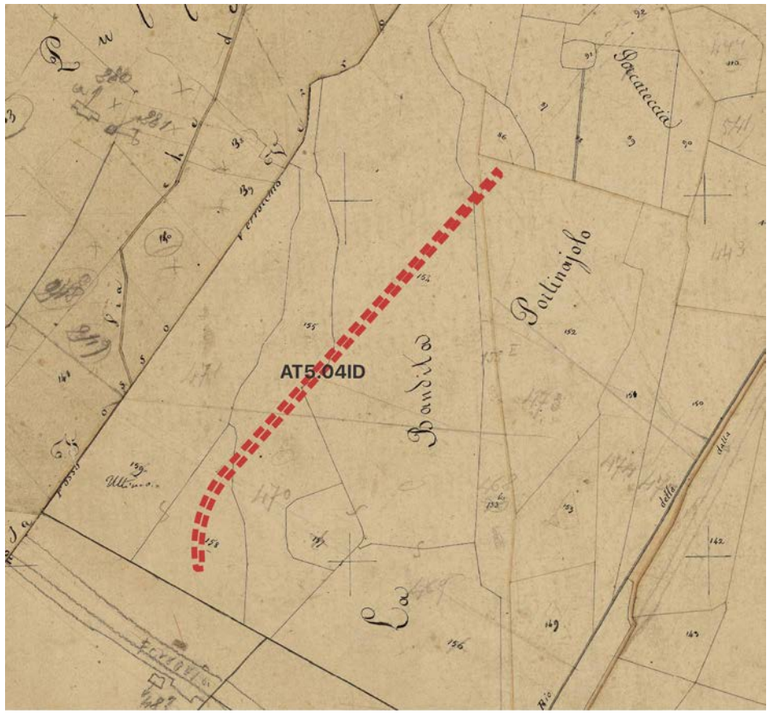


FOTO AEREA 1954

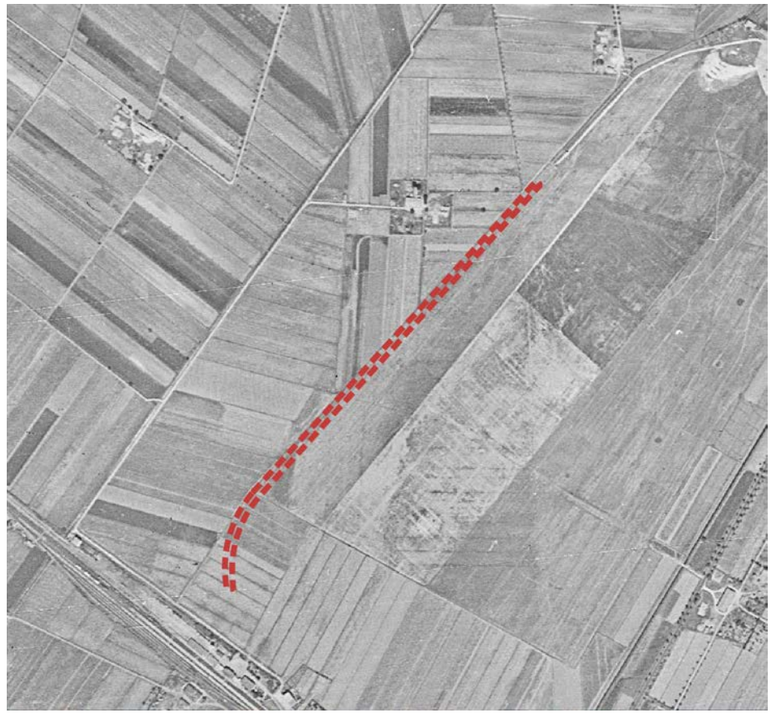
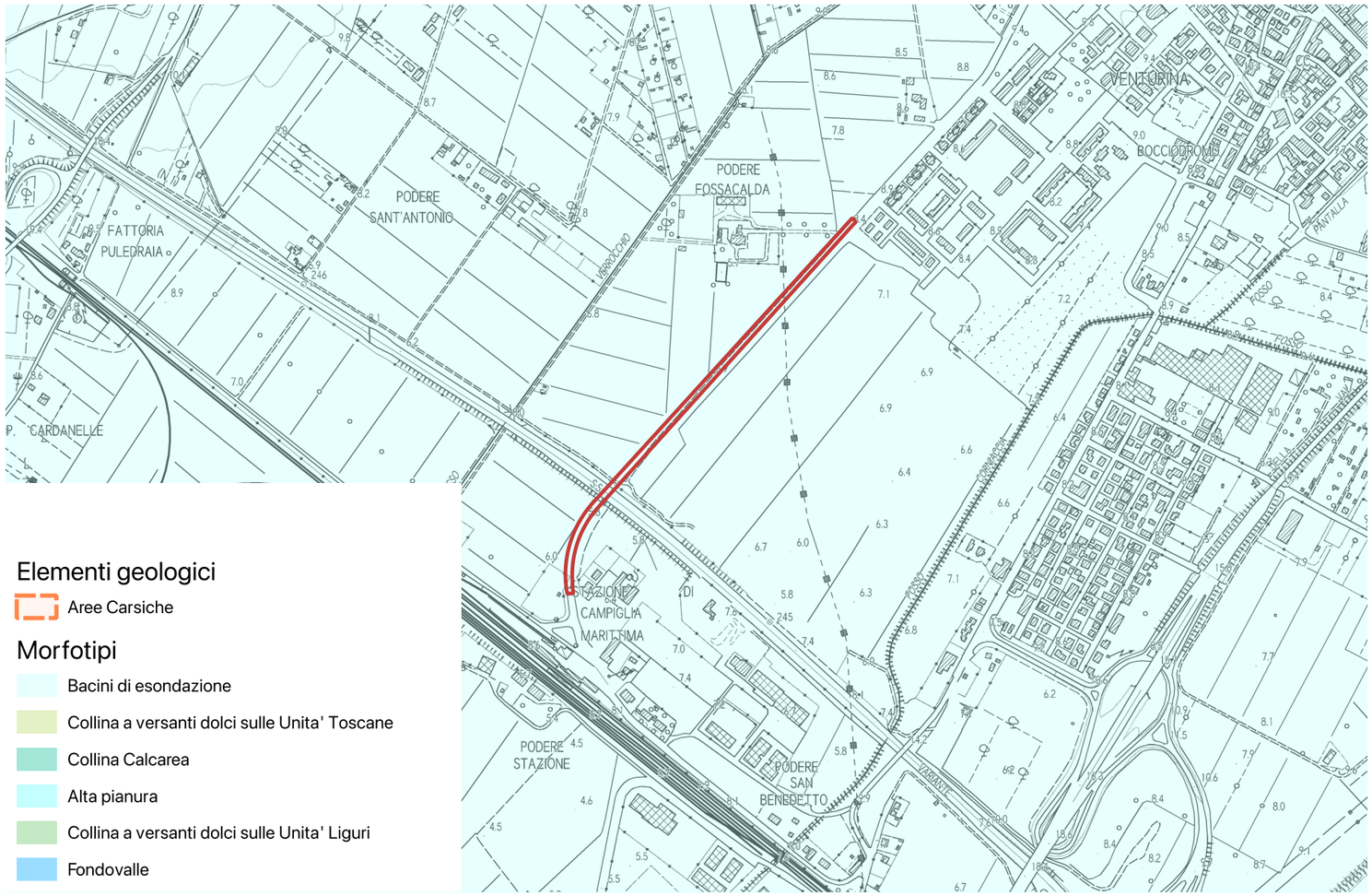


FOTO AEREA 1988

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



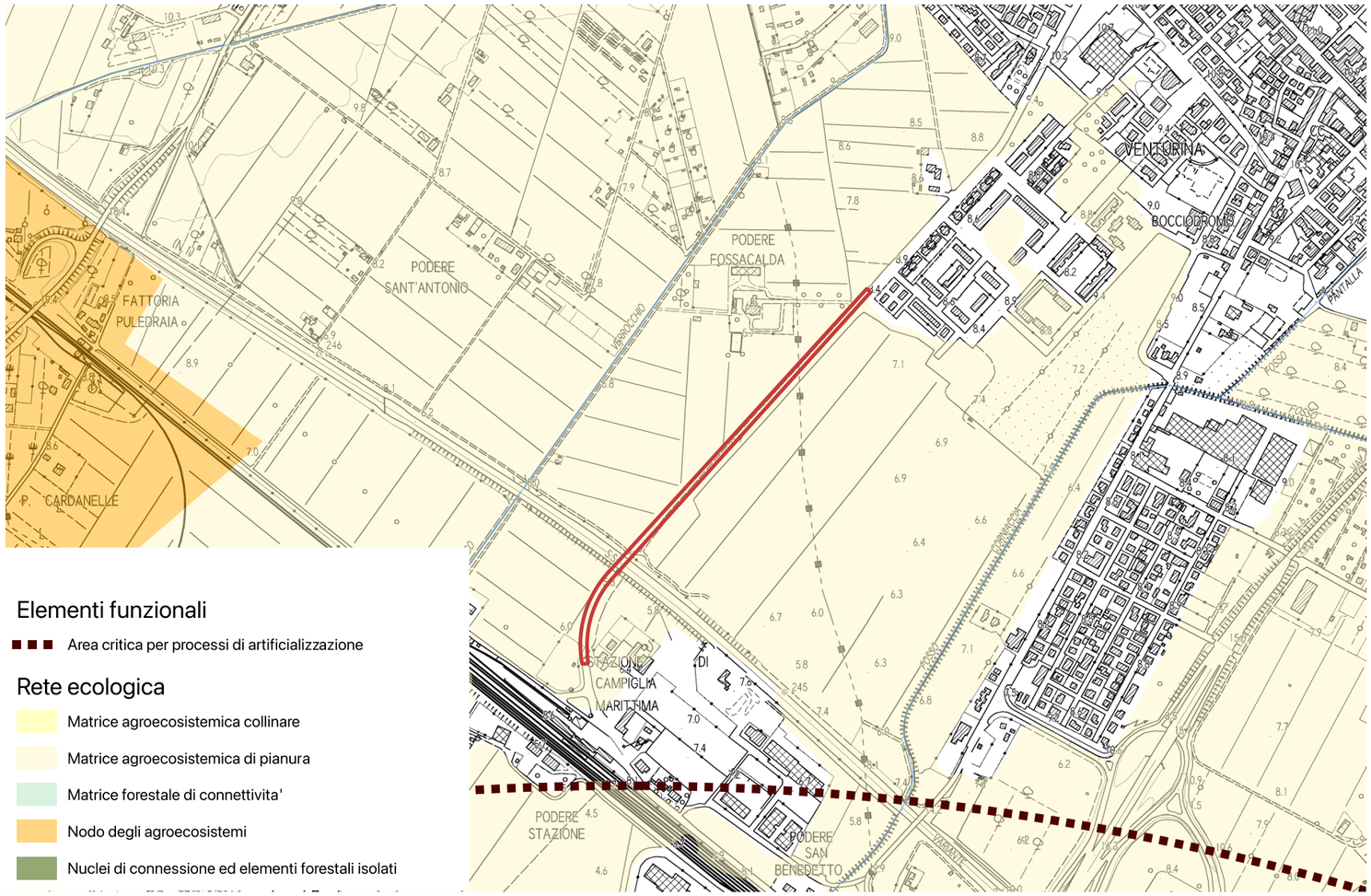
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



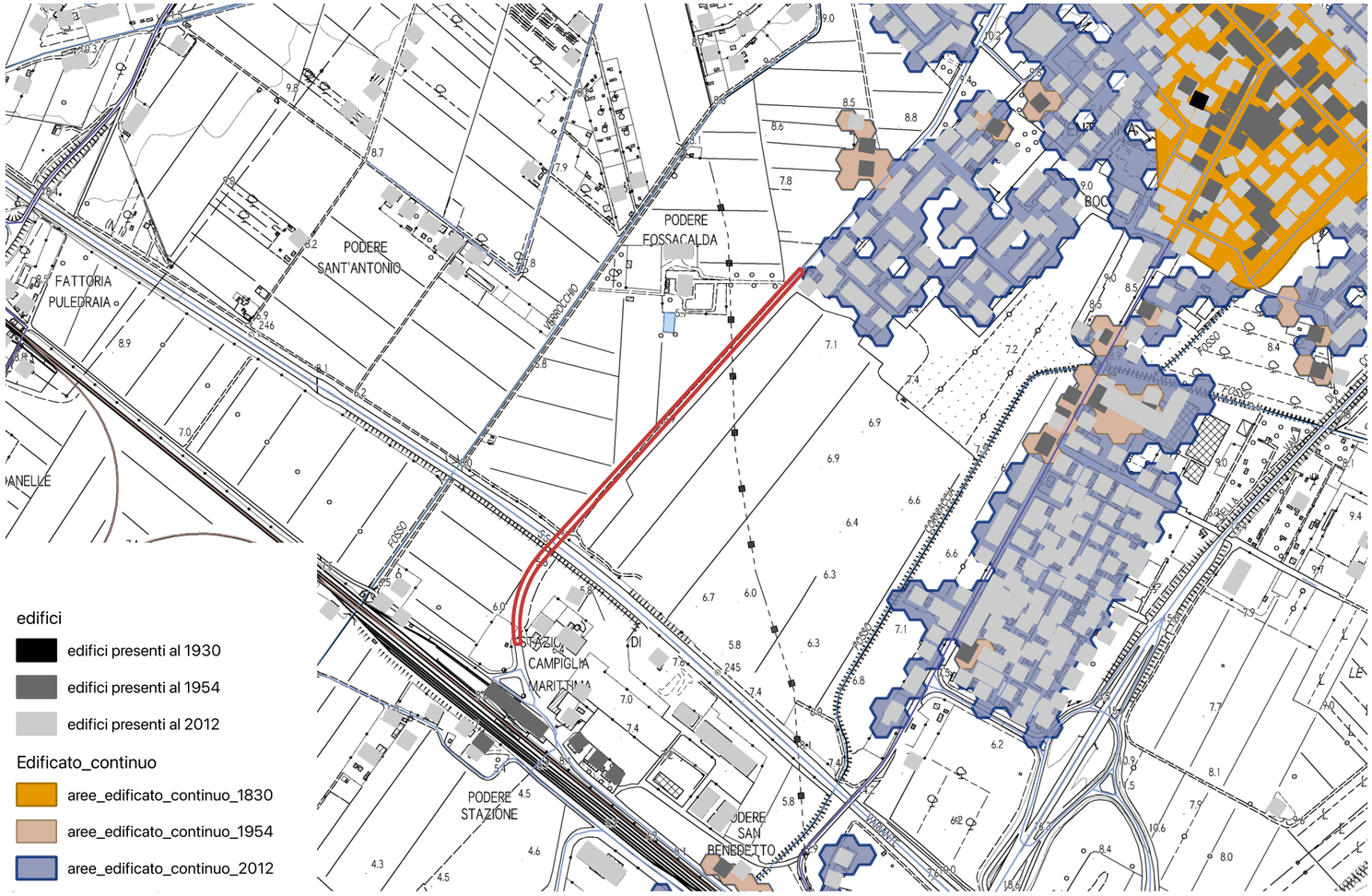
Gli interventi rientrano all'interno del morfotipo ecosistemico della "matrice agroecosistemica di pianura".

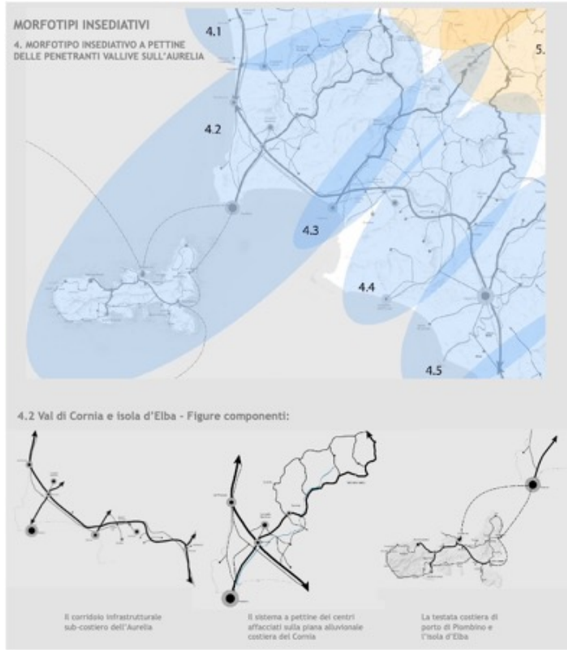
Si tratta di pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo.

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- • Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI

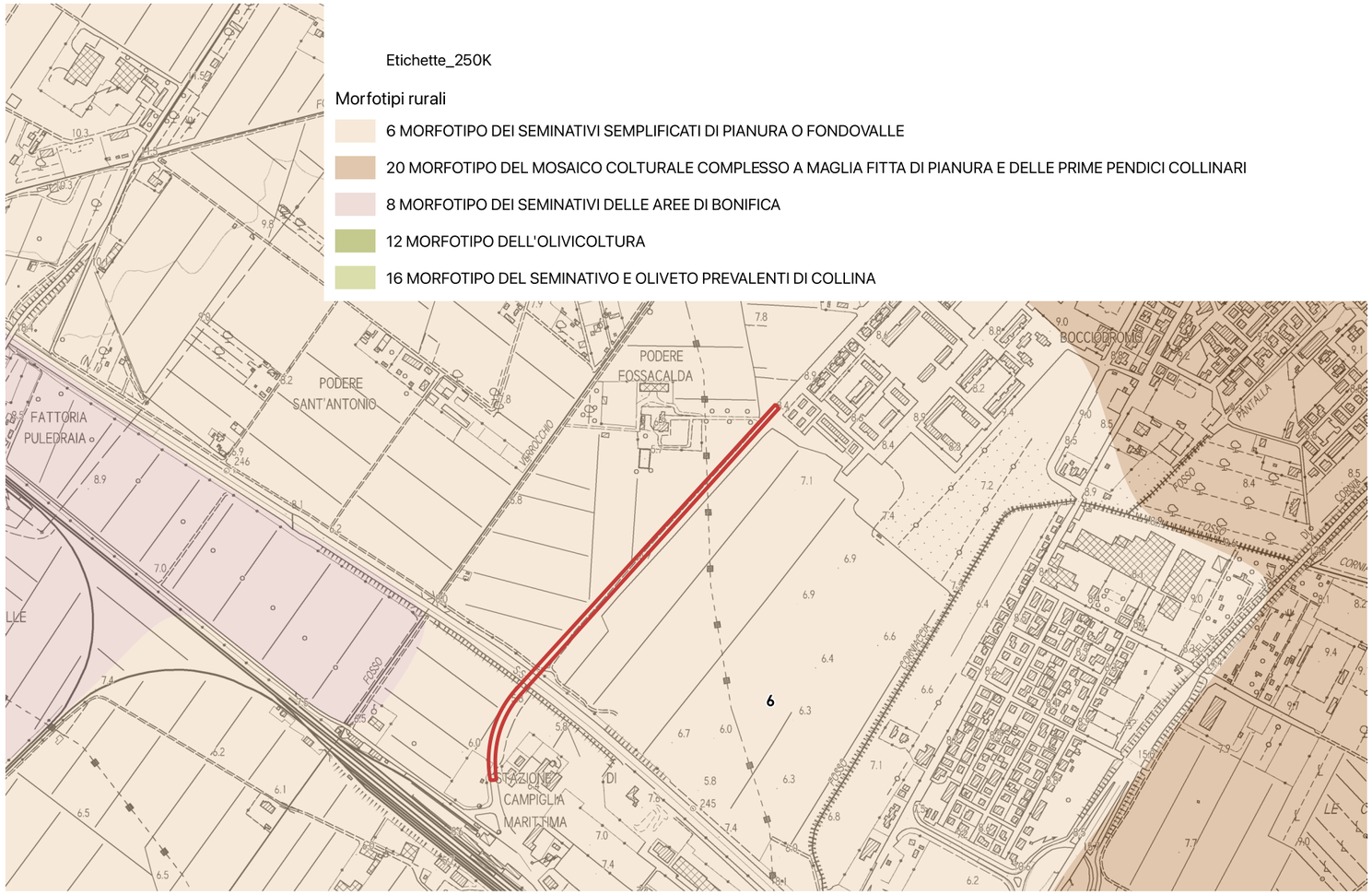




Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle**.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle):

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

L'intervento prevede il prolungamento di via dell'Aeroporto con attraversamento della Variante Aurelia, allo scopo di realizzare un nuovo viale con carattere urbano che costituisca un nuovo accesso alternativo, anche pedonale, all'area della Stazione ferroviaria.

L'intervento rientra all'interno della strategia generale di riorganizzazione della viabilità tra la Stazione di Campiglia Marittima e l'insediamento di Venturina Terme.

La Stazione di Campiglia Marittima risulta uno scalo ferroviario di primo piano data l'importanza delle linee ferroviare che la interessano: in primis "la ferrovia Tirrenica" che collega Livorno a Roma correndo lungo la costa tirrenica e la ferrovia "Campiglia Marittima-Piombino" (ferrovia della Val di Cornia), che collega la stazione di Campiglia Marittima con la città di Piombino.

Il Piano Strutturale Intercomunale, in continuità con il previgente Piano Strutturale, intende affermare il ruolo urbano dell'ambito della stazione, collegandolo fisicamente e funzionalmente al sistema insediativo a Nord della variante Aurelia.

Il presente intervento pertanto si inquadra perfettamente all'interno della strategia sopra descritta e costituisce un primo intervento di miglioramento e soluzione alle diverse criticità tutt'oggi presenti nell'ambito della Stazione, prime tra tutte la mancata connessione pedonale con il centro urbano di Venturina.

Il progetto dovrà pertanto definire il disegno della nuova viabilità di connessione risolvendo il problema dell'attraversamento della Variante Aurelia prevedendo al contempo un nuovo collegamento anche di tipo ciclopedonale.

Prescrizioni

- dovrà essere previsto uno studio del paesaggio, preliminare al progetto, svolto con particolare attenzione alla verifica dell'inserimento paesaggistico della soluzione di attraversamento dell'Aurelia prescelta;
- la soluzione adottata per l'attraversamento dell'Aurelia dovrà salvaguardare la permeabilità naturale ed antropica del contesto;
- il progetto dell'infrastruttura dovrà:
  - limitare al massimo il consumo di suolo e le aree di risulta;
  - ripristinare, se necessario, le connessioni ecologiche;
  - preservare le aree esondabili e gli ecosistemi ripari e golenali;
  - prevedere uno spazio libero tra il ciglio della strada e il limite della vegetazione
- dovranno essere adottate soluzioni per la facilitazione degli attraversamenti pedonali;
- dovranno essere introdotti sovrappassi e sottopassi faunistici, opportunamente progettati in base alle esigenze degli utenti (le specie che li utilizzeranno), valutati attraverso modelli d'idoneità e opportunamente localizzati;
- dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento del verde che ancori la strada al disegno del paesaggio così da accelerare la "metabolizzazione" della infrastruttura stessa nel paesaggio.
- in linea di indirizzo dovrà essere evitata o quantomeno limitata la piantumazione di alberi e degli elementi della vegetazione parallelamente alla strada in modo tale da evitare che la strada diventi il segno strutturante di un tessuto paesaggistico (l'attuale maglia agraria) organizzato diversamente.

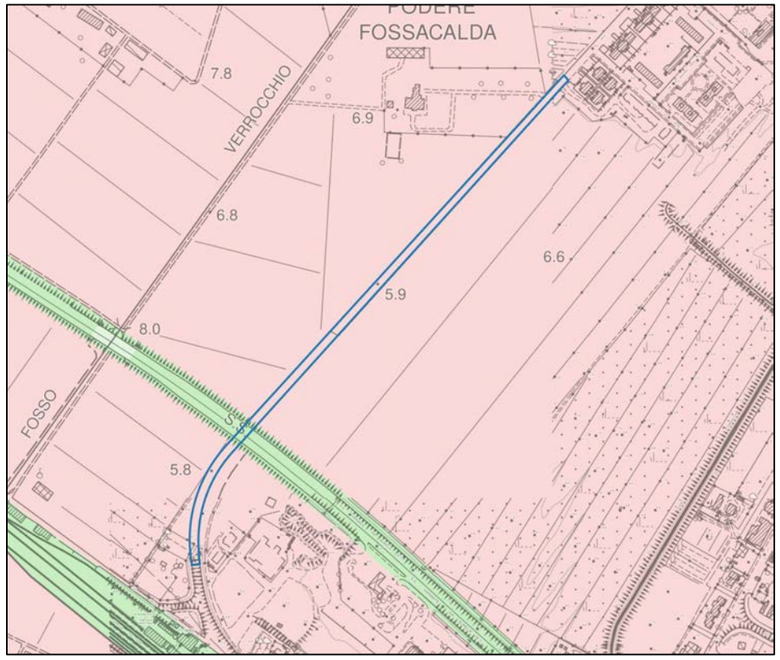
AT3.04 ID

SCHEDA C5	AT3.04 ID		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

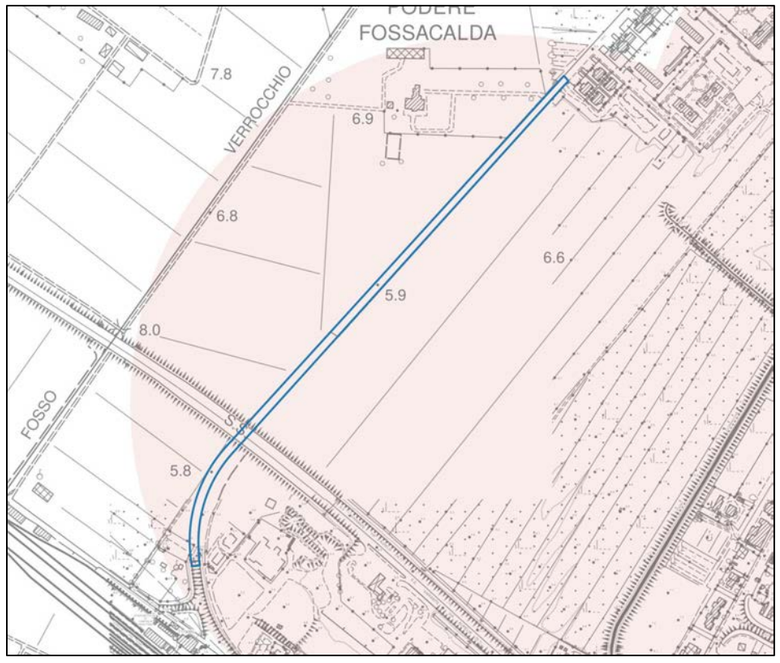
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina
Vulnerabilità della falda
Alta
Molto alta
Campo termale
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
Raggio di 500 m.

AT3.04 ID – PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO

L'intervento è finalizzato al recupero del complesso esistente ex fornace a fini residenziali e/o turistico ricettivi e risulterà un prolungamento a sud di Via dell'Aeroporto. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto.

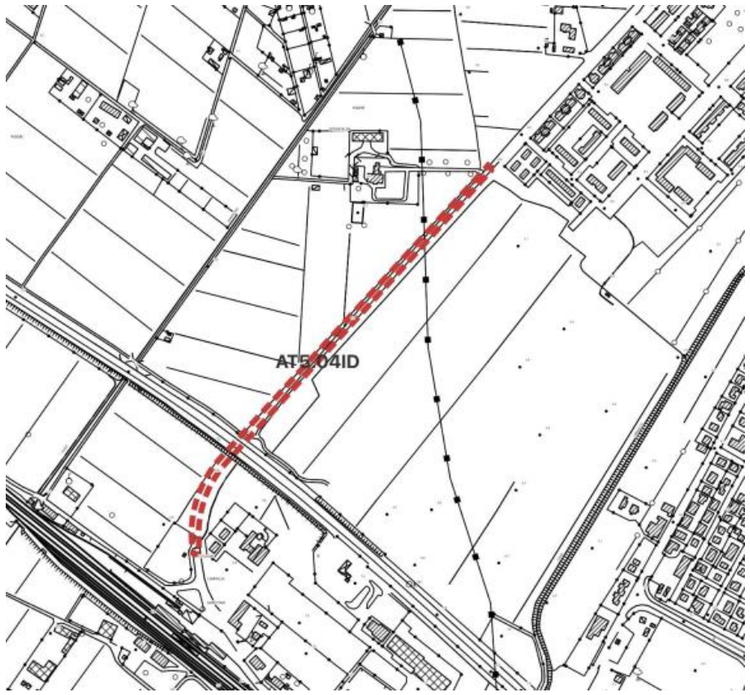
AT3.04 ID	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 – P3
BATTENTI TR 200	Prevalentemente < 1 m – in genere <1.5 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Severa – molto severa

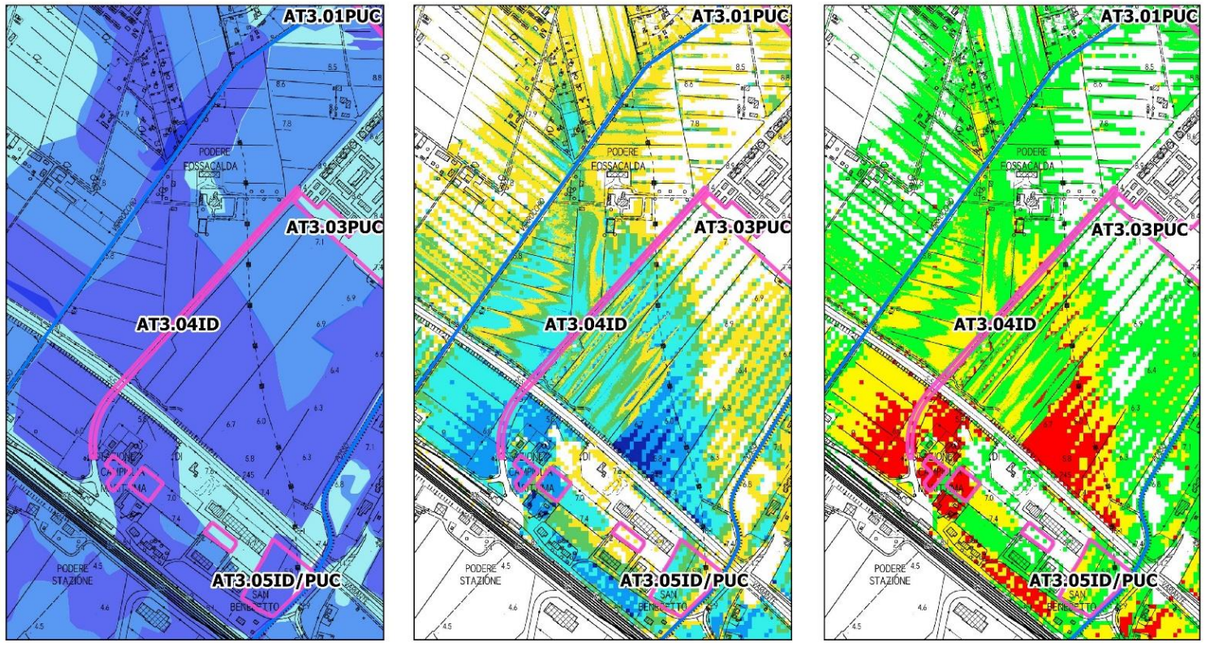
L'area ricade in minima parte in P1, a nord del lotto in P2 e a sud in P3. I battenti raggiungono massimi di 1.5 m ma risultano prevalentemente inferiori a 1 m. La magnitudo è prevalentemente severa e in parte molto severa. Trattandosi di nuova infrastruttura lineare si dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 13 commi 1, 2 e 3 della L.R. 41/2018 mediante rialzamento del piano viario fino a ricondursi in una condizione di rischio medio R2, ammettendo un battente massimo residuo TR 200 anni di 30 cm. I battenti sono molto variabili lungo lo sviluppo e si individuano le seguenti quote massime di battente TR 200 anni, riferite al LIDAR:

- A sud dell'Aurelia: 5.90 m slm
- Semitratto a nord dell'Aurelia: 6.50 m slm
- Semitratto verso AT3.03PUC: 6.50 m slm

Il progetto dovrà prevedere il piano viario ad una quota tale da risultare in R2 rispetto alle quote sopra riportate. Se non realizzato in trasparenza idraulica, l'ingombro del rilevato stradale dei battenti TR200 anni dovrà essere opportunamente compensato volumetricamente. Per non aggravare il rischio nelle aree contermini.

La nuova viabilità dovrà essere inserita nel piano di protezione civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, chiudendola al transito in caso di allerta arancio/rossa.





Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3

Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SD3 ASSE STAZIONE: AT3.05ID/PUC - COMPLETAMENTO PUA AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA

ORTOFOTO

CTR

CATASTO

CATASTO LEOPOLDINO

FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI

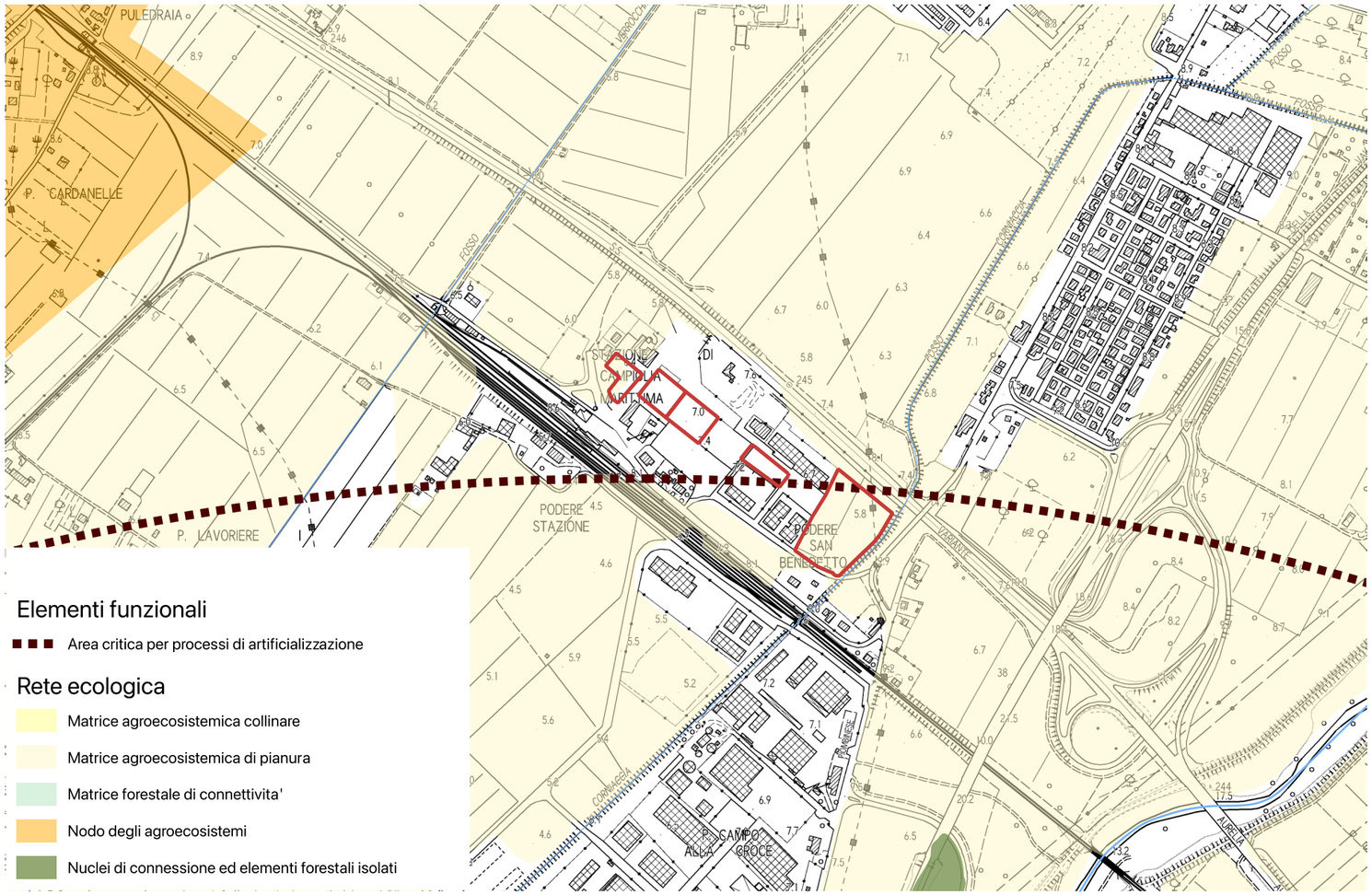
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



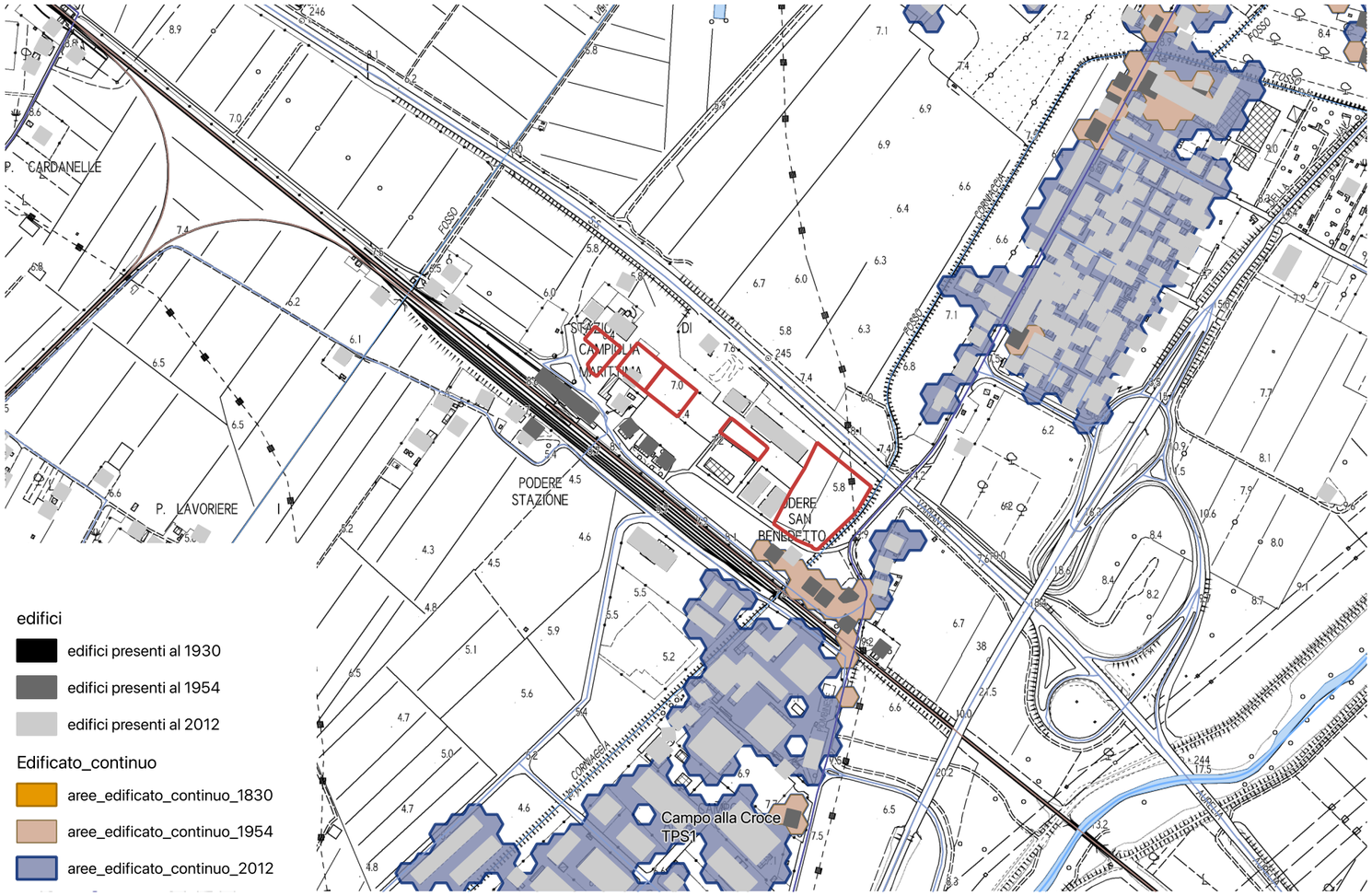
Gli interventi rientrano all'interno del morfotipo ecosistemico della "matrice agroecosistemica di pianura".

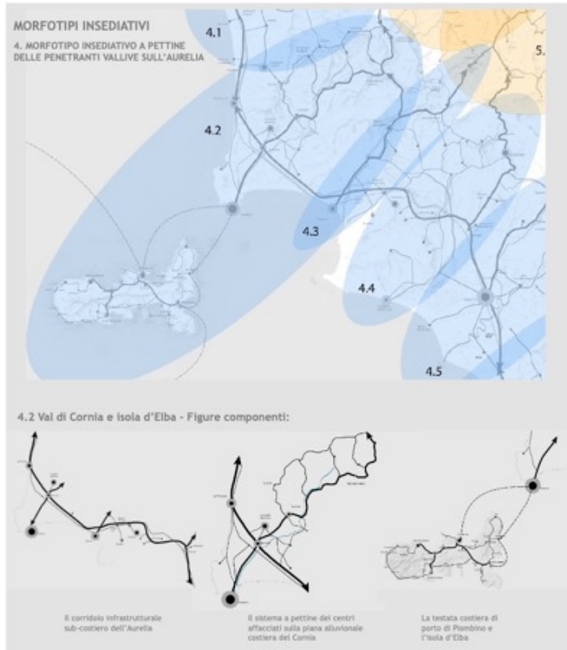
Si tratta di pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo.

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

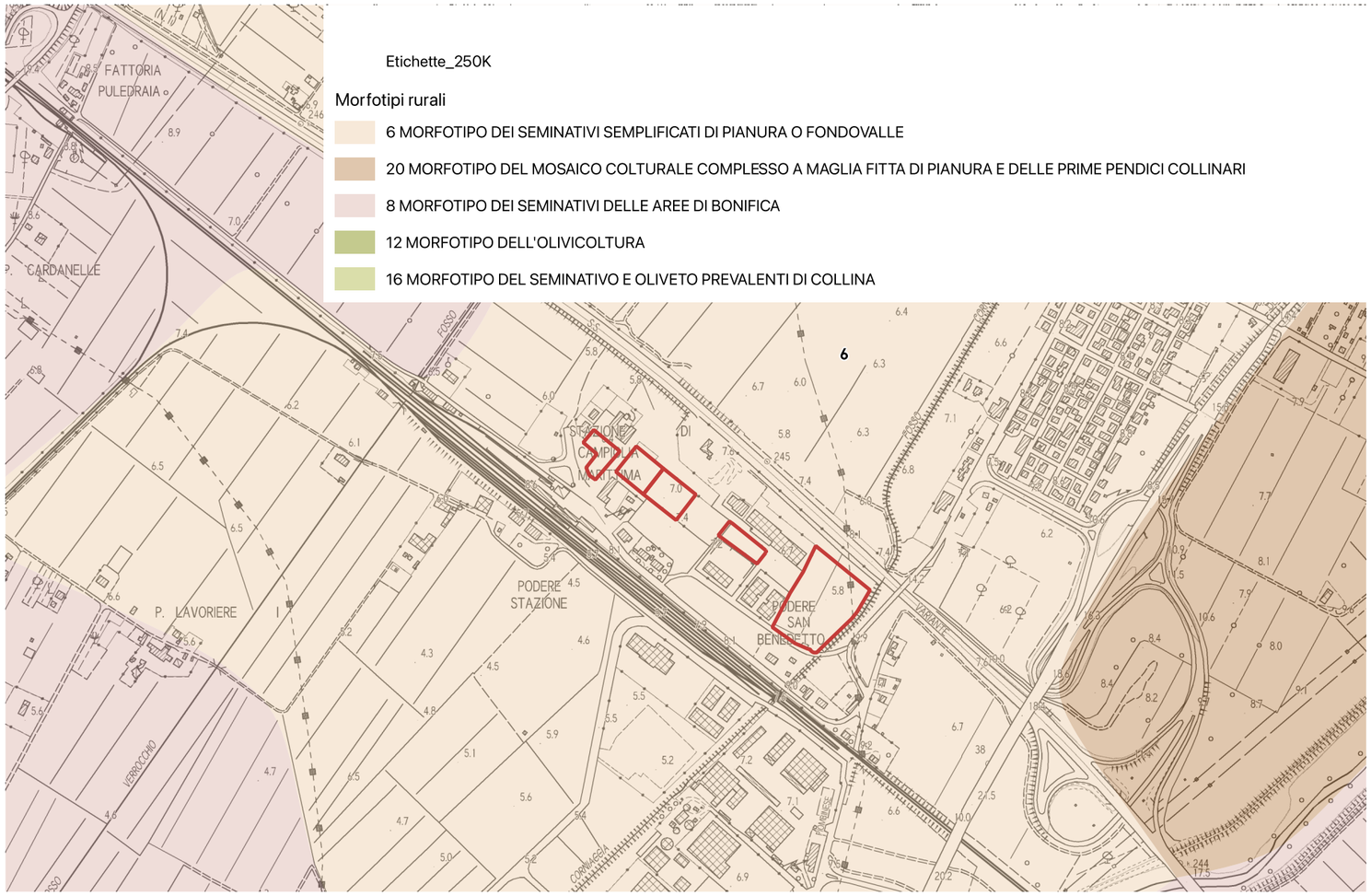
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali.

Obiettivo del tessuto TPS2: Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle**.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle):

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

SD3 ASSE STAZIONE: AT3.05ID/PUC - COMPLETAMENTO PUA AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA

L'area è situata presso la Stazione Ferroviaria di Campiglia M.ma ed è delimitata dalla nuova via Aurelia, dalla Statale n.398 e da una via di progetto parallela a via della Stazione.

Lo stato attuale rappresenta la parziale attuazione del Piano Attuativo "Area servizi per l'assistenza all'uomo ed il veicolo - Stazione Ferroviaria - Variante Aurelia" convenzionata il 20/04/1999. Il progetto originario comprende servizi turistici e commerciali, strutture ricettive, attività produttive e di assistenza al trasporto su gomma, parcheggi per pendolari e turisti, locali di ristoro e una quota limitata di residenze.

Il Piano Attuativo, nonostante la proroga è scaduto nel 2012.

Nell'ambito sono presenti oggi un insieme di funzioni da considerare in relazione alle vie di comunicazione nazionali: l'Aurelia, la linea ferroviaria Genova- Roma e il porto di Piombino.

L'intervento di cui alla presente scheda costituisce il completamento dei lotti rimasti inattuati.

Si tratta di quattro lotti la cui attuazione potrà avvenire anche in forma autonoma: i primi tre lotti con intervento edilizio diretto, mentre il quarto lotto dovrà attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato. La convenzione stabilirà le modalità di realizzazione del parcheggio pubblico da realizzare quale completamento della parte già esistente.

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 25.835 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
Lotti 1/Lotto 2A: R - residenziale; Tc1 - esercizi di vicinato; S - Servizi pubblici
Lotti 2B/3/4: P - Artigianale; Tc - commerciale; Tu - Direzionale e di servizio; S - Servizi pubblici

Modalità d'attuazione:

- Intervento edilizio diretto per i lotti 1; 2 e 3
- Progetto Unitario Convenzionato per il lotto 4

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

Superficie edificabile massima (SE):

- Lotto 1: 900 mq.
- Lotto 2A: 2.000 mq.
- Lotto 2B: 3.000 mq.
- Lotto 3: 850 mq.
- Lotto 4: 2.800 mq.

- Numero massimo piani: 1 piano fuori terra (lotti 3 e 4);
2 piani fuori terra (lotti 1, 2A e 2B)

Standard:
Parcheggi pubblici: 2.400 mq.

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

Prescrizioni:

- I progetti dovranno prevedere la realizzazione di schermature vegetazionali e barriere antirumore.
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici;
- per l'eventuale installazione a terra d'impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema P1 - vedi art. 80 delle NTA"

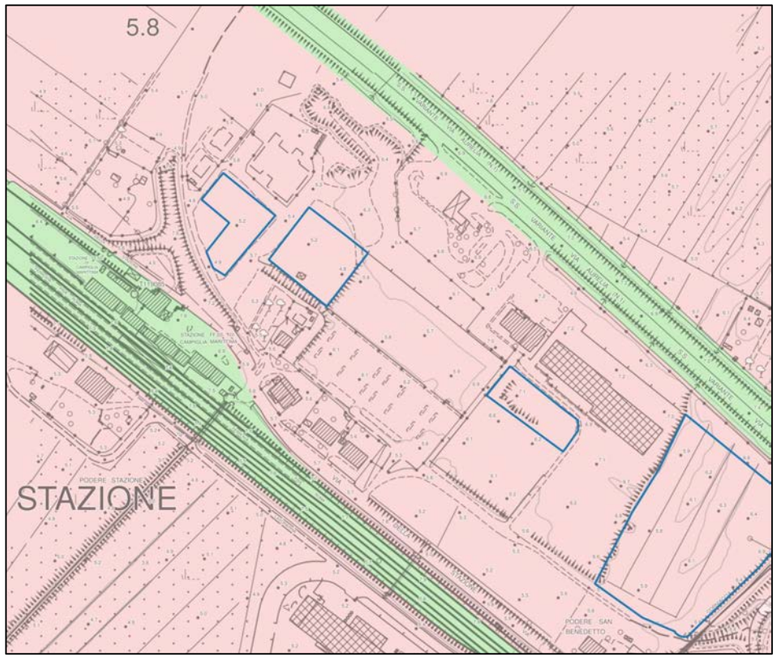
AT3.05 ID/PUC

SCHEDA C5	AT3.05 ID/PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

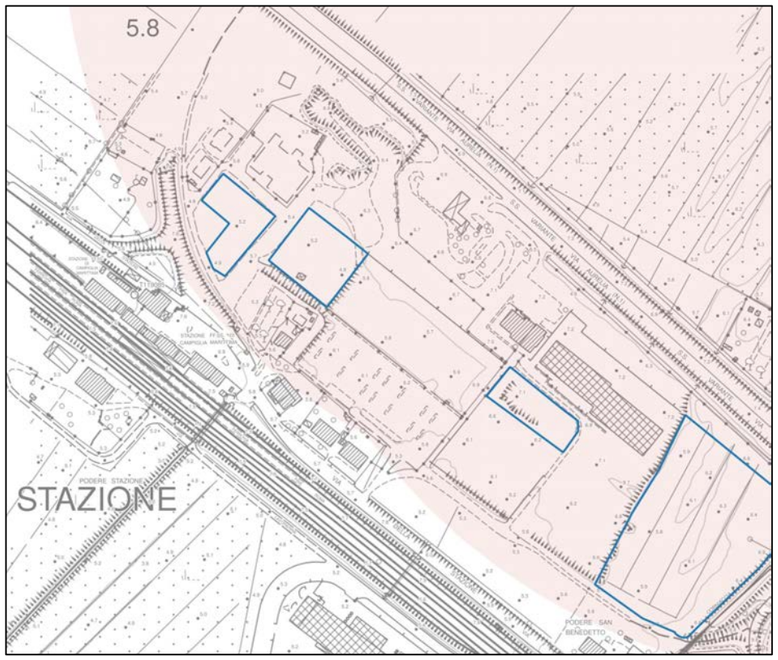
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina
Vulnerabilità della falda
Alta
Molto alta
Campo termale
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
Raggio di 500 m.

AT3.05 ID/PUC – COMPLETAMENTO AREA SERVIZI STAZIONE

L'intervento è finalizzato al recupero del complesso esistente ex fornace a fini residenziali e/o turistico ricettivi ed è localizzato in prossimità della stazione ferroviaria di Campiglia Marittima. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto / Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT3.05 ID/PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 – P3
BATTENTI TR 200	In genere < 1.5 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata – Severa – Molto

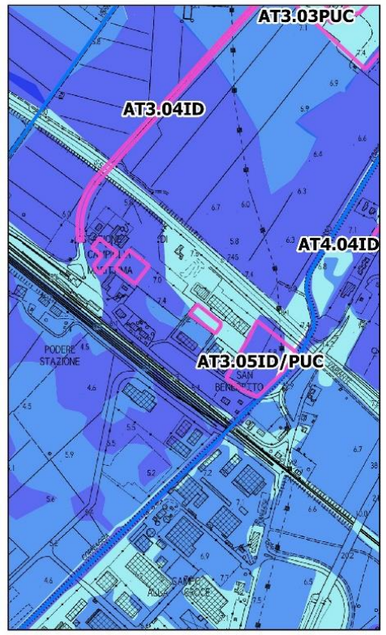
L'area ricade prevalentemente in pericolosità idraulica P3 e, per il lotto centrale, in pericolosità P1 e P2. I battenti Tr 200 raggiungono massimi di 1.5 m, per il lotto a nord ovest, e sono inferiori a 1 m per il lotto a sud est. La magnitudo è molto severa, moderata e severa.

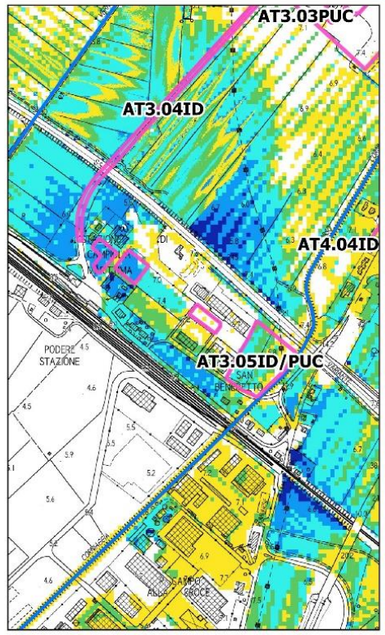
Trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto degli articoli 12 e 13 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 30 cm di franco. Si individuano le seguenti quote del massimo battente idrico TR 200 anni e di messa in sicurezza:

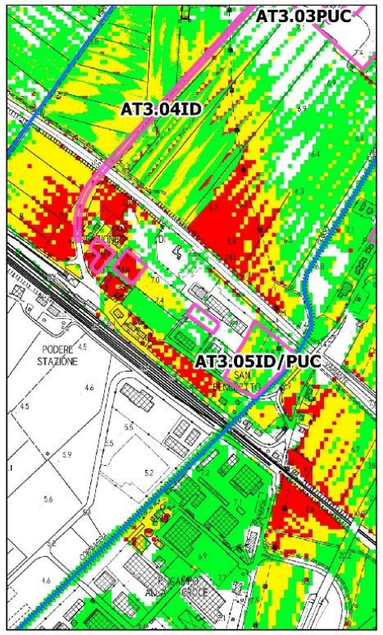
- Lotto 1: max battente TR200 5.90 m slm, quota sicurezza idraulica 6.20 m slm
- Lotto 2: max battente TR200 5.90 m slm, quota sicurezza idraulica 6.20 m slm
- Lotto 3: max battente TR200 6.70 m slm, quota sicurezza idraulica 7.00 m slm
- Lotto 4: max battente TR200 6.00 m slm, quota sicurezza idraulica 6.30 m slm
- Posteggi: max battente TR200 6.00 m slm, quota R2: 5.70 m slm

I volumi di battenti TR200 anni ingombrati da edificazioni e rilevati dovranno essere opportunamente compensati, al fine di non aggravare il rischio nelle aree contermini.

La nuova viabilità dovrà essere inserita nel piano di protezione civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, chiudendola al transito in caso di allerta arancio/rossa. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.







Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3

Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

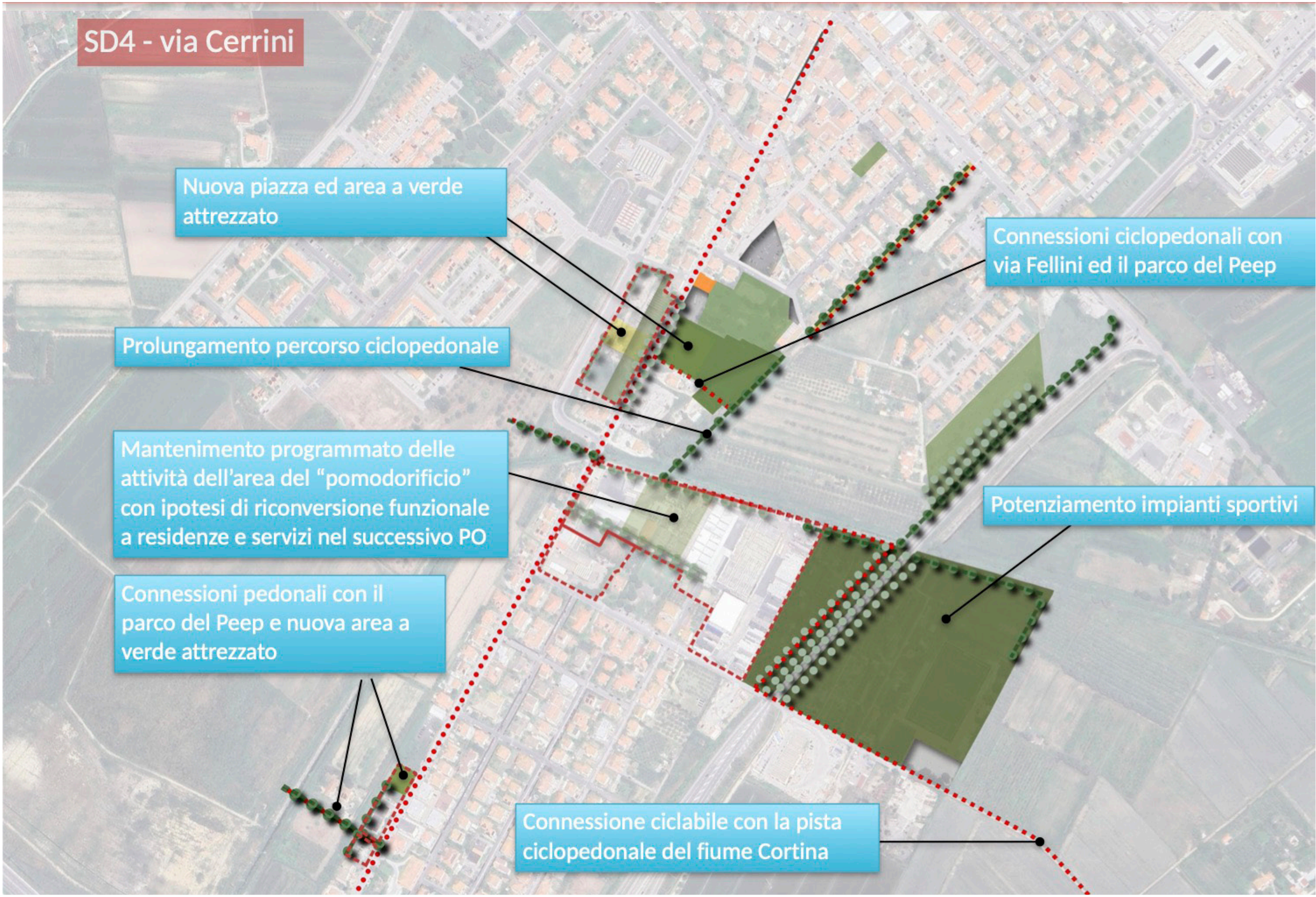
Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SCHEMA DIRETTORE SD4: VIA CERRINI

Raccoglie le aree di trasformazione finalizzate alla riqualificazione dell'area Sud di Venturina Terme, nei pressi dello svincolo di uscita dalla nuova Aurelia. Lo schema direttore punta alla valorizzazione, al potenziamento ed alla messa in relazione di una serie di spazi aperti già di uso pubblico tra cui alcuni impianti sportivi. Inoltre cerca di sfruttare la risorsa costituita da una serie alquanto numerosa di grandi edifici e complessi dismessi o in via di dismissione, primi tra tutti quello del pomodorificio, per incrementare il livello di dotazioni di servizi pubblici ed attrezzature collettive, anche di rango superiore.

Prevede le seguenti aree di trasformazione:

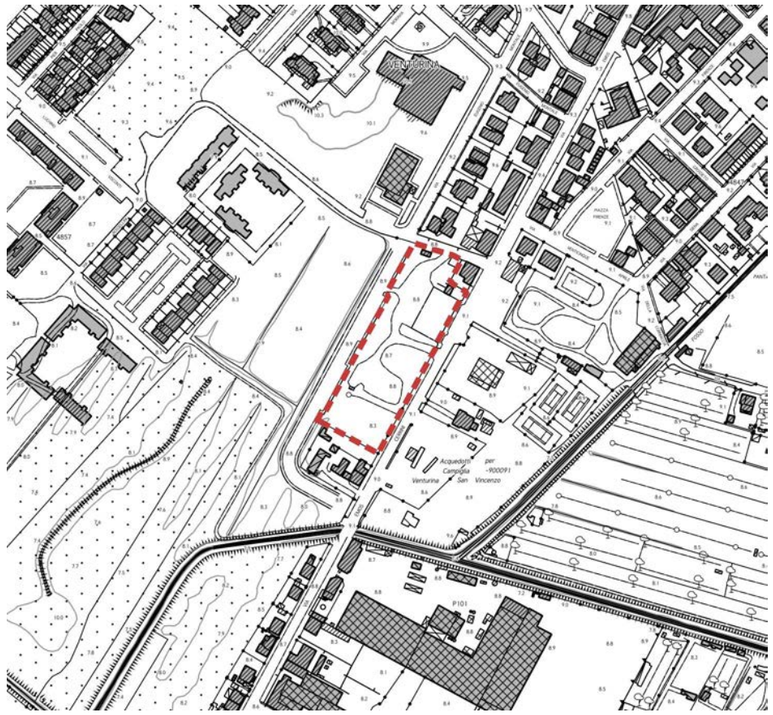
- AT4.01PA - Nuove residenze in via Cerrini
- AT4.02PA - Ex pomodorificio - Italian food
- AT4.03PUC - Ex istituto Alessandro Volta
- AT4.04ID - Sostituzione edilizia residenziale


SD4 - via Cerrini
Nuova piazza ed area a verde attrezzato
Connessioni ciclopedonali con via Fellini ed il parco del Peep
Prolungamento percorso ciclopedonale
Mantenimento programmato delle attività dell'area del "pomodorificio" con ipotesi di riconversione funzionale a residenze e servizi nel successivo PO
Potenziamento impianti sportivi
Connessioni pedonali con il parco del Peep e nuova area a verde attrezzato
Connessione ciclabile con la pista ciclopedonale del fiume Cortina

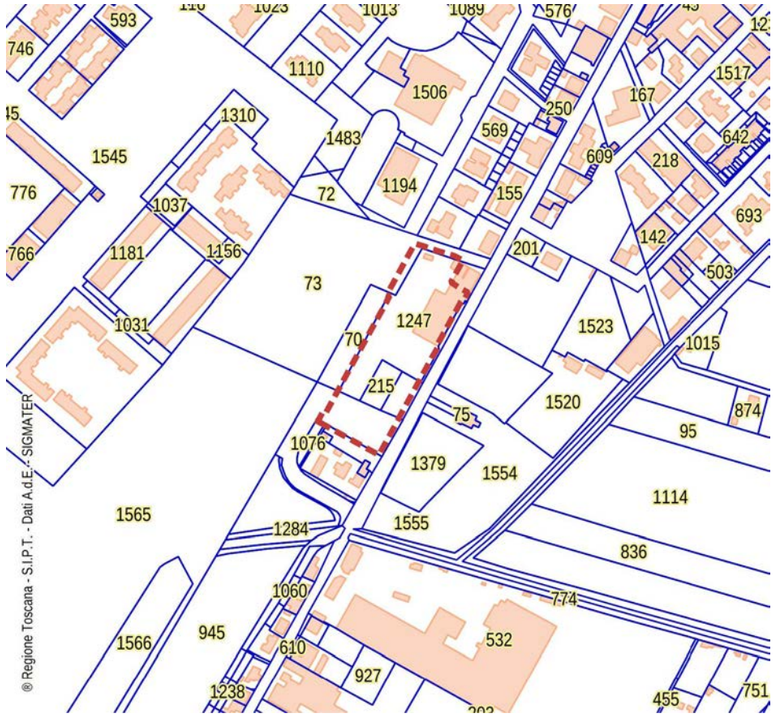
SD4 VIA CERRINI: AT4.01PUC - NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI

ORTOFOTO

CTR



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

FOTO AEREA 1954

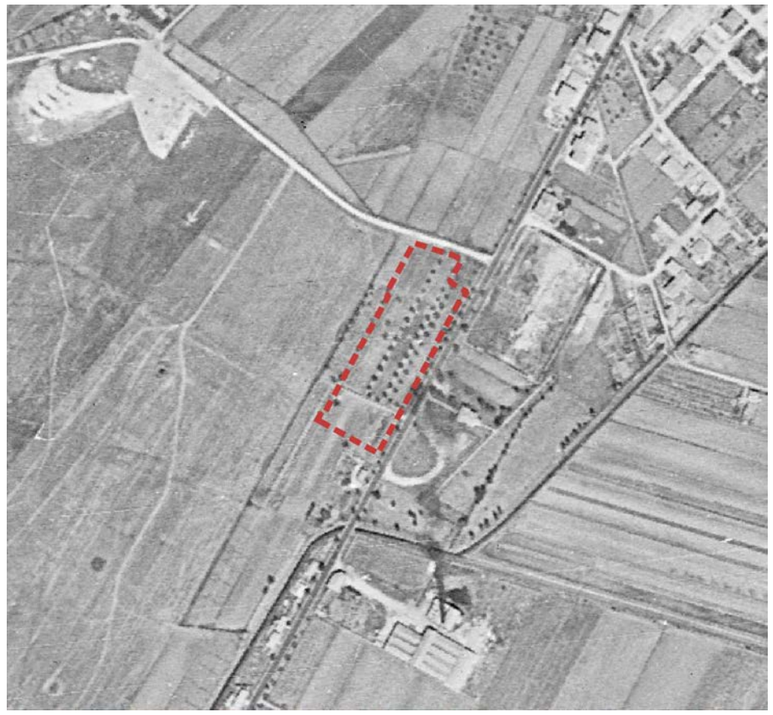
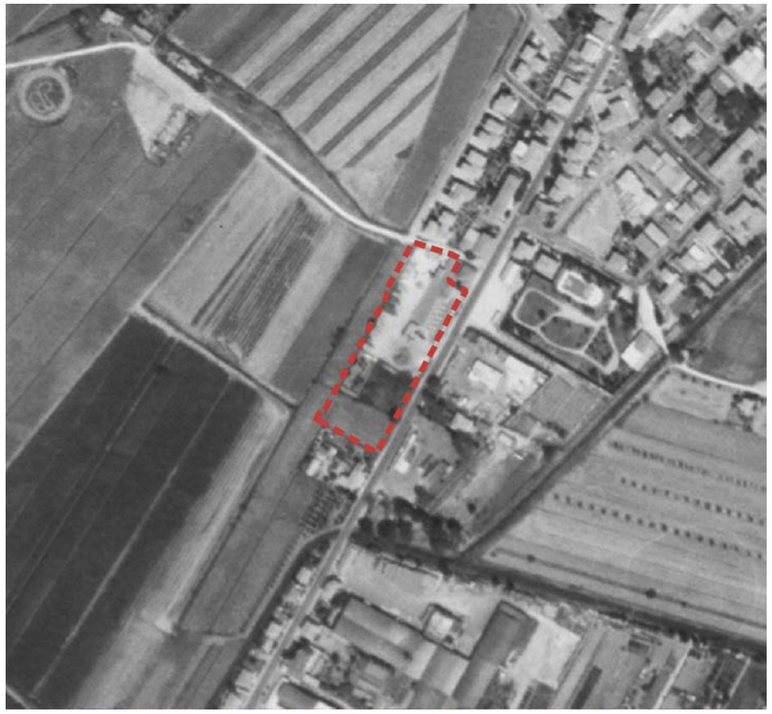
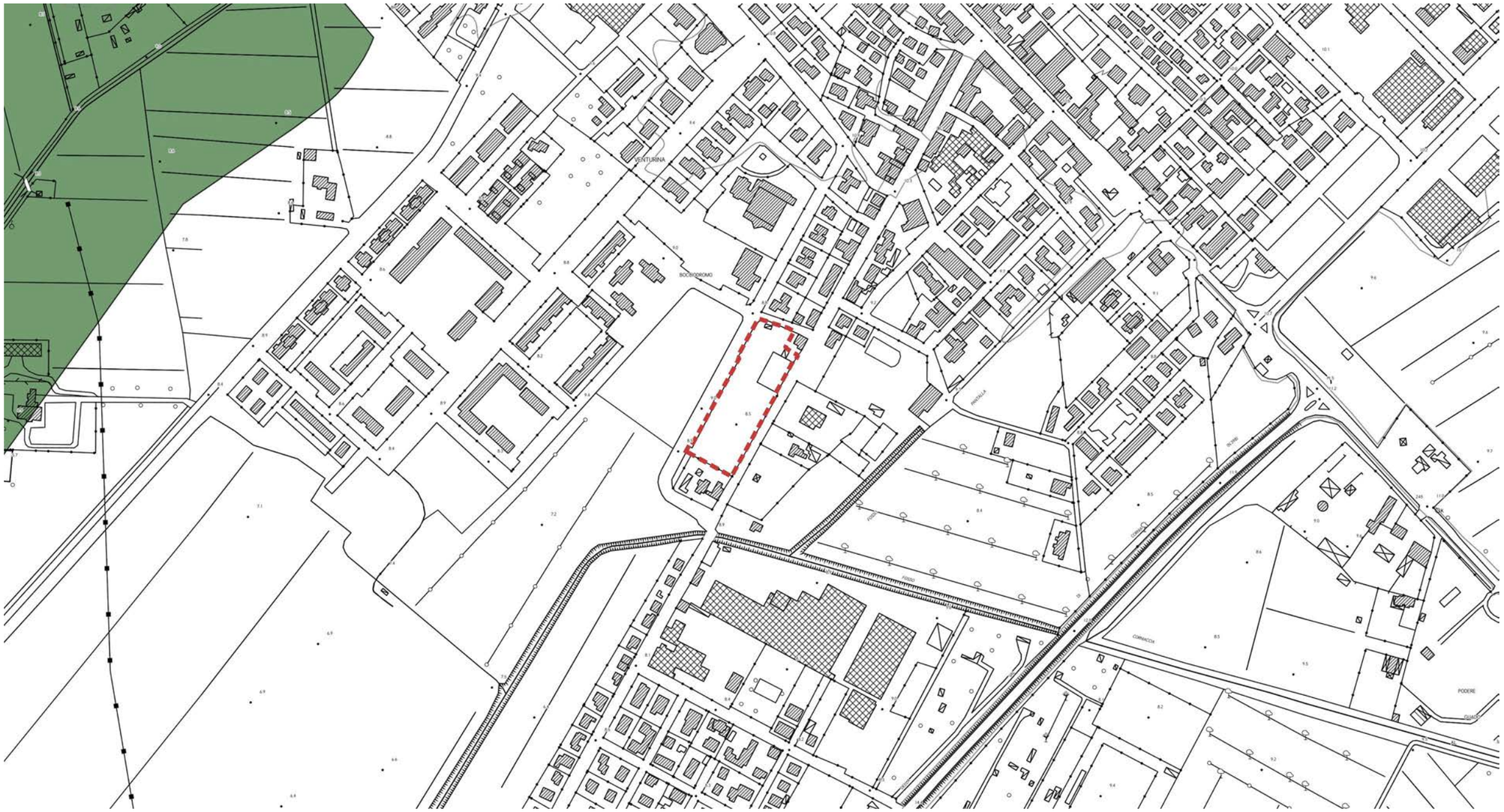


FOTO AEREA 1988



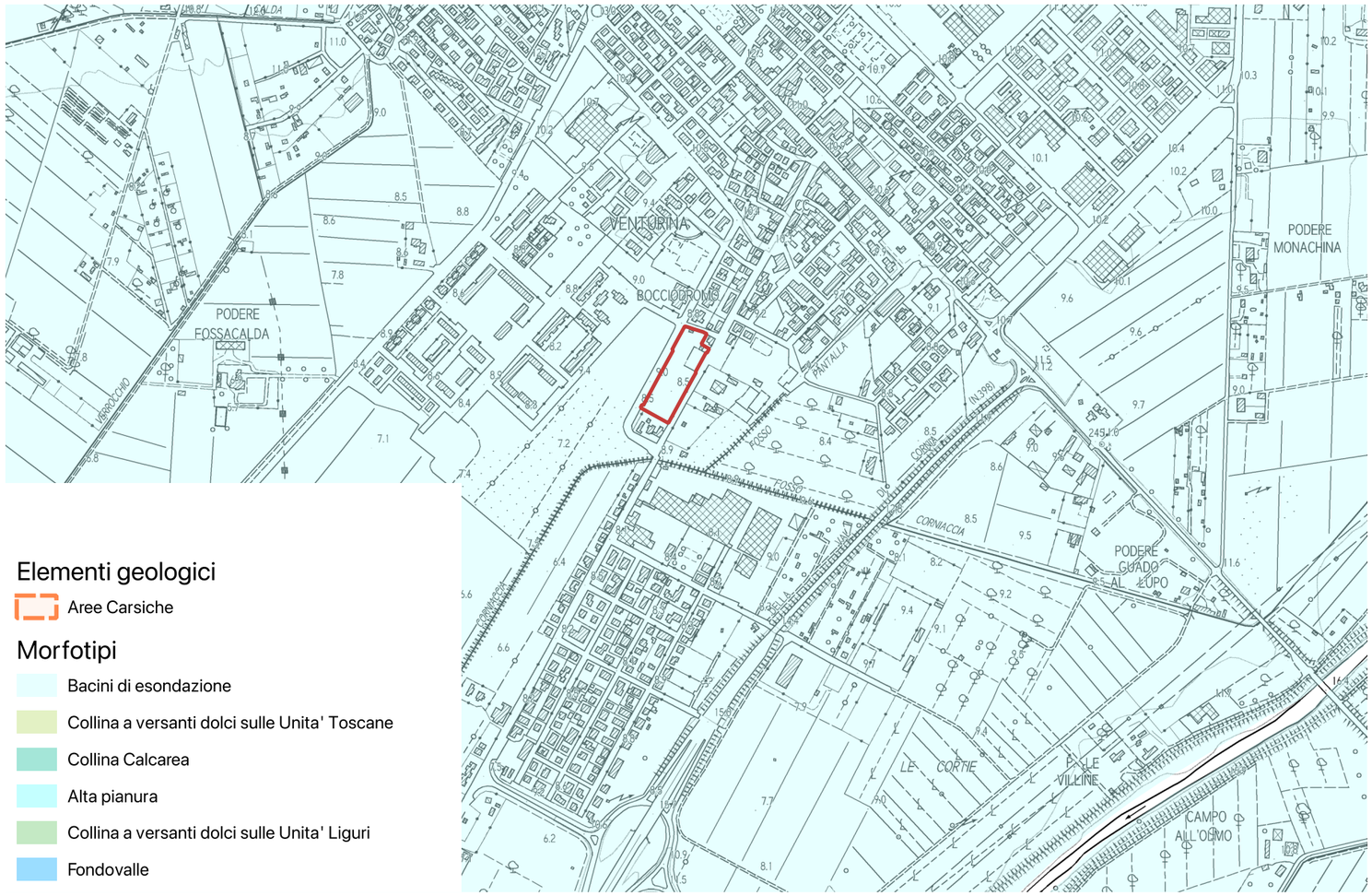
area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



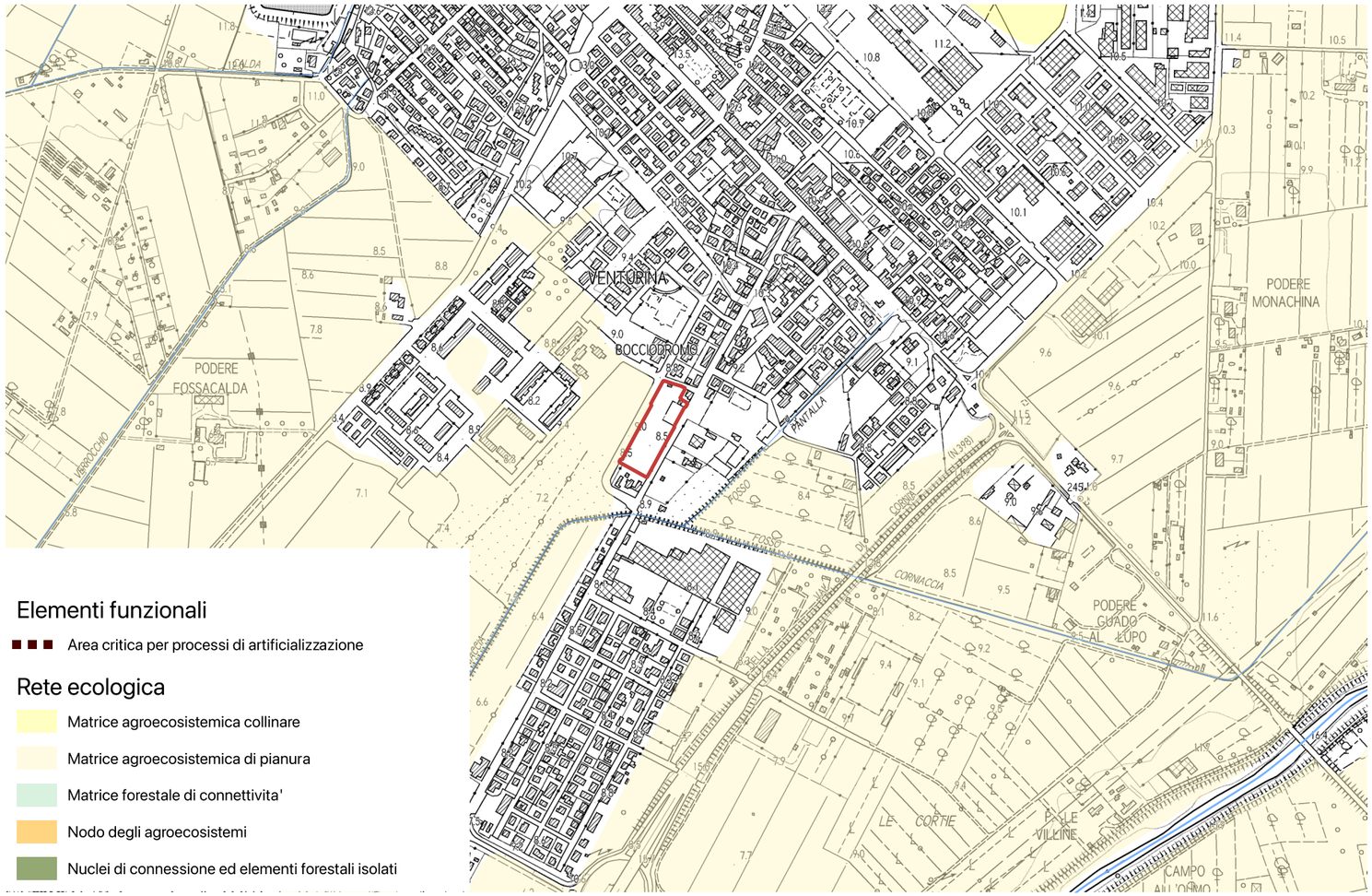
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



Elementi funzionali

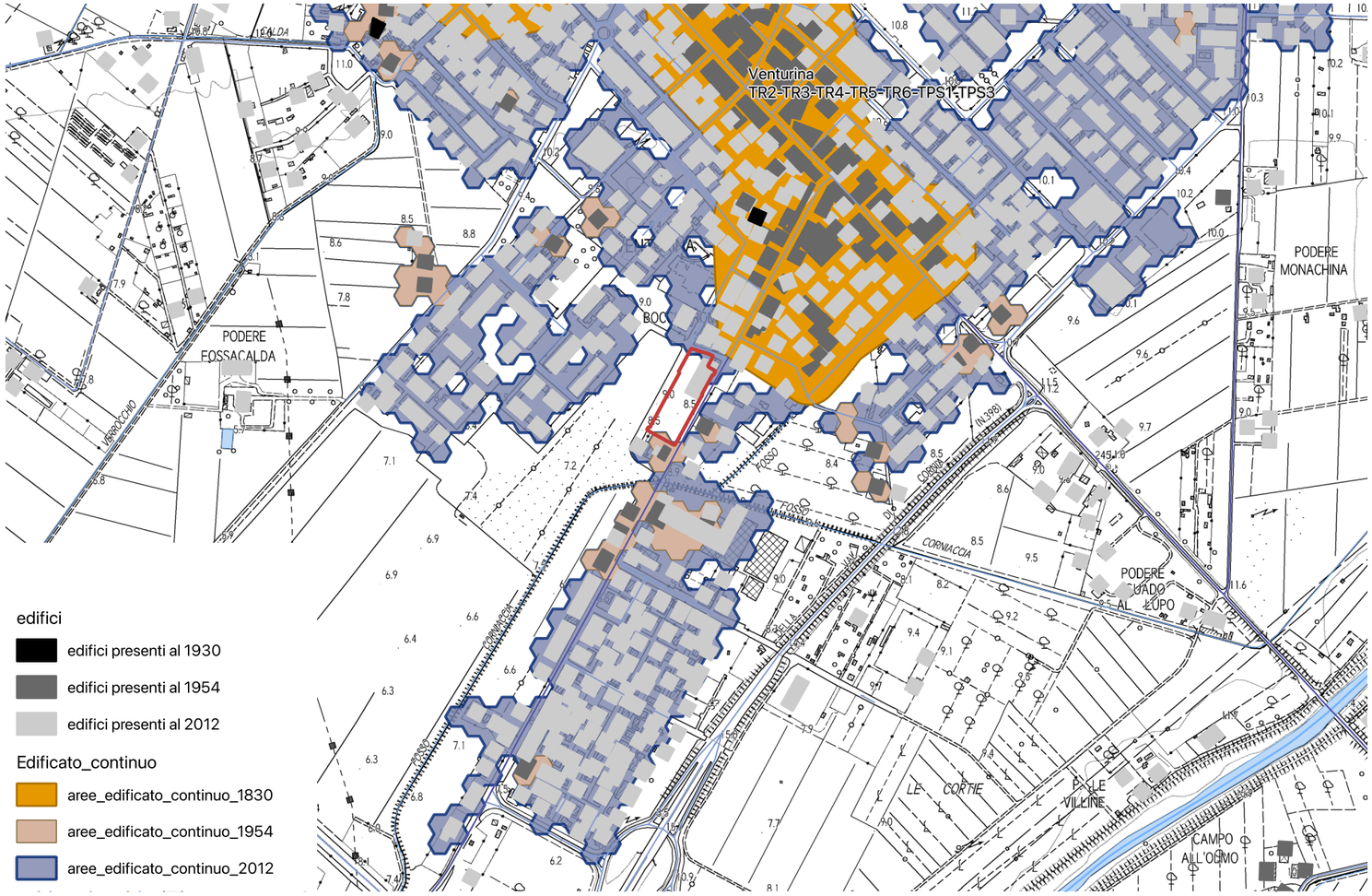
- Area critica per processi di artificializzazione

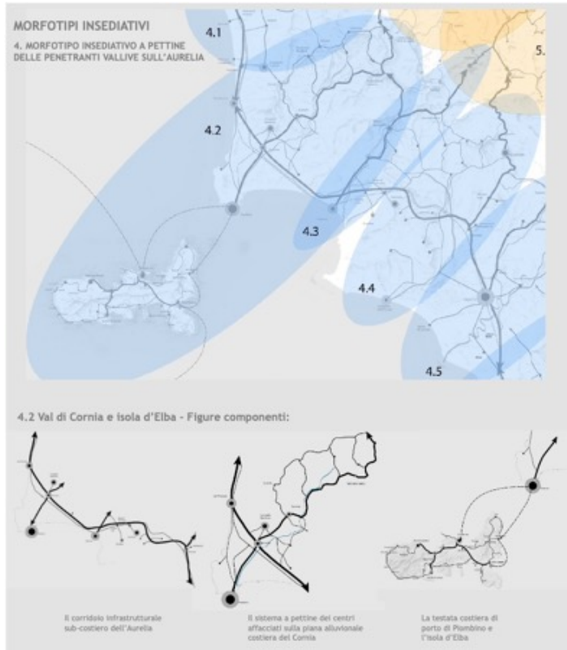
Rete ecologica

- Matrice agroecosistemica collinare
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice forestale di connettivita'
- Nodo degli agroecosistemi
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

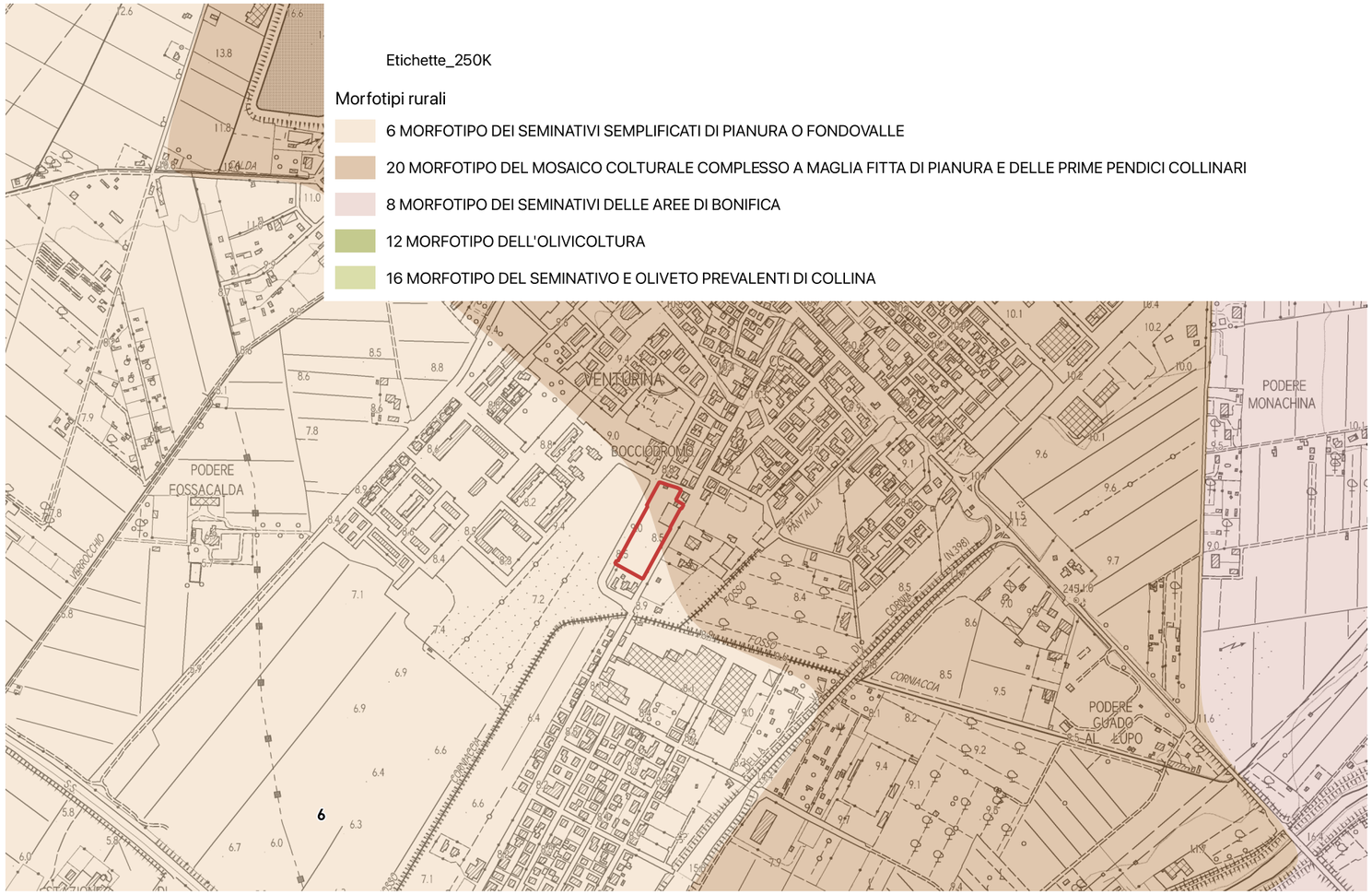
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra in parte all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari** ed in parte nei **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle.**

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle)**:**

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica

di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

SD4 VIA CERRINI: AT4.01PUC - NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI

L'area di intervento si trova lungo via Emos Cerrini, non molto distante dal centro di Venturina ed all'inizio della zona pedonale di via Indipendenza.

Il progetto prevede il naturale completamento del tessuto edilizio esistente lungo via Montale a nord costituito da un tessuto edilizio a bassa densità con tipologie edilizie del tipo isolato su lotto.

I nuovi edifici dovranno allinearsi sul fronte verso via Montale prevedendo il verde privato di pertinenza sul lato di via Cerrini e separato da questa da una folta barriera vegetazionale.

L'intervento, previa presentazione di Progetto Unitario Convenzionato, potrà attuarsi anche per singoli lotti in maniera autonoma.

Prescrizioni:

- contestuale demolizione di tutti i fabbricati esistenti;
- individuazione di un numero massimo di 5 lotti;
- tipologie edilizie del tipo isolato su lotto;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di tra-

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 17.720 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 2.500 mq.
- Numero massimo piani: 3 fuori terra

Indicazione tracciato carrabile
Indicazione percorso pedonale
Indicazione percorso ciclo pedonale
filare alberato
Schermo vegetazionale
allineamento_ed

area_edificabile
area_edificabile_mix
edifici_ristrutturazione
edificio_da_recuperare
edifici_da_demolire
Posteggi_pubblici
piazza
verde_pubblico
area_permeabile

sformazione si applica la seguente disciplina: “Inedificabilità dell’area” ed interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sugli edifici esistenti.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R2 - vedi art. 75 delle NTA”.

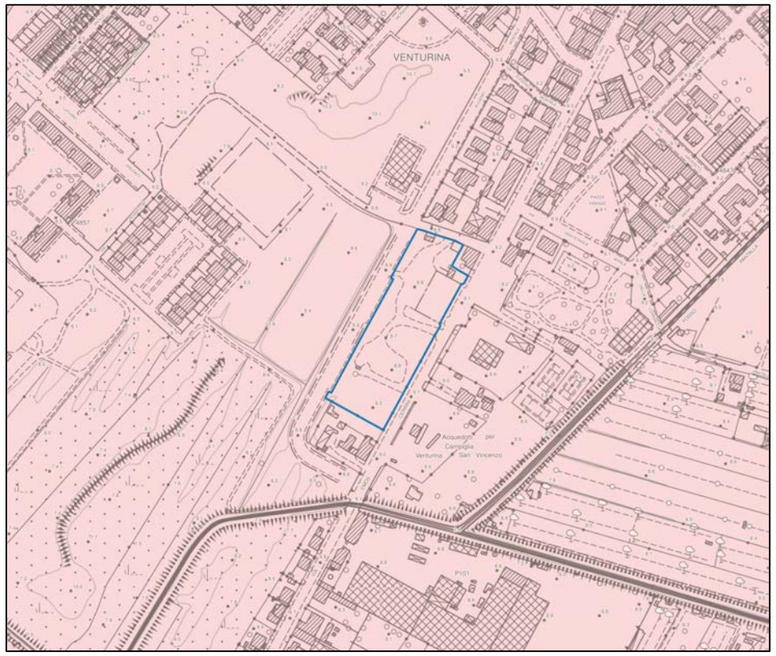
AT4.01 PUC

SCHEDA C2	AT4.01 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

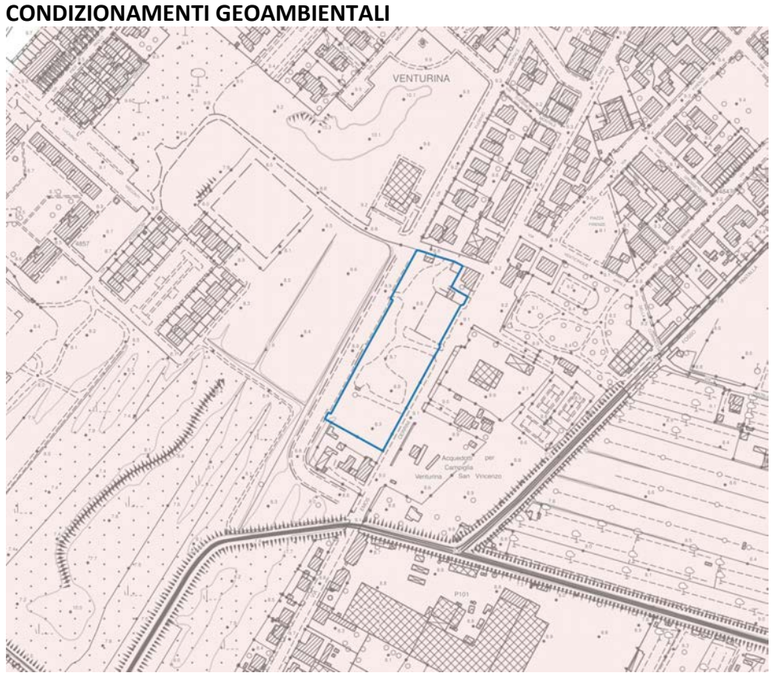
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta
Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

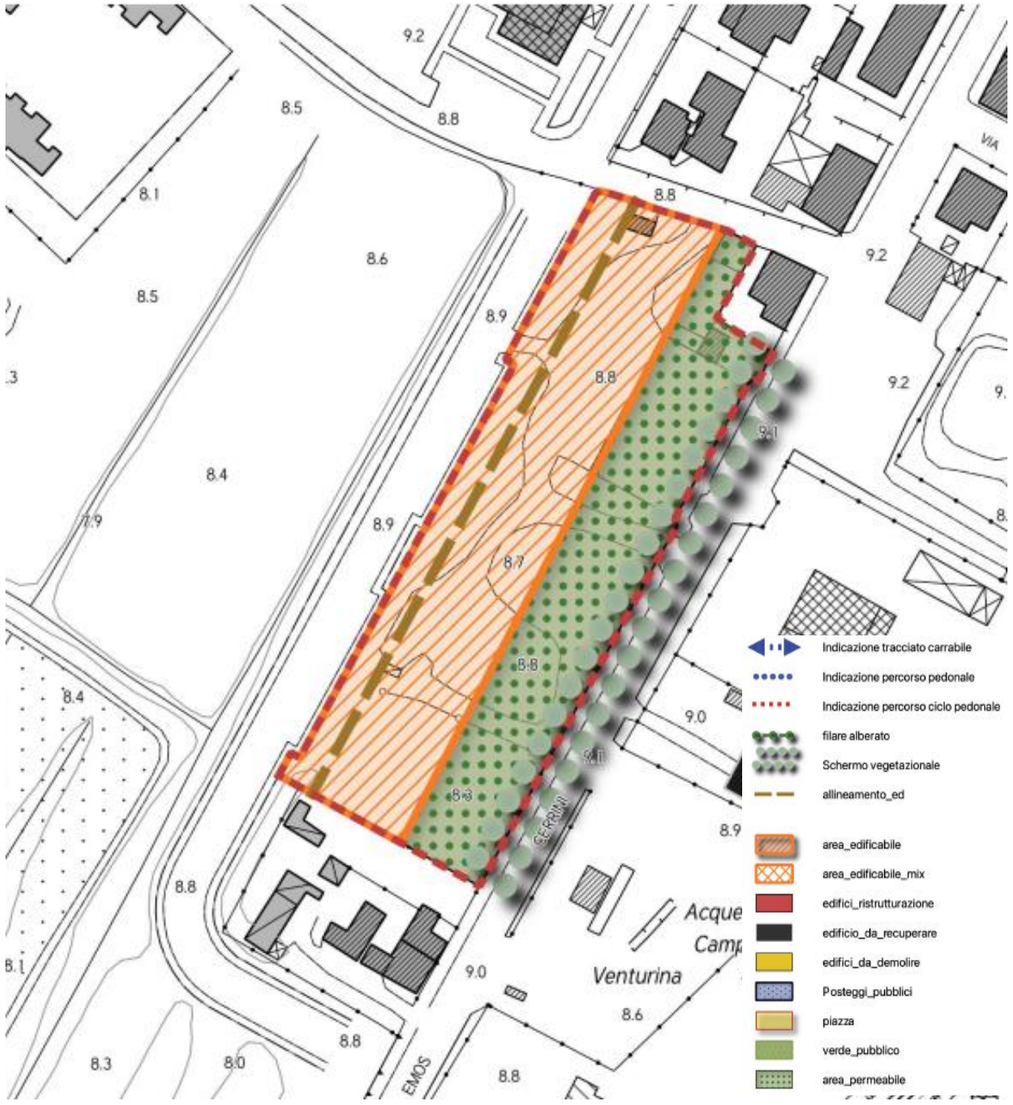
Raggio di 500 m.

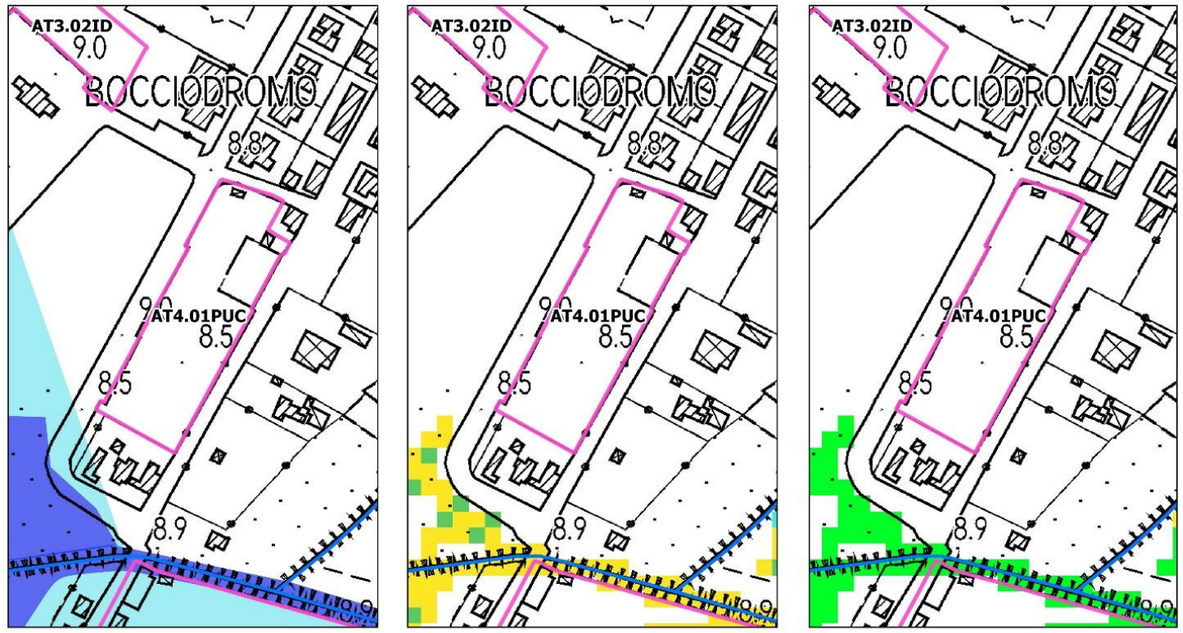
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT4.01 PUC – NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale ed è localizzato lungo Via Enos Cerrini. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT4.01 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE
Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.	





Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3

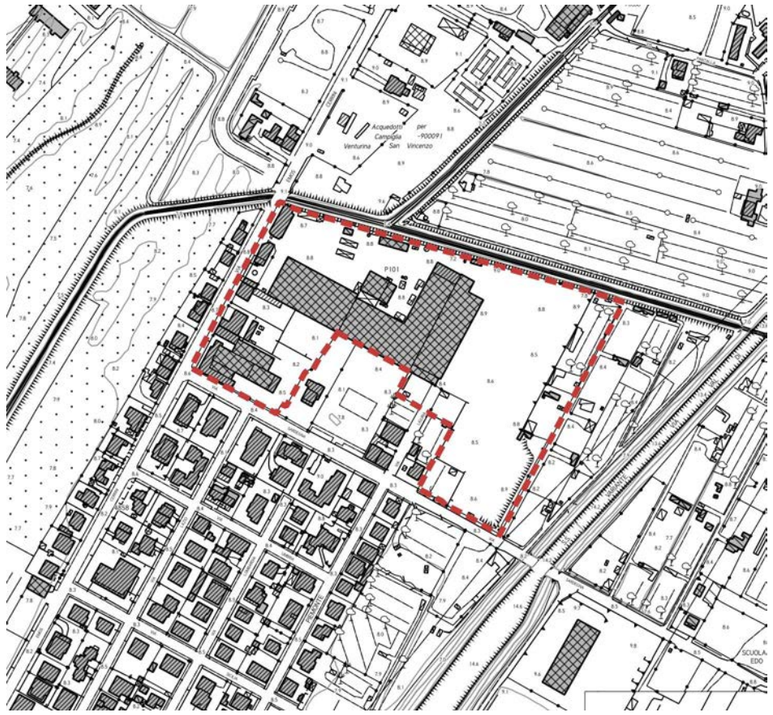
Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SD4 VIA CERRINI: AT4.02PUA - ADEGUAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE (ITALIAN FOOD - LAMINATI)

ORTOFOTO

CTR



CATASTO

CATASTO LEOPOLDINO

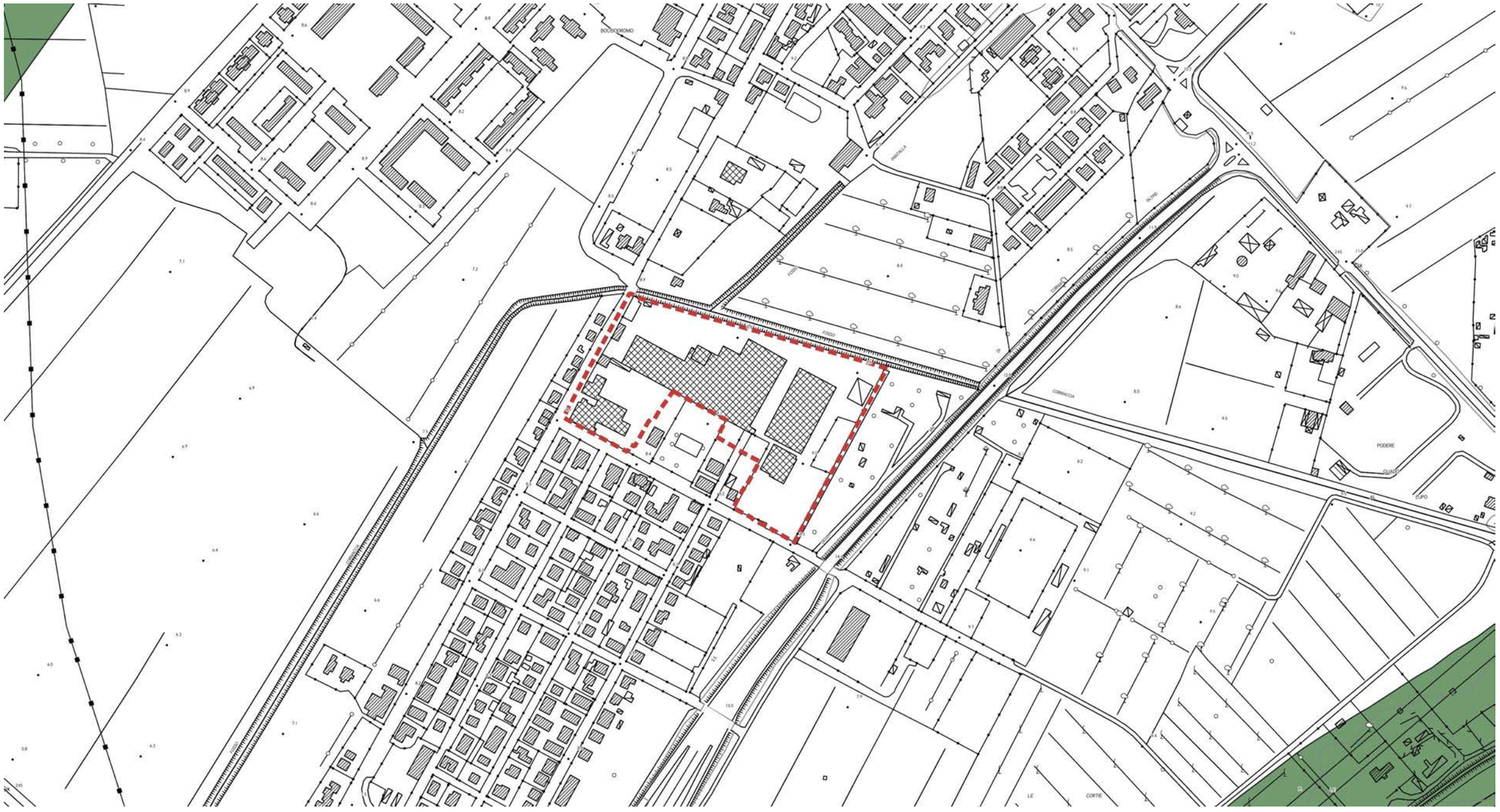
FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988

ITALIAN FOOD S.p.A.
CONSERVE ALIMENTARI
Petti

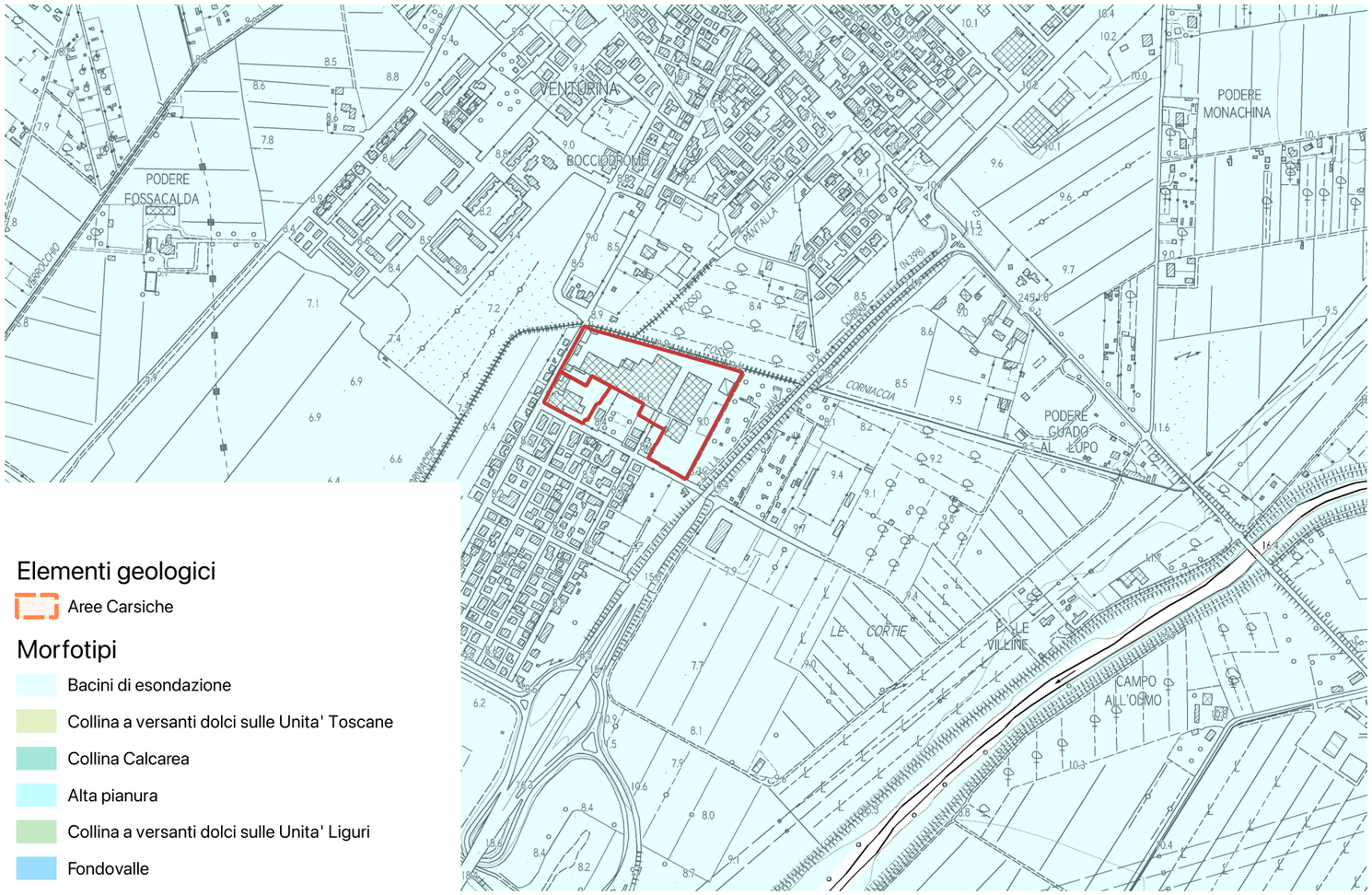
area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



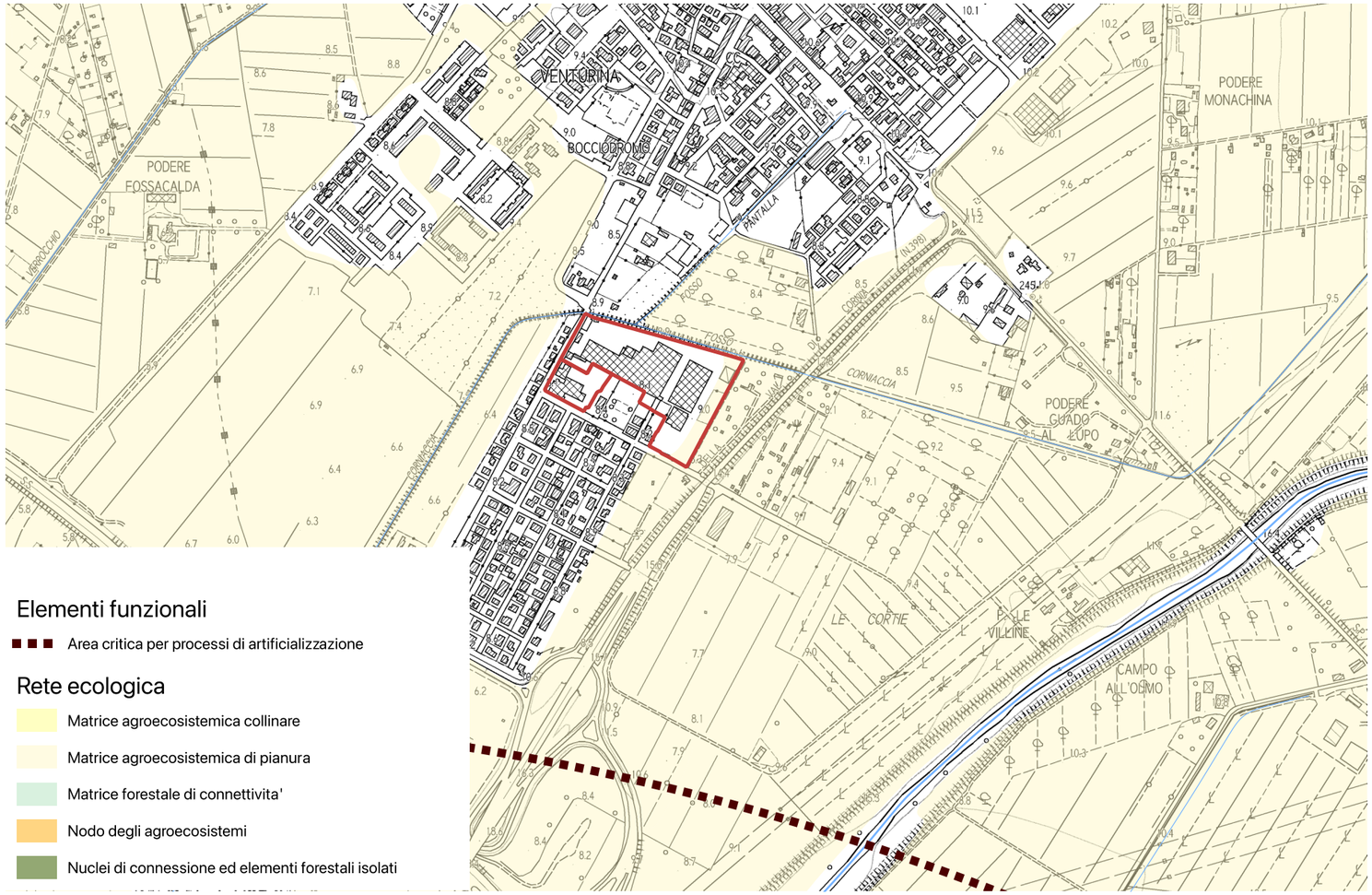
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

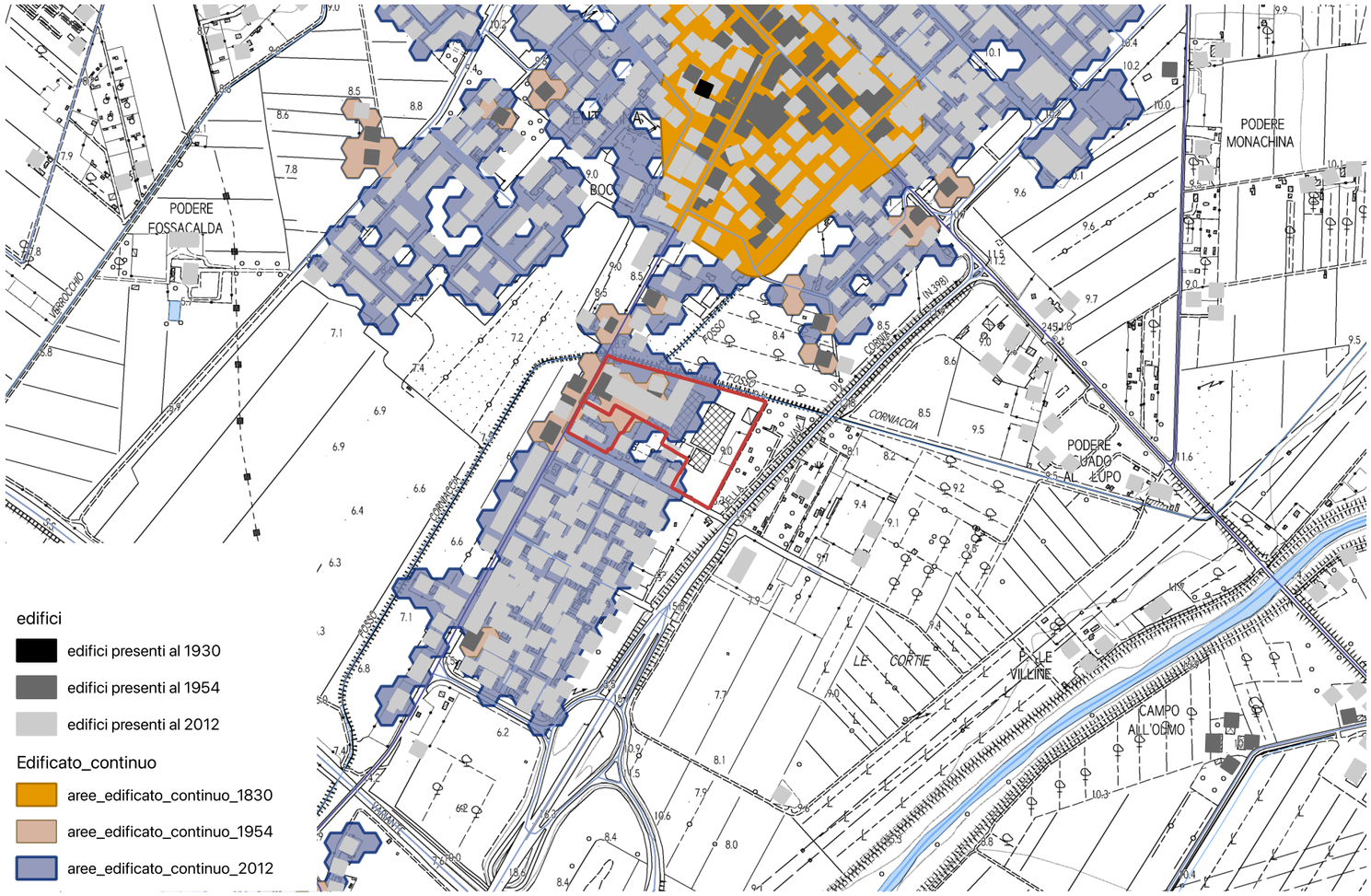
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

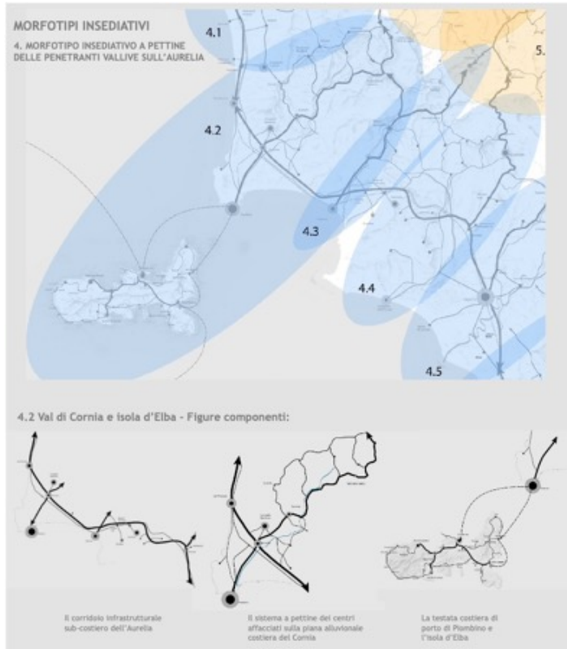
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

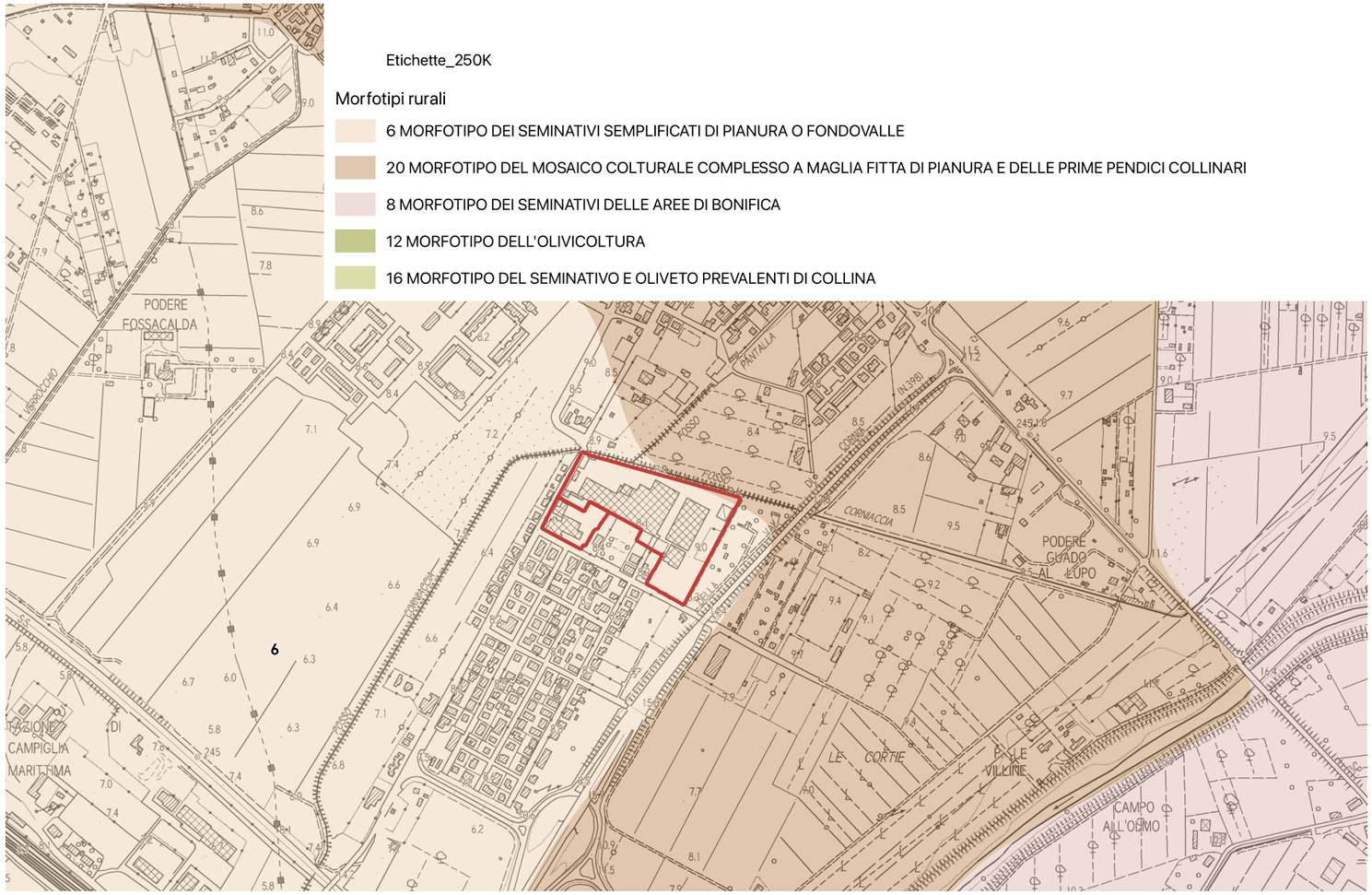
Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle**.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle):

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

SD4 VIA CERRINI: AT4.02PUA - ADEGUAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE (ITALIAN FOOD - LAMINATI)

L'area di intervento, collocata nel centro di Venturina ed accessibile da via Cerrini, corrisponde all'attuale complesso produttivo di lavorazione e trasformazione dei pomodori (lotto A) assieme ad altri edifici e spazi destinati alla produzione di profilati e laminati per l'industria e relativa commercializzazione dei prodotti (Lotto B).

Le attività produttive risultano collocate in un contesto ormai divenuto improprio in particolare a causa della realizzazione, negli anni '70, di un nuovo ed ampio insediamento residenziale lungo via Cerrini e dello sviluppo dello stabilimento, determinando forti criticità funzionali, urbanistiche ed ambientali oltre che problemi alla circolazione viaria. La loro delocalizzazione è uno degli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale.

In attesa della maturazione delle condizioni che possano permettere la delocalizzazione degli impianti industriali, la presente scheda disciplina gli interventi di adeguamento e rifunzionalizzazione del ciclo produttivo, in modo tale da poter consentire lo svolgimento delle attività produttive mediante interventi sugli edifici e sugli impianti fino alla sostituzione edilizia e nuova edificazione laddove necessario.

Gli interventi consentiti sull'area dal presente Piano Operativo sono pertanto i seguenti:

LOTTO A

Sostituzione edilizia e di nuova edificazione, con i seguenti parametri:

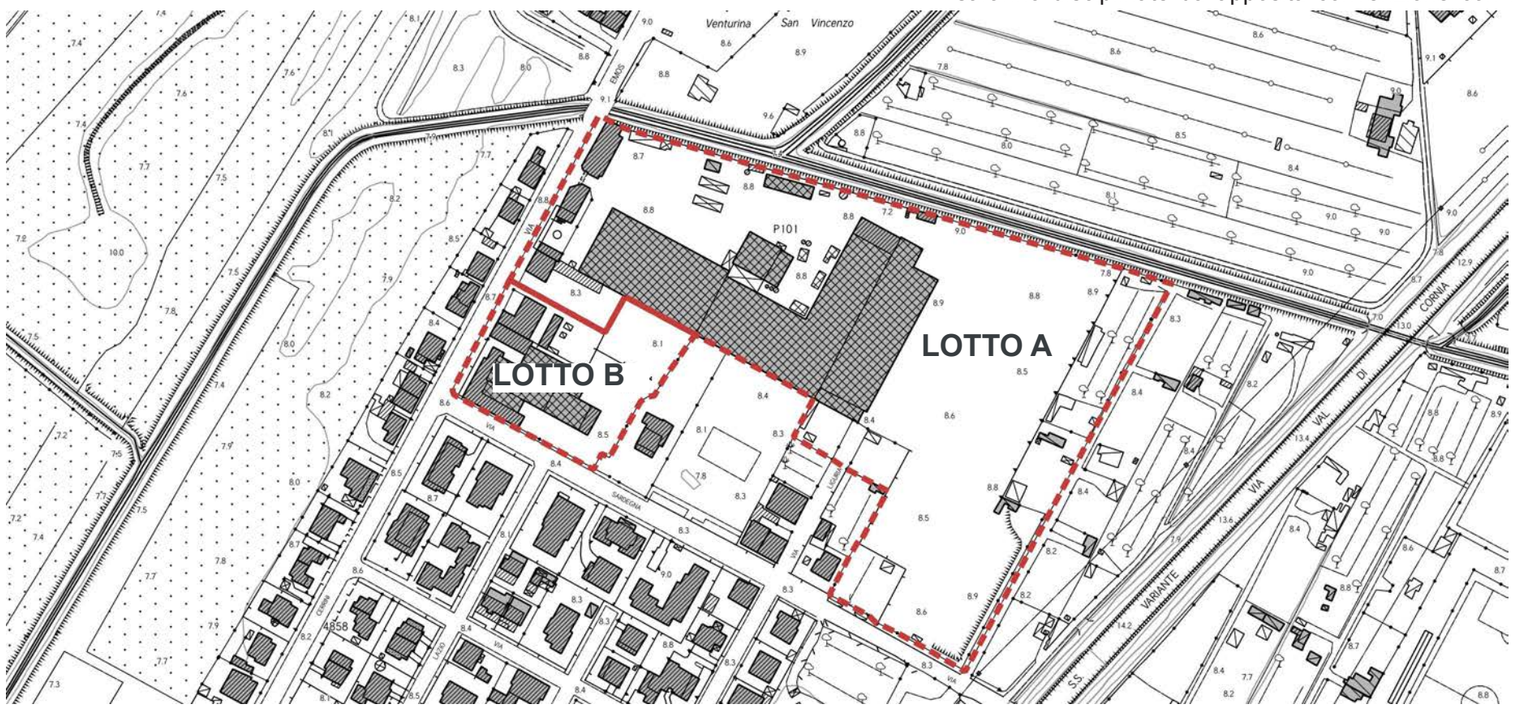
- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici e fino a mt. 14.00 per installazione di carri ponte o altre strutture speciali).
- IF (Indice di Edificabilità Fondiaria) di cui all'art.7 del Regolamento regionale 39/R = 0.6

Le attività di adeguamento tecnico funzionale dell'impianto industriale esistente si attuano mediante permesso a costruire convenzionato.

- In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda al paragrafo successivo ed esclusivamente relativi alla sistemazione dell'area a verde pubblico.

La realizzazione degli interventi, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, è condizionata alla contestuale progettazione e realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico a carico del soggetto attuatore:

- sistemazione dell'area a verde pubblico di via Sardegna esterna alla presente area di trasformazione, tramite sistemazione degli arredi, delle attrezzature sportive e dell'illuminazione pubblica. Tale sistemazione potrà avvenire entro 1 anno dal rilascio del primo titolo edilizio. Le modalità di realizzazione e dettagli di attuazione di tali opere pubbliche saranno disciplinate da apposita convenzione con la Pub-



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Superficie Territoriale: 43.335 mq.

Interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici e fino a mt. 14.00 per installazione di carri ponte o altre strutture speciali).
- IF (Indice di Edificabilità Fondiaria) di cui all'art.7 del Regolamento regionale 39/R = 0.6

Intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer5**/**nuova costruzione**

Indicazione tracciato carrabile
Indicazione percorso pedonale
Indicazione percorso ciclo pedonale
filare alberato
Schermo vegetazionale
allineamento_ed

area_edificabile
area_edificabile_mix
edifici_ristrutturazione
edificio_da_recuperare
edifici_da_demolire
Posteggi_pubblici
piazza
verde_pubblico
area_permeabile

blica Amministrazione, al momento del rilascio del primo titolo abilitativo. La Convenzione sarà accompagnata oltre che dagli elaborati progettuali, da uno dettagliato computo metrico ai fini del rilascio di apposita polizza fideiussoria.

Il prefigurato intervento di riqualificazione urbana contribuirà alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali. Nell'attesa dell'intervento di riqualificazione complessiva dell'area, le eventuali interferenze negative delle attività industriali esistenti saranno affrontate negli atti autorizzativi a carattere ambientale.

In assenza della stipula della citata convenzione, sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria, oltre agli adeguamenti funzionali, ambientali ed igienico-sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge.

Sugli edifici residenziali esistenti all'interno dell'area sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia indipendentemente dalla presenza o meno della suddetta convenzione.

Tali scelte derivano da quanto contenuto nel Protocollo per la salvaguardia ed il consolidamento della filiera del pomodoro toscano trasformato, nella Provincia di Livorno del Giugno 2022 e dall'Accordo Procedimentale sottoscritto tra il Comune di Campiglia Marittima e l'Azienda in data 07.02.2024.

LOTTO B:

Ristrutturazione edilizia. Addizione volumetrica o sostituzione edilizia fino ad un massimo rapporto di copertura di 0,5 mq/mq.; altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici e fino a mt. 14.00 per installazione di carri ponte o altre strutture speciali).

Gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia si attuano mediante permesso a costruire convenzionato.

Viene comunque stabilito che l'obiettivo finale del Piano Operativo resta la completa delocalizzazione delle attuali attività produttive e la conseguente riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area a fini residenziali ed in parte commerciali e direzionali, corredandola di spazi attrezzati a destinazione pubblica.

Il suddetto intervento di riqualificazione e riconversione dell'area dovrà essere disciplinato attraverso specifica variante urbanistica al presente PO o inserito nei successivi aggiornamenti del PO conseguenti la scadenza delle previsioni come stabilito dalla Legge urbanistica 65/2014.

Sarà possibile prevedere lotti a destinazione residenziale ed extra-residenziali. L'intervento di trasformazione urbanistica dovrà affrontare il tema dei pozzi idropotabili attualmente a servizio dell'attività del pomodorificio. Qualunque soluzione insediativa dovrà prevedere il mantenimento dei pozzi, la connessione con la rete acquedottistica pubblica, la creazione di fasce di rispetto per la salvaguardia delle acque sotterranee.

Il progetto di riqualificazione si dovrà incentrare sulla realizzazione di ampi spazi pubblici, percorsi pedonali e ciclopedonali di connessione con il limitrofo centro sportivo, prevedendone anche un possibile ampliamento. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di realizzare un collegamento con il tratto di pista ciclabile esistente sul fosso Pantalla fino a via Indipendenza, mentre sul versante orientale potrà essere prevista un'ampia fascia verde di filtro e schermatura dalla vicina strada statale 398.

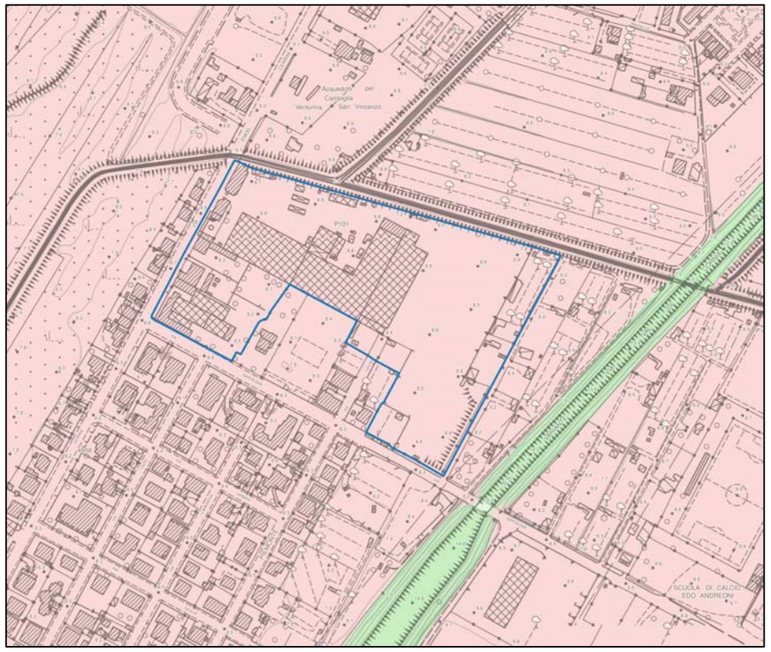
AT4.02 PUA

SCHEDA C5	AT4.02 PUA		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

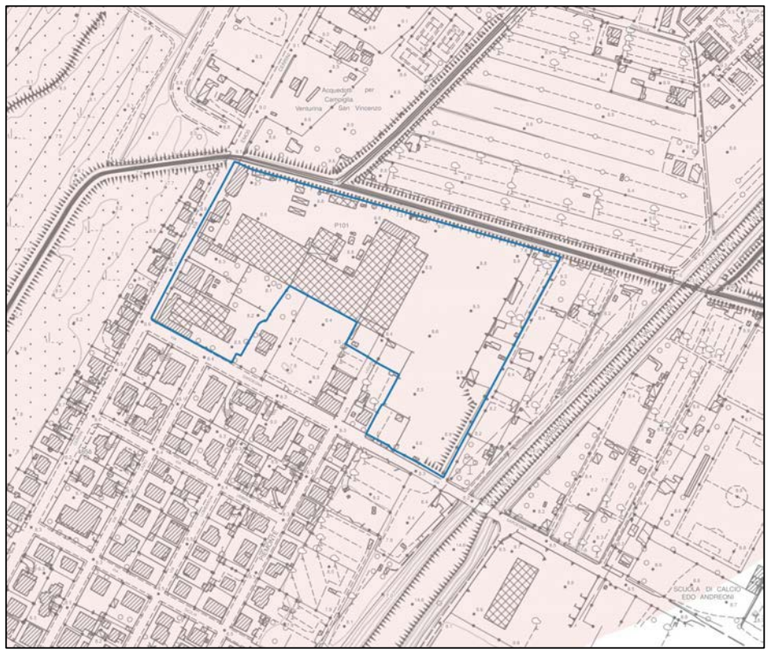
Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta

Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

Raggio di 500 m.

AT4.02 PUA – EX POMODORIFICIO – ITALIAN FOOD

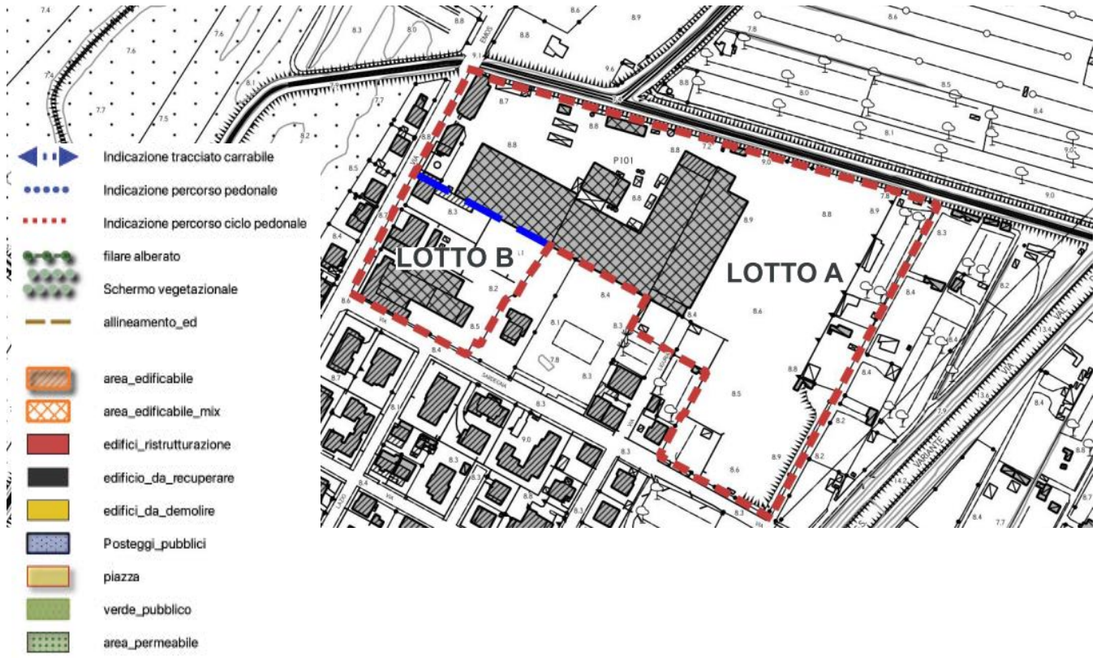
L'intervento è finalizzato ad una trasformazione urbanistica che potrà prevedere la realizzazione di lotti a destinazione residenziale ed ex-residenziale ed è localizzato nel centro di Venturina ed accessibile da Via Enos Cerrini. Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo.

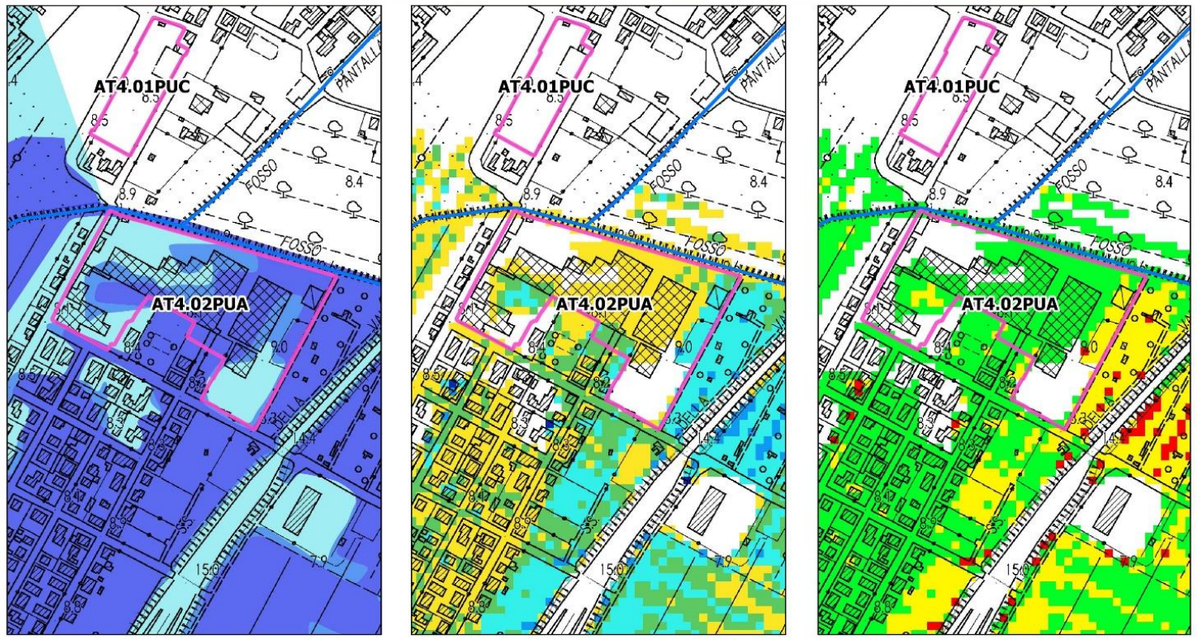
AT4.02 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 – P3
BATTENTI TR 200	< 25 cm e in minima parte < 1 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata – in minima parte severa

L'area ricade in pericolosità idraulica P1, P2 e P3. I battenti Tr 200 sono inferiori a 25 cm per la parte centrale del lotto e, in minima parte, sono inferiori a 1 m. La magnitudo è moderata e in parte ridotta severa e molto severa. Trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto degli articoli 12 e 13 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 30 cm di franco. Si individuano le seguenti quote del massimo battente idrico TR 200 anni e di messa in sicurezza:

- Lotto A: max battente TR200 8.20 m slm, quota sicurezza idraulica 8.50 m slm
- Lotto B: max battente TR200 7.85 m slm, quota sicurezza idraulica 8.15 m slm

I volumi di battenti TR200 anni ingombrati da edificazioni e rilevati dovranno essere opportunamente compensati, al fine di non aggravare il rischio nelle aree contermini.
In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.





Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3

Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

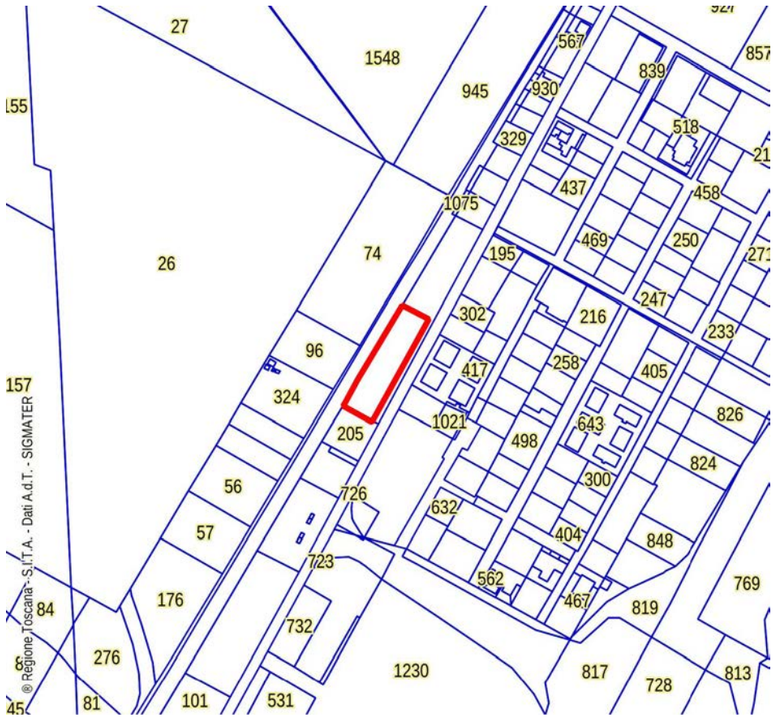
SD4 VIA CERRINI: AT4.03PUC - EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA

ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO

CTR

CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

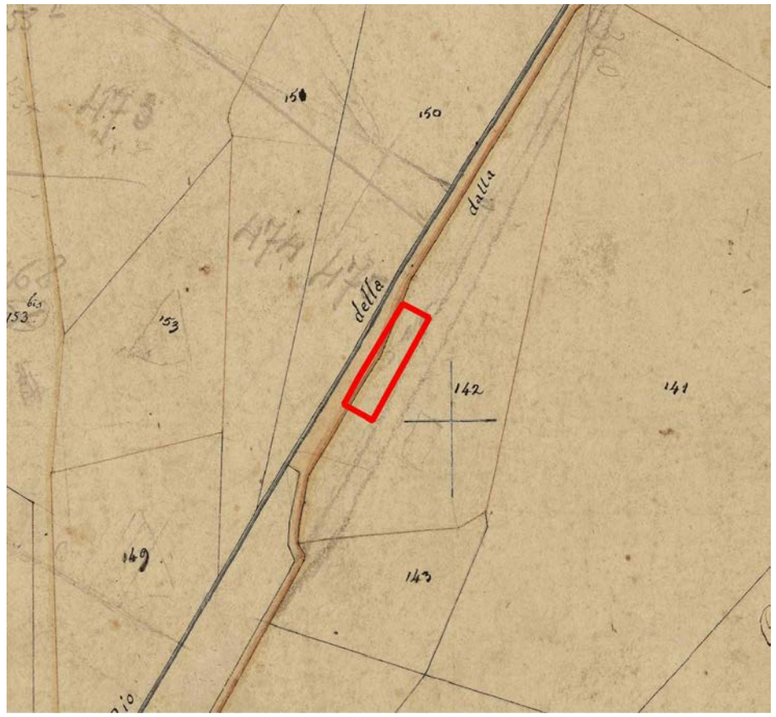


FOTO AEREA 1954

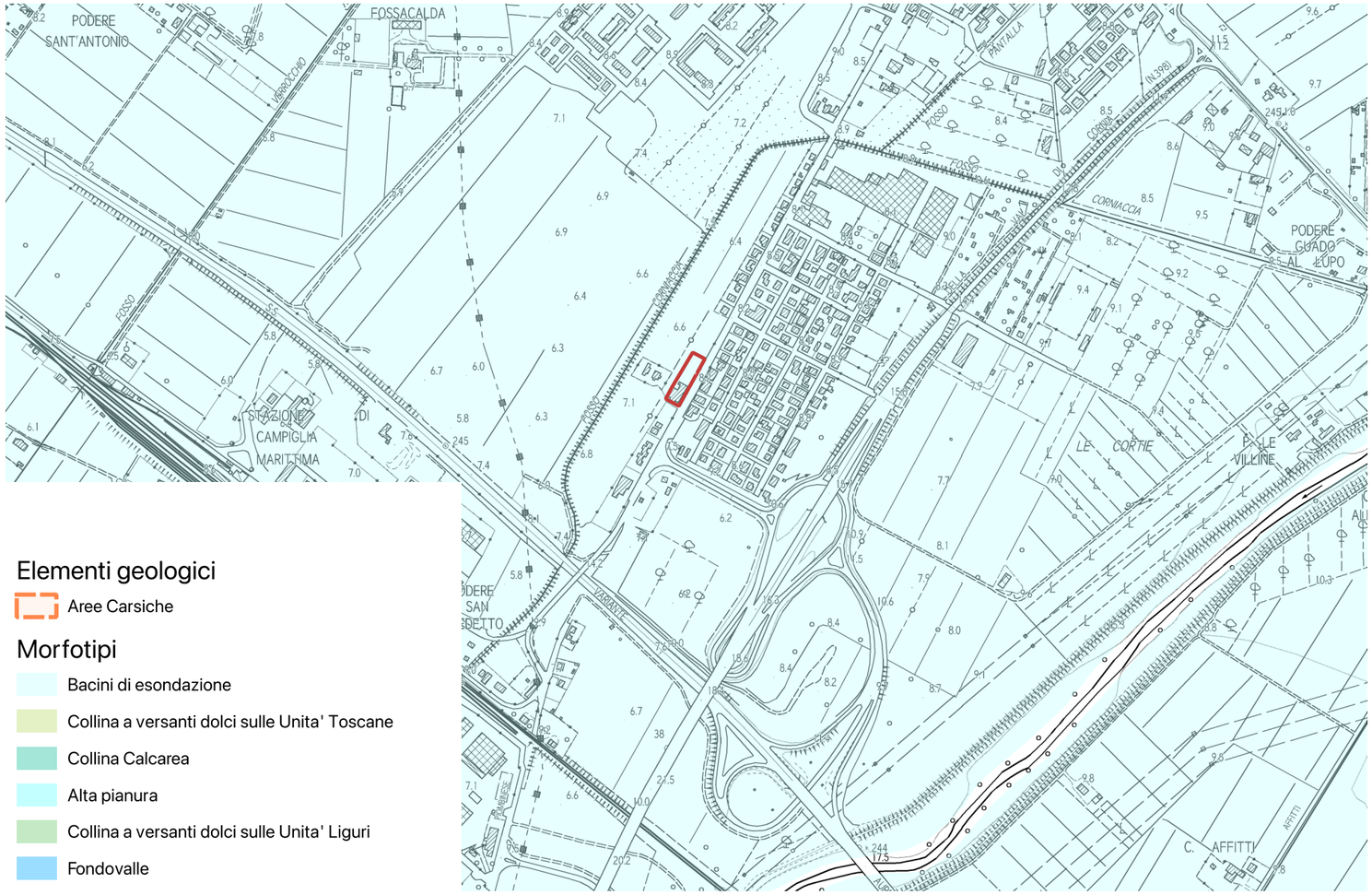
FOTO AEREA 1988

area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



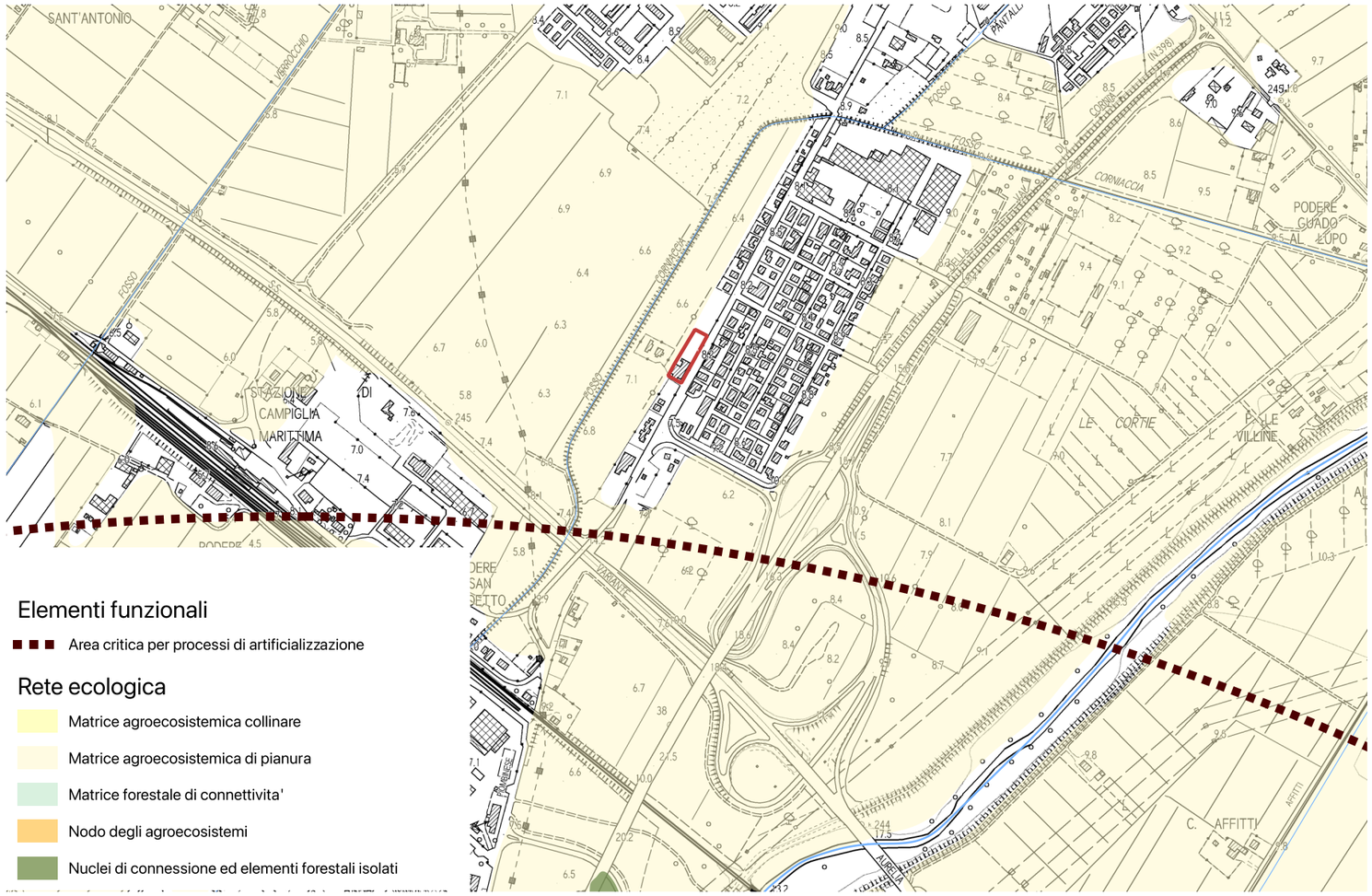
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

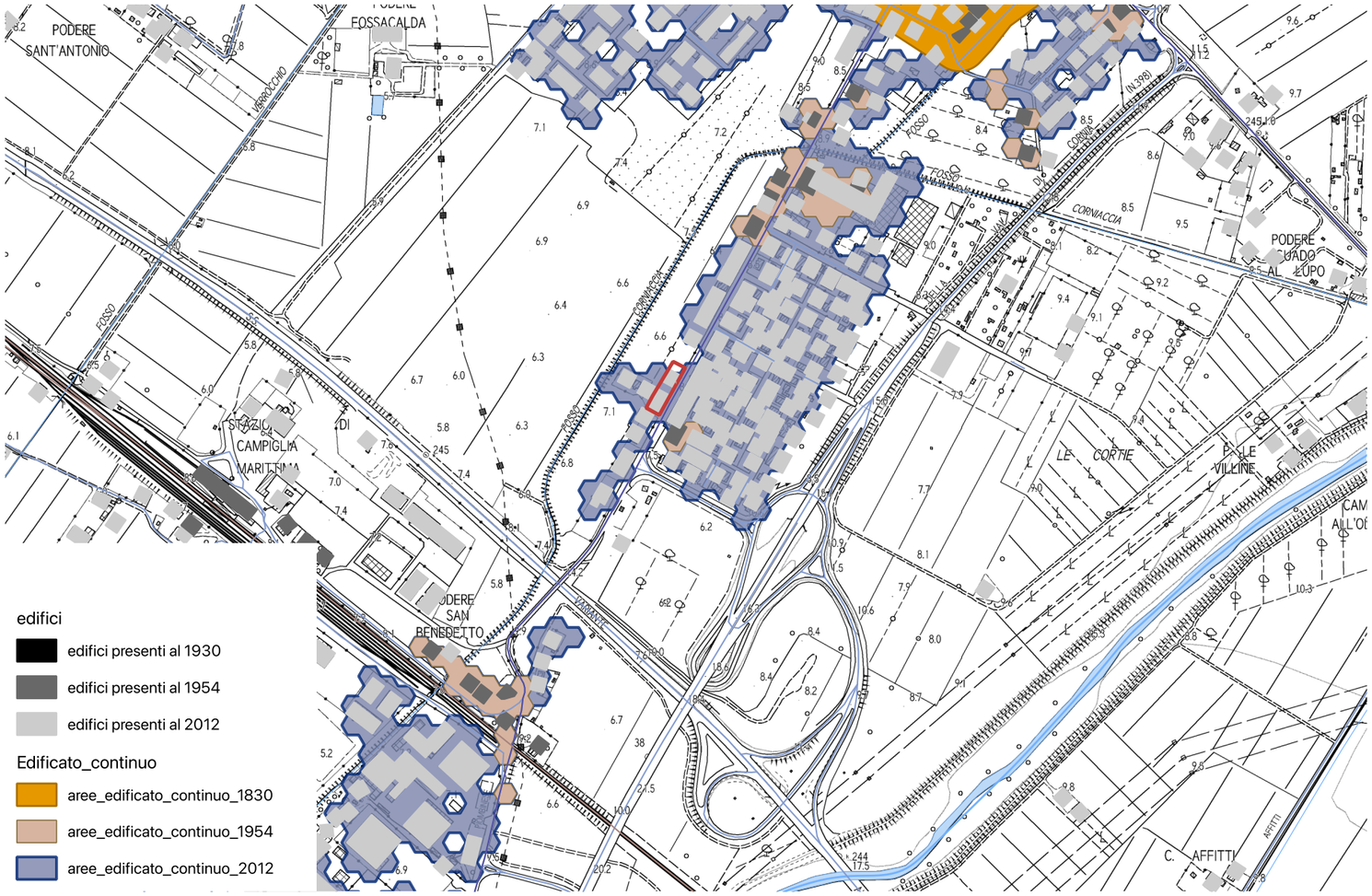
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

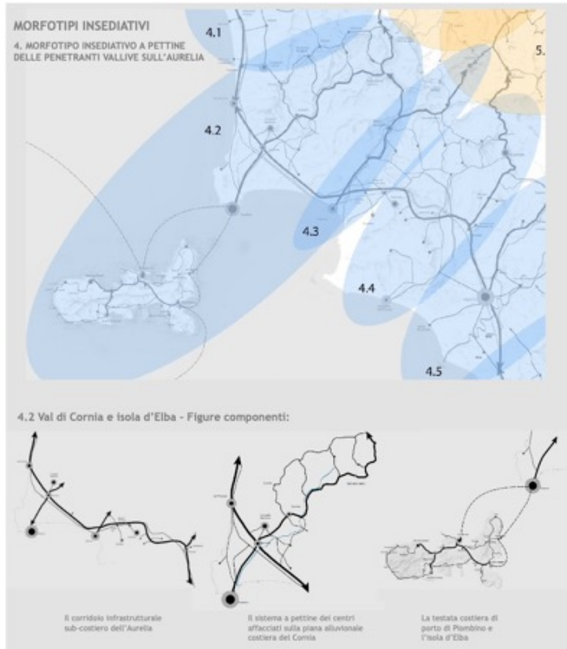
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

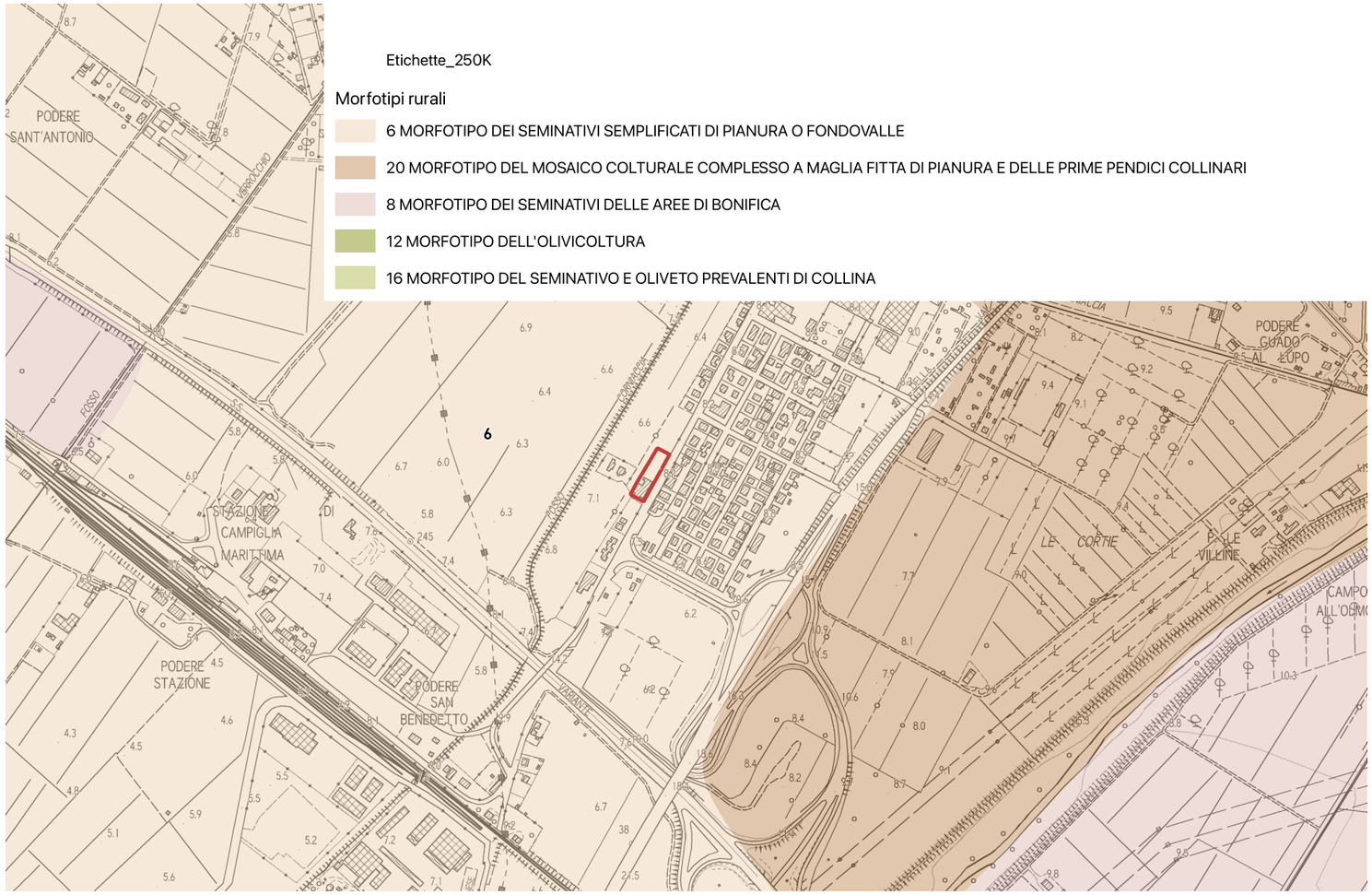
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle**.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle):

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

SD4 VIA CERRINI: AT4.03PUC - EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA

L'area di intervento si trova lungo via Emos Cerrini e riguarda un contesto originariamente destinato ad attrezzatura scolastica di livello superiore. Si tratta infatti del complesso dell'ex istituto Alessandro Volta a Venturina Terme. Gli edifici esistenti (il primo di due piani ed il secondo di un piano) sono ormai da tempo dismessi e in condizioni alquanto fatiscenti.

La loro posizione, pur marginale rispetto al quartiere residenziale limitrofo posto a sud di Venturina tra la Statale 398 e la nuova Aurelia, li rende comunque tutt'oggi strutture di un certo interesse e potenzialità, non solo per le zone limitrofe ma, più in generale, per l'intero contesto urbano di Venturina.

L'obiettivo principale del Piano è pertanto un loro recupero che potrà avvenire attraverso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione che potrà prevedere la ricostruzione di due nuovi corpi di fabbrica o di un unico edificio.

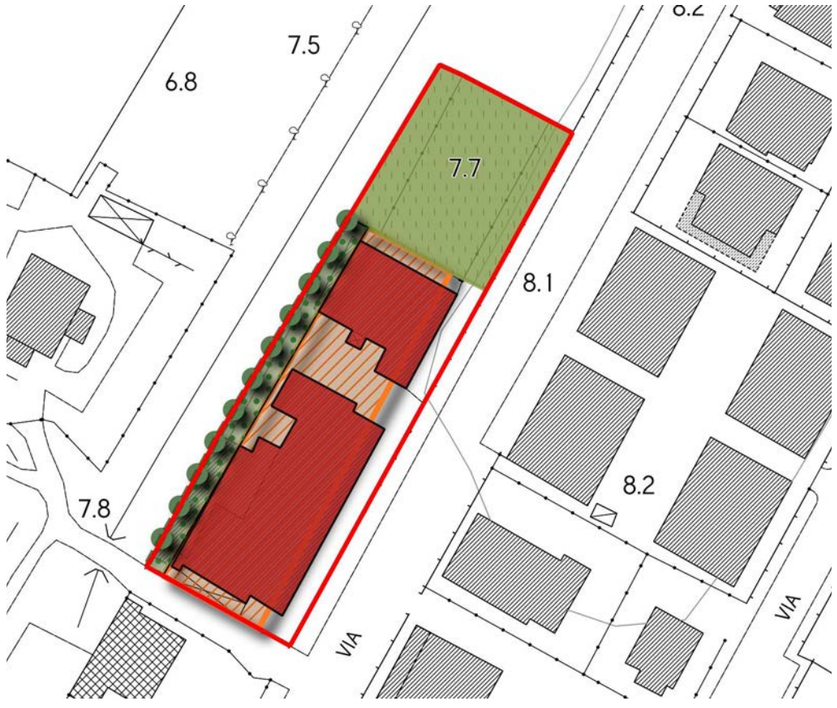
A tale scopo viene consentito il riutilizzo dell'intera superficie edificabile esistente (SE), stimabile in circa 1.580 mq. L'effettiva superficie edificabile legittima esistente (SE) da recuperare, dovrà essere rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.

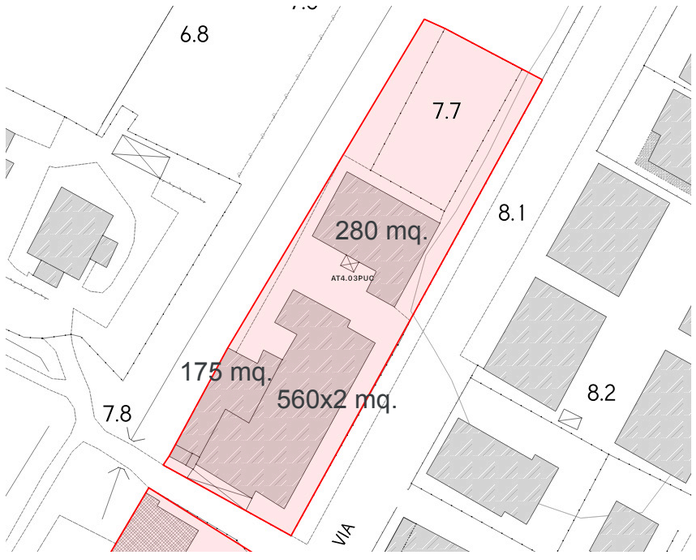
Le nuove costruzioni potranno avere un massimo di tre piani e dovranno rispettare l'allineamento sul fronte strada indicato nello schema grafico prescrittivo.

L'intervento prevede la realizzazione di uno spazio a verde pubblico attrezzato e la messa a dimora di un filare alberato con piante ad alto fusto posto sul retro.

Il progetto potrà prevedere una vasta gamma di destinazioni d'uso, nel rispetto di quanto indicato nella tabella a fianco (dati dimensionali).

Essendo l'area di proprietà pubblica verrà pubblicato un bando pubblico per la realizzazione e gestione degli interventi previsti.





SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 2461 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione;
R2: collegi, convitti, studentati, pensionati;
R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS);
Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq) per una quota massima del 10% della SE consentita.
Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni e
Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari.
S: aree per attrezzature d'interesse comune

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer5**

Dimensionamento:
- è previsto il recupero dell'intera superficie edificabile legittima esistente rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.
- Numero massimo piani: 3 fuori terra

Standard:
Verde Pubblico: 725 mq.

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

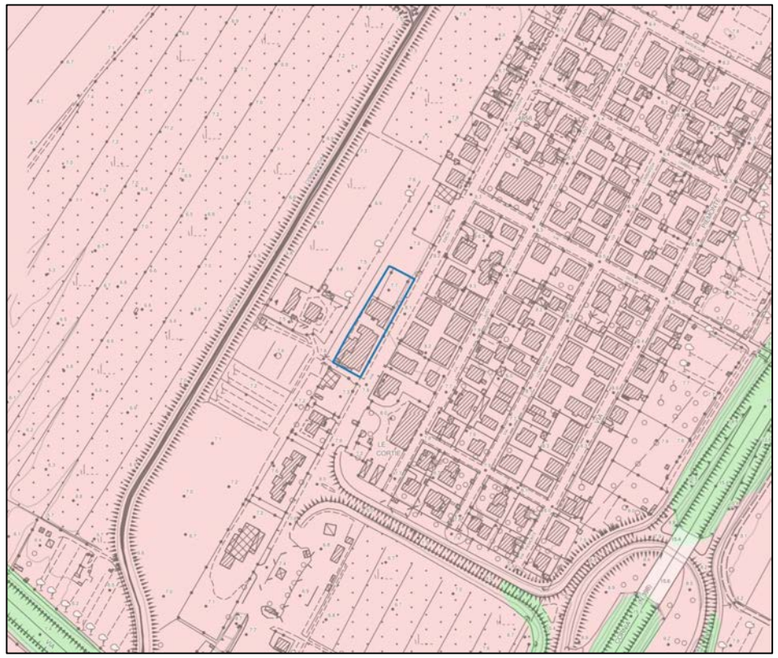
AT4.03 PUC

SCHEDA C5	AT4.03 PUC		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

<u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI

LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

Area di intrusione salina

Vulnerabilità della falda

Alta
Molto alta

Campo termale

Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico

Raggio di 500 m.

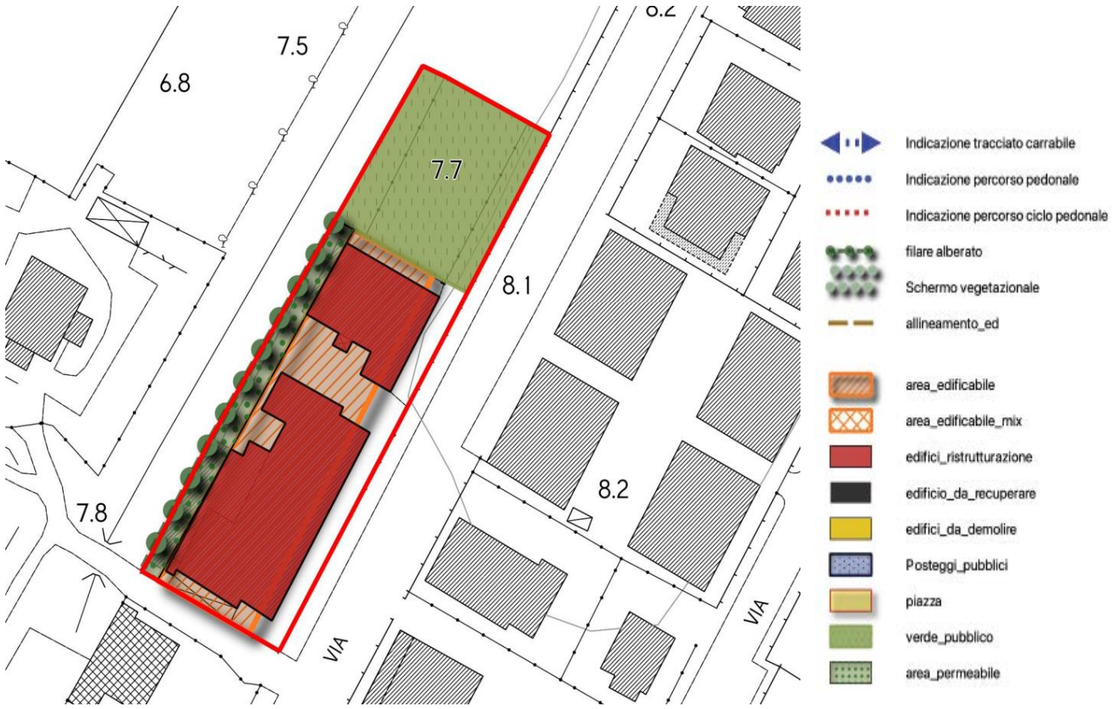
AT4.03 PUC – EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA

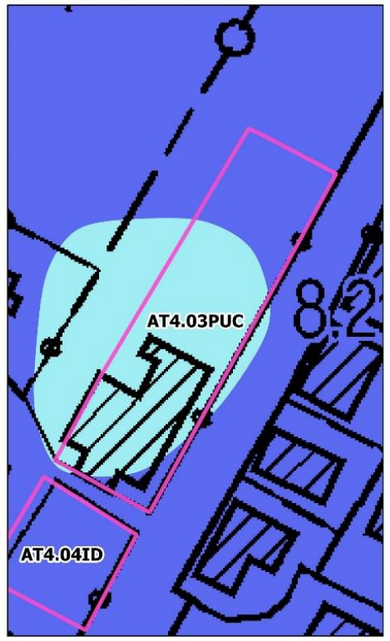
L'intervento è finalizzato alla demolizione del complesso dell'ex istituto Alessandro Volta e la ricostruzione di nuovi edifici. L'area è localizzata lungo via Enos Cerrini. Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT4.03 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P3
BATTENTI TR 200	< 50 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

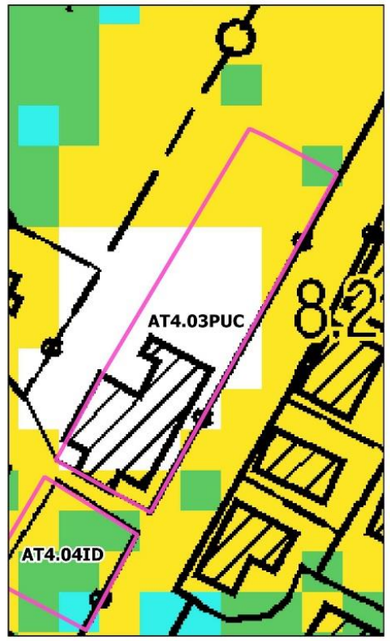
L'area prevalentemente in pericolosità P1 e in P3. I battenti Tr 200 sono inferiori a 50 cm nella zona più a nord del lotto. La magnitudo è moderata. L'area di nuova edificazione è concentrata in prevalenza in P1 mentre nella porzione in P3 è prevista la realizzazione di aree a verde. Trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 12 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 30 cm di franco. Si individuano una quota (LIDAR) del massimo battente TR200 di 7.45 m slm e una quota sicurezza idraulica in 7.75 m slm

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

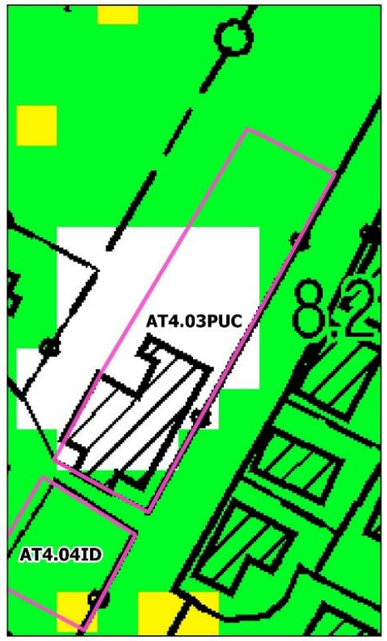




Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



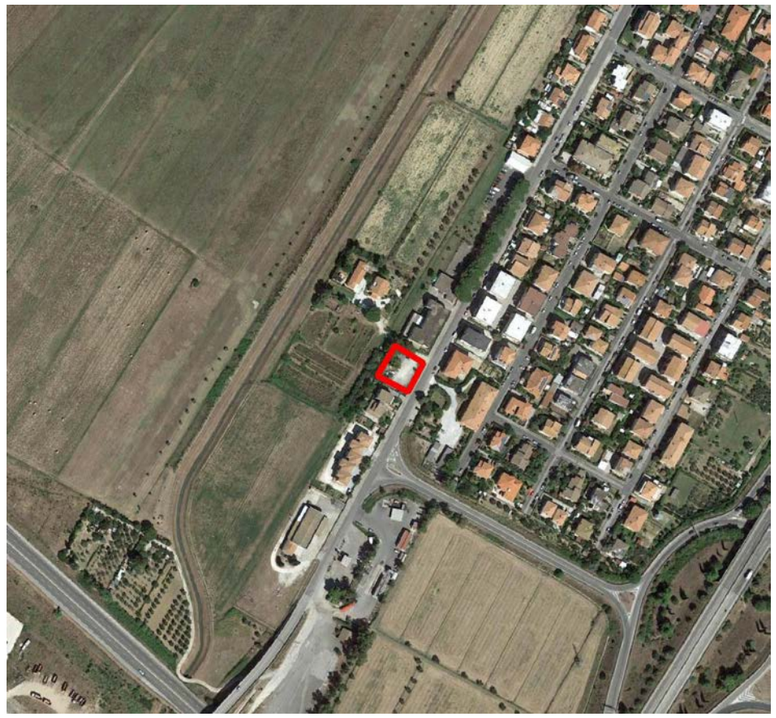
Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

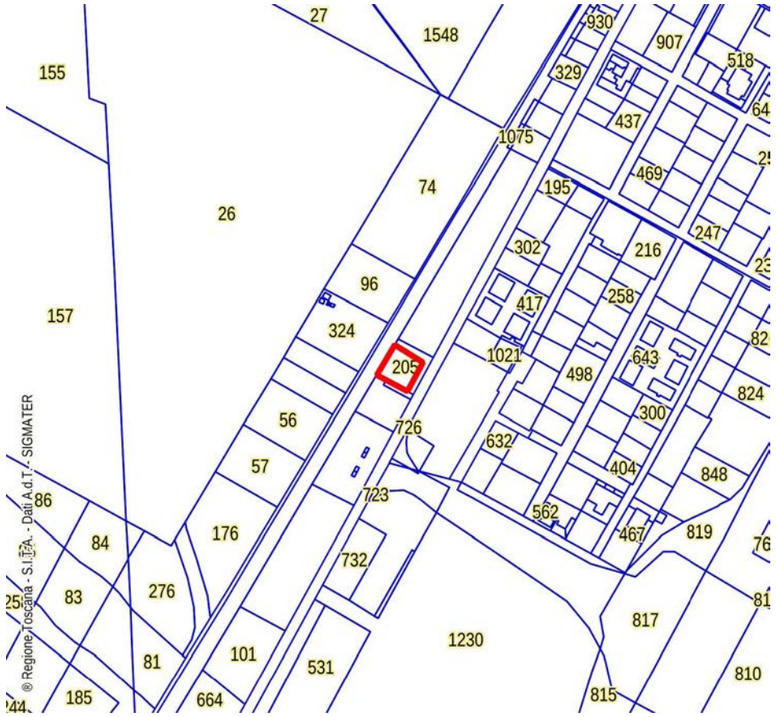
SD4 VIA CERRINI: AT4.04ID - NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

ORTOFOTO



CTR

CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

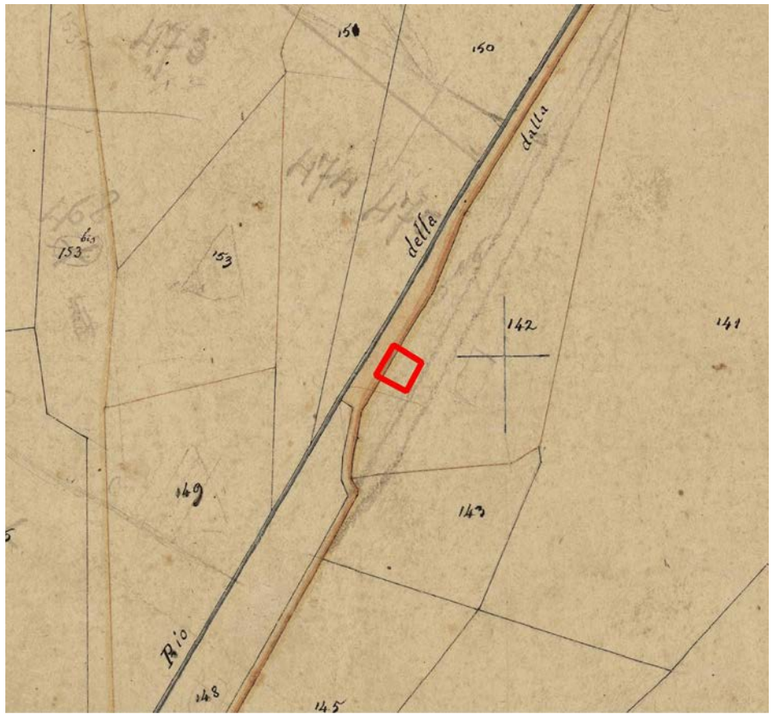


FOTO AEREA 1954

FOTO AEREA 1988

area non interessata da vincoli paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi (art.142 c.1, lett.b)
- Fiumi torrenti e corsi acqua (art.142 c.1, lett.c,)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (art.142 c.1, lett.f)
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142 c.1, lett.g)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI

Elementi geologici

- Aree Carsiche

Morfotipi

- Bacini di esondazione
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Toscane
- Collina Calcarea
- Alta pianura
- Collina a versanti dolci sulle Unita' Liguri
- Fondovalle

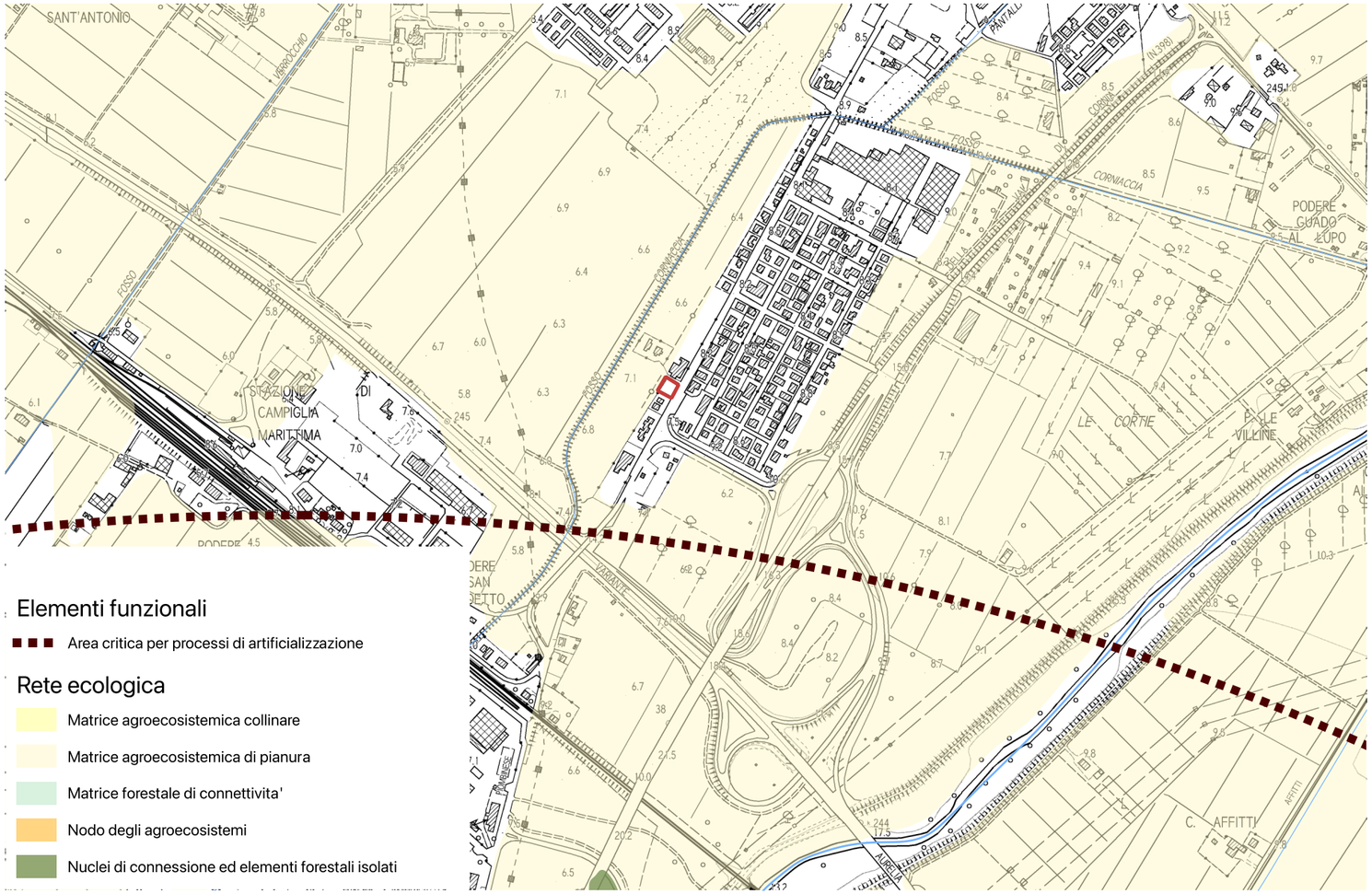
L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".

Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d'acqua in superficie.

Indicazioni per le azioni:

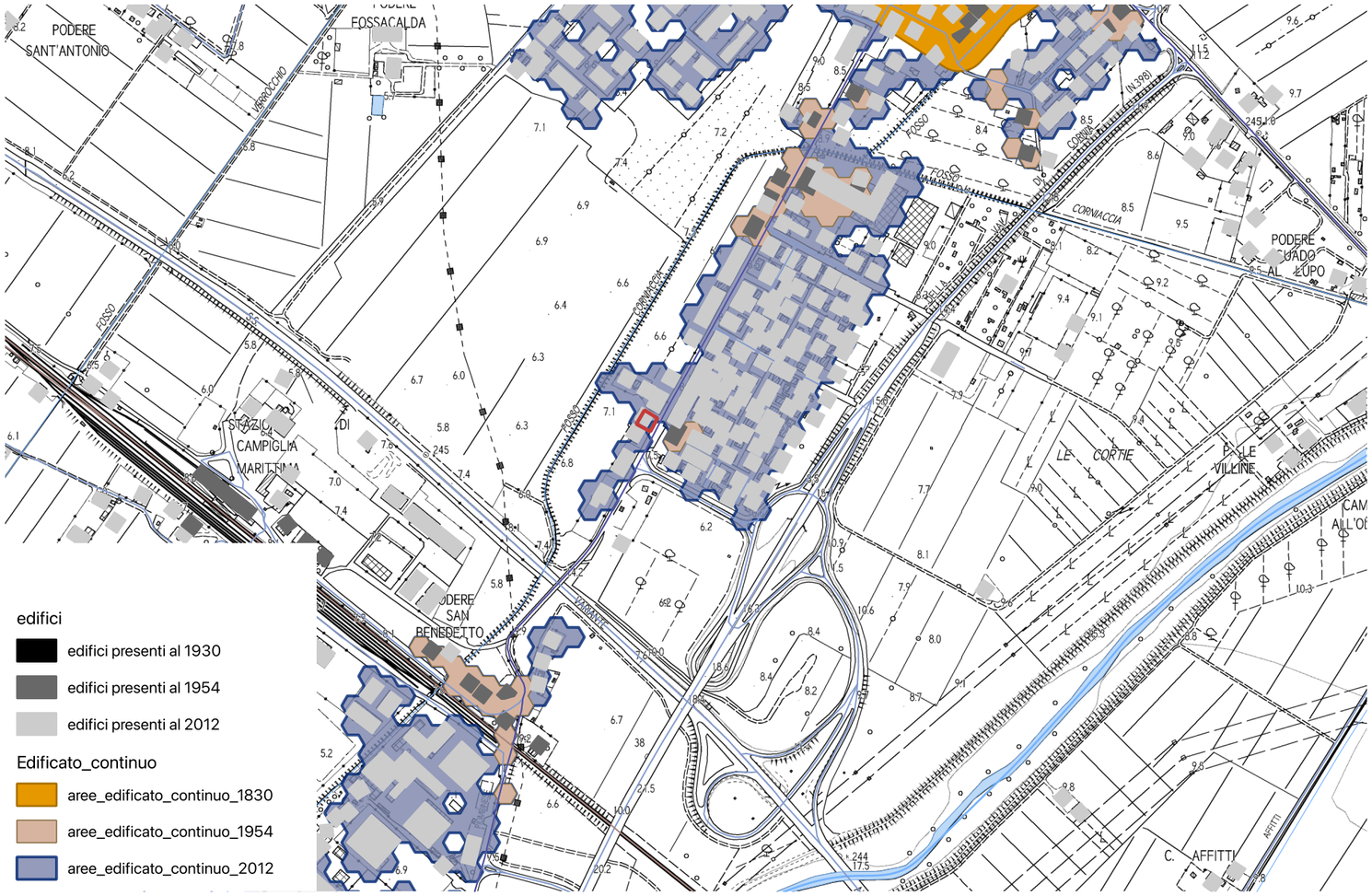
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

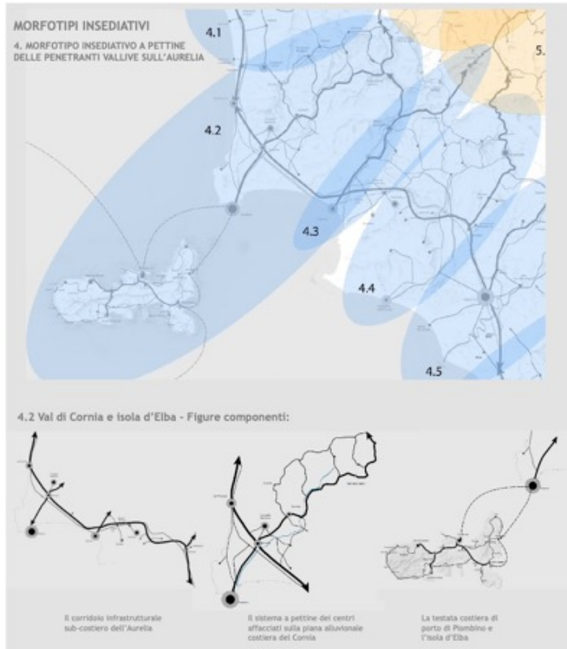
INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI





Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

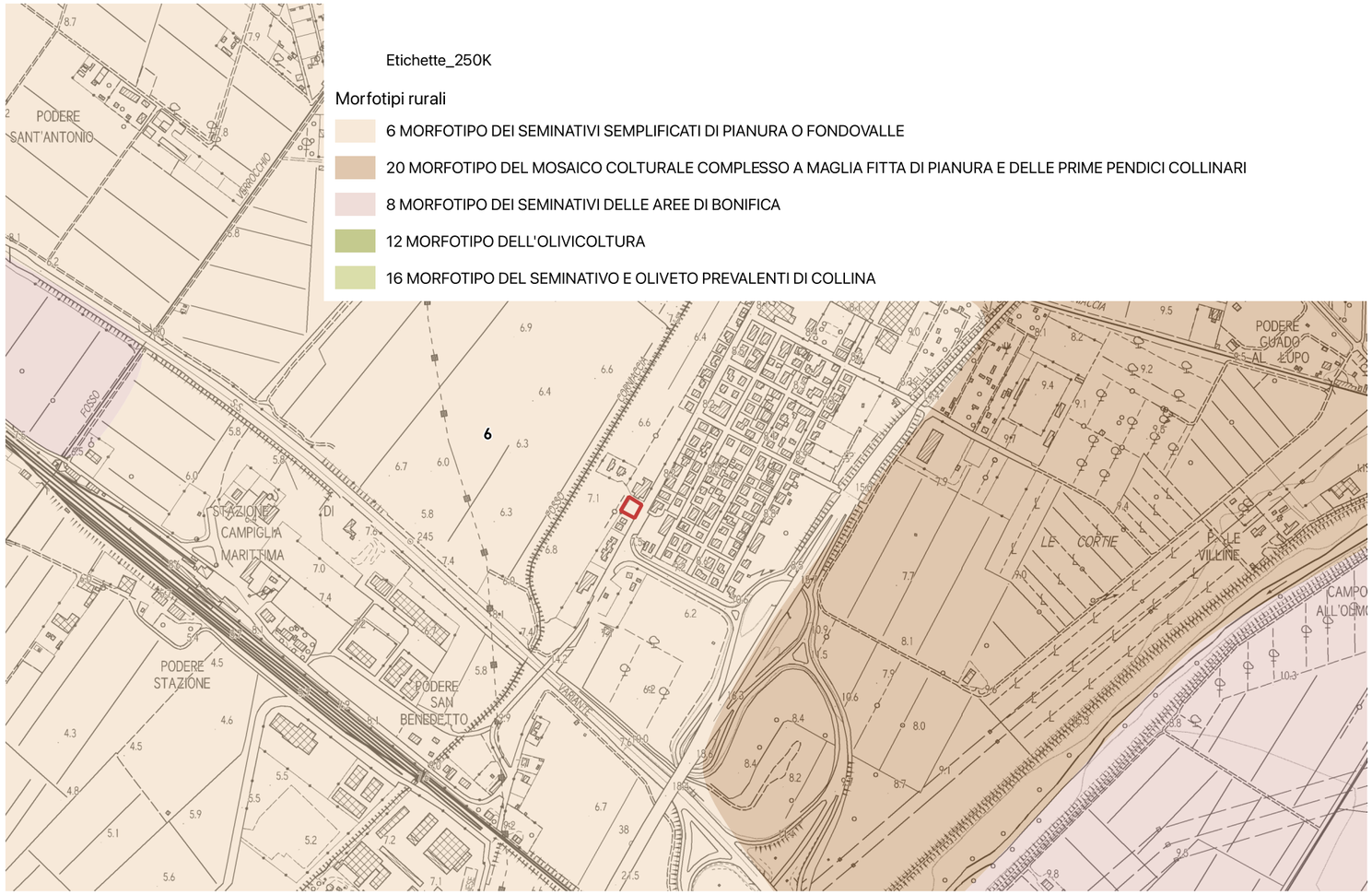
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibro e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR2 tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali su lotto.

Obiettivo del tessuto TR2: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra interamente all'interno **morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle**.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi sempificati di pianura o fondovalle):

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

SD4 VIA CERRINI: AT4.04ID - NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

L'area di intervento è ubicata lungo via Cerrini a Venturina. Confina, a nord, con l'area di trasformazione AT29PUC dell'ex complesso scolastico ed è attualmente occupata da un manufatto precario in cattivo stato di conservazione, un tempo utilizzato da una piccola attività artigianale.

L'intervento proposto dal Piano Operativo si configura come una saturazione residenziale di completamento di un lotto intercluso.

Il progetto dovrà prevedere una fascia permeabile inedificata sul retro che guarda il fosso di Corniaccia e dovrà mantenere l'allineamento del fronte su strada su via Cerrini.

E' prevista la demolizione dei fabbricati esistenti.

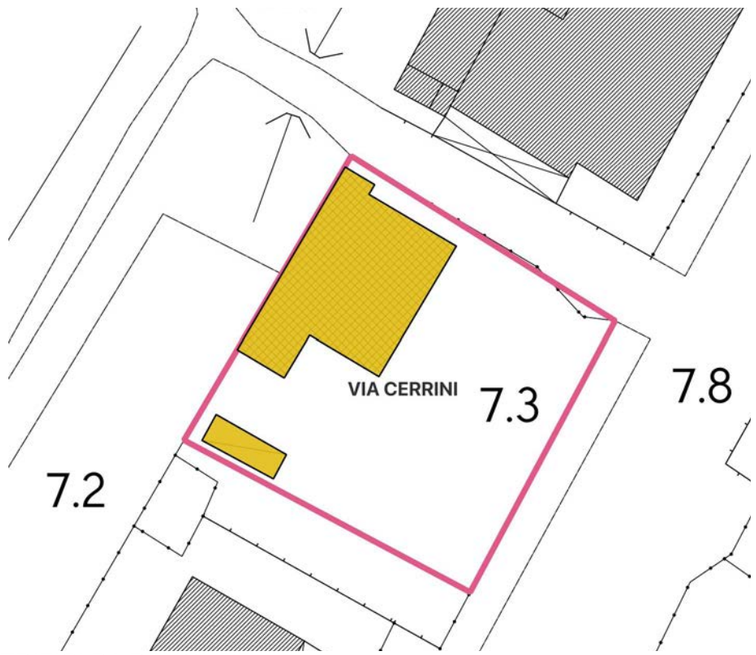
La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: "Inedificabilità dell'area" ed interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sugli edifici esistenti.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R5 - vedi art. 78 delle NTA".

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



EDIFICI DA DEMOLIRE

Superficie Territoriale: 760 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

Intervento: **nuova costruzione** (previa demolizione dell'edificio esistente)

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 600 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

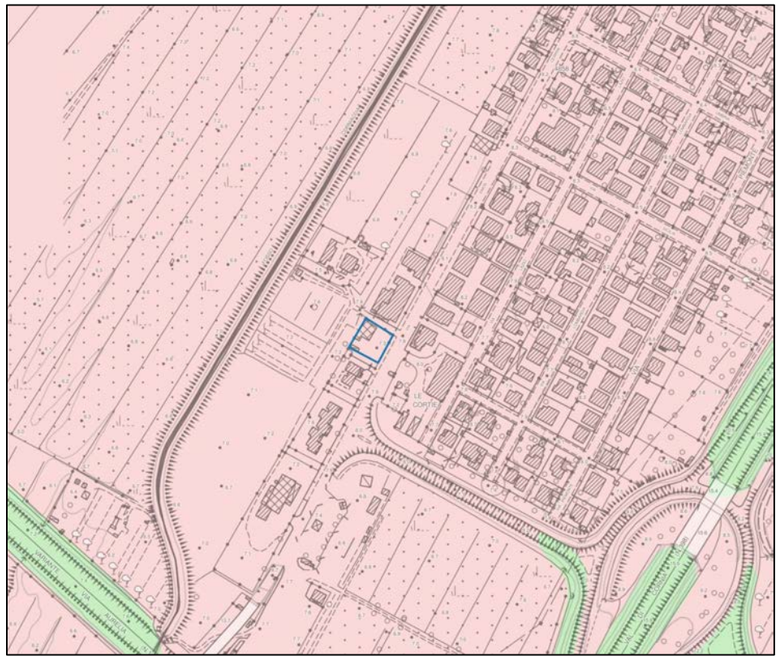
AT4.04 ID

SCHEDA C5	AT4.04 ID		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	**G.3**	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	**FG3g**
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	**S.1**	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	**-**

PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE	
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE	
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo,
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.
Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.
Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.
Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.
La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
Le principali previsioni urbanistiche

Le pericolosità del PAI dissesti

P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente

Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
G.3 - Pericolosità geologica elevata
G.2 - Pericolosità geologica media
Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI

LEGENDA

Condizionamenti geoambientali

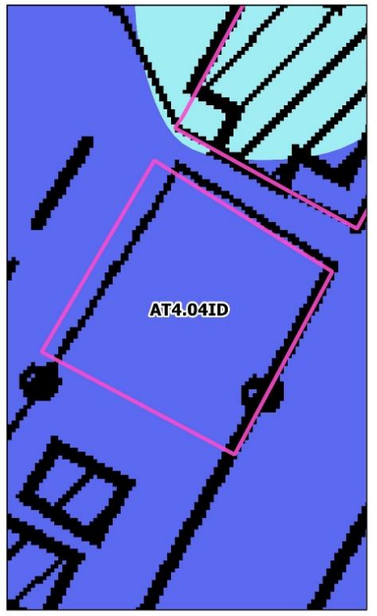
Area di intrusione salina
Vulnerabilità della falda
Alta
Molto alta
Campo termale
Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
Raggio di 500 m.

AT4.04 ID – NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

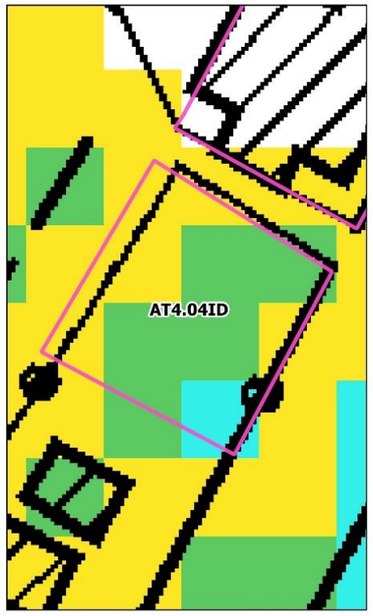
L'intervento è finalizzato alla demolizione dei fabbricati esistenti e alla realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale ed è localizzato lungo Via Cerrini a Venturina. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto.

AT4.04 ID	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P3
BATTENTI TR 200	< 0.50 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

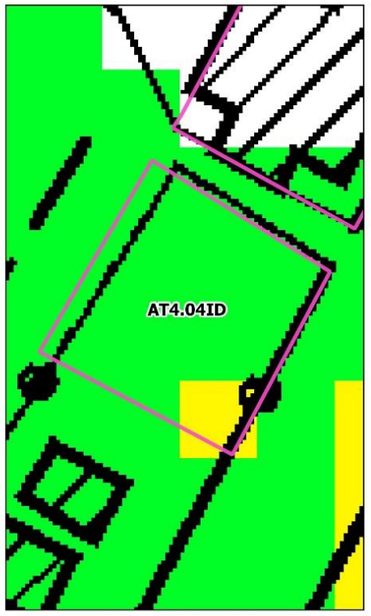
L'area ricade in pericolosità idraulica P3. I battenti raggiungono massimi di 1 m nella porzione sud del lotto e in genere inferiori a 50 cm. La magnitudo è moderata e in parte trascurabile severa, a sud del lotto. Trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 12 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 30 cm di franco. Si individuano una quota (LIDAR) del massimo battente TR200 di 7.35 m slm e una quota sicurezza idraulica in 7.65 m slm.
In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.



Pericolosità idraulica
- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200
- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa