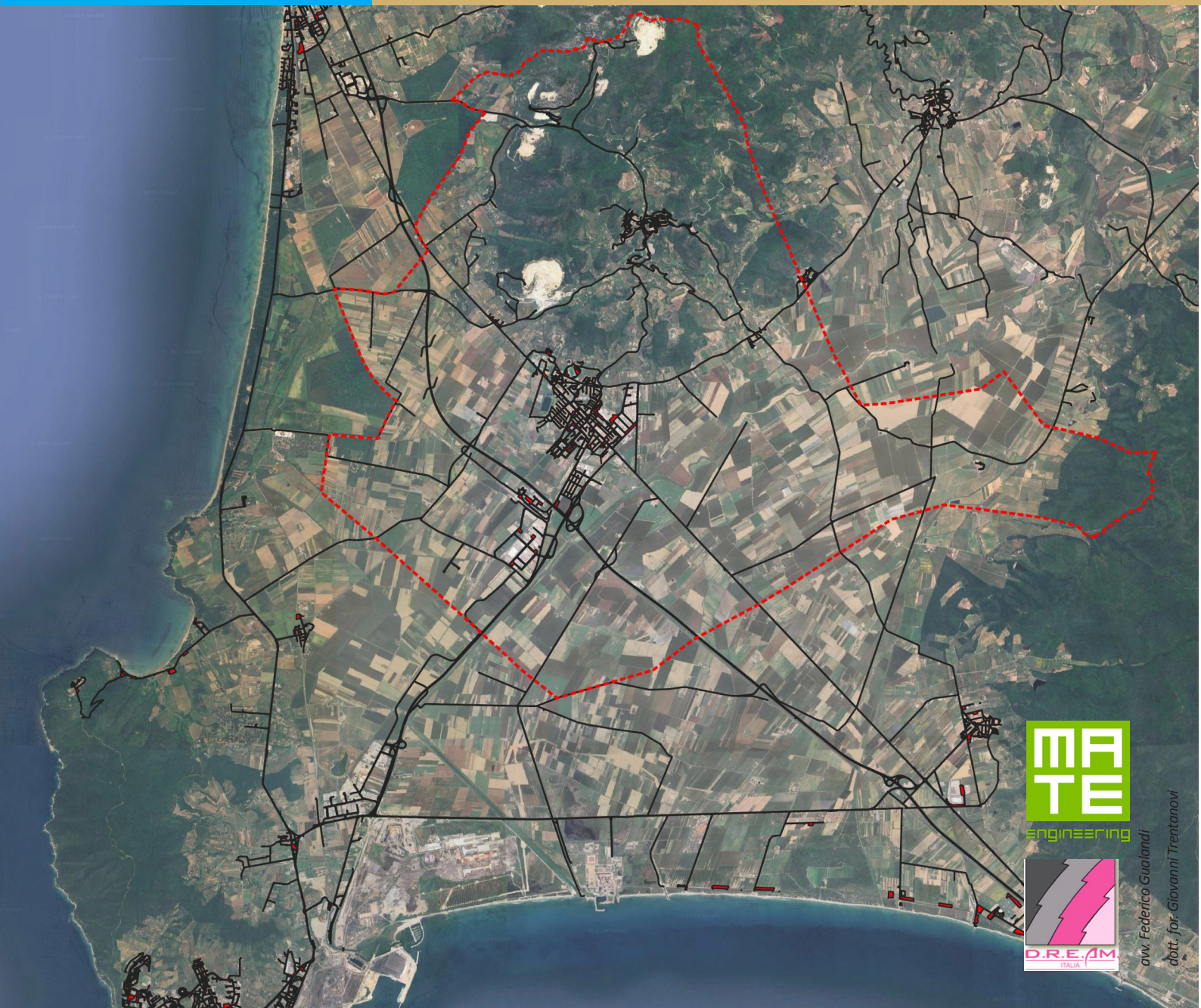


COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

P IAN O PERATIVO



avv. Federico Gualandi
dot. for. Giovanni Trentanovi

SINTESI NON TECNICA - R.A. - VAS

OTTOBRE 2024

Sindaco

Alberta TICCIATI

Assessore all'urbanistica

Massimo Zucconi

Responsabile del Procedimento

arch. Annalisa GIORGETTI

Garante dell'informazione e della partecipazione

dott.ssa Paola MENEGANTI

Direttore Tecnico

urb. Raffaele GEROMETTA

Progettazione Urbanistica

arch. Antonio MUGNAI

arch. Laura TAVANTI

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

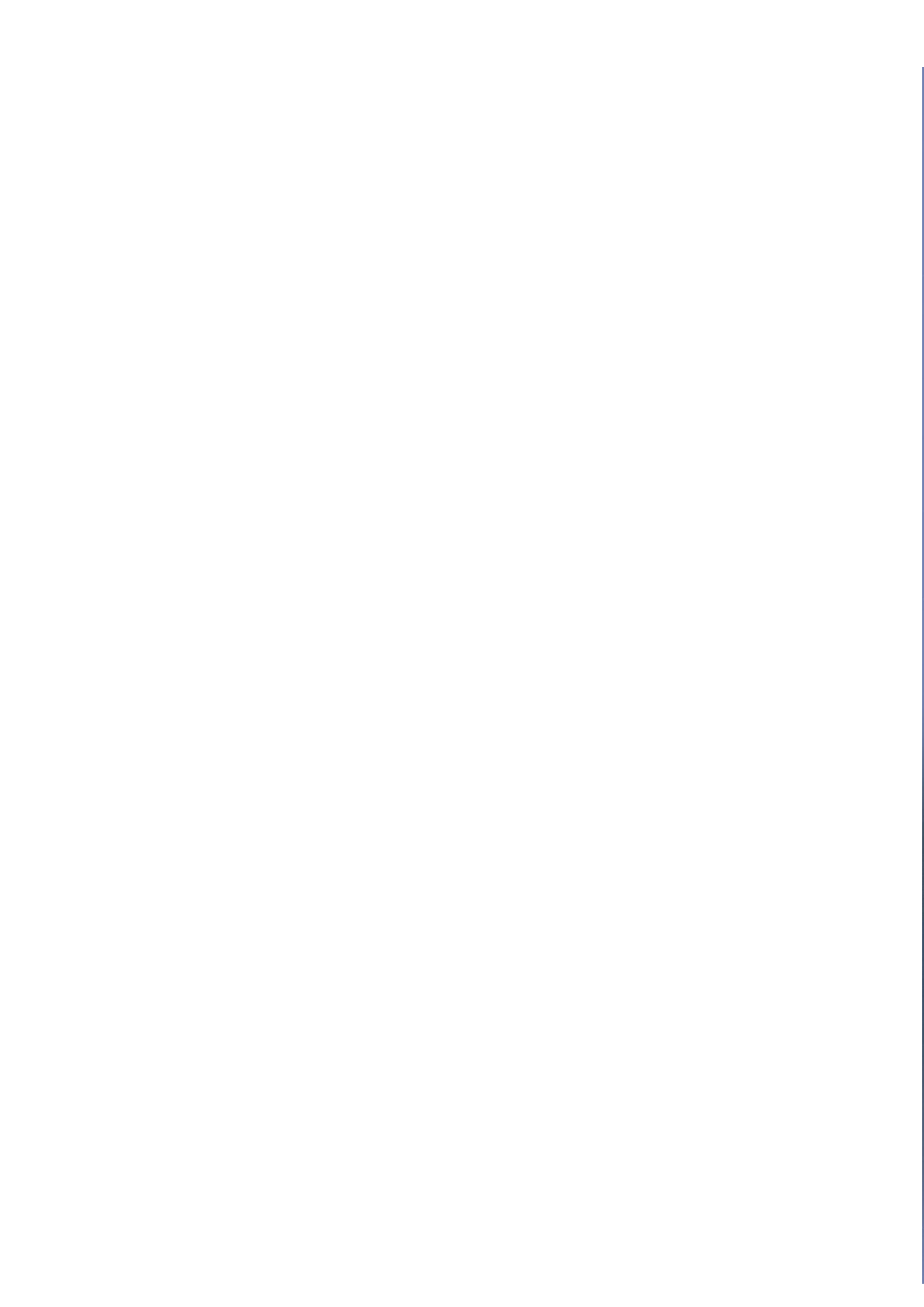
Contributi specialstici

ing. Simone GALARDINI *aspetti idraulici e sismici*

dott. geol. Leonardo MORETTI *aspetti geologici*

dott. for. Giovanni TRENTANOVI *aspetti agronomici forestali*

avv. Federico GUALANDI *aspetti giuridici*



COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

PIANO OPERATIVO

Sintesi non tecnica

VERSIONE: SnT_PO_10_2024.docx

ottobre 2024

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE	3
3. QUADRO PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO.....	6
4. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO	7
4.1 Obiettivi espressi nel documento preliminare e Coerenza con il PSI	7
4.2 I contenuti progettuali.....	14
4.2.1 <i>La città pubblica</i>	14
4.2.2 <i>La città accessibile</i>	17
4.2.3 <i>I sistemi funzionali</i>	18
4.3 Le aree di Trasformazione previste dal PO	33
4.3.1 <i>Le aree di trasformazione</i>	33
4.4 Il dimensionamento.....	68
5. ANALISI DI COERENZA.....	75
6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO	76
7. MONITORAGGIO DI PIANO	77

1. PREMESSA

Il Rapporto Ambientale (RA) riporta le informazioni di cui all'Allegato VI alla Parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e tiene conto dei contributi espressi dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale nell'ambito della consultazione condotta nella fase di avvio del procedimento di VAS sul Documento Preliminare di cui all'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Le autorità ambientali che hanno fornito un contributo sono state le seguenti:

Terna Rete Italia Spa

Toscana Energia Spa

Azienda USL Toscana Nord Ovest

Comune di Piombino

Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica OO PP di interesse strategico regionale

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

ARPAT Dipartimento provinciale di Livorno

Parchi della Val di Cornia

Regione Toscana

Sulla base di quanto emerso nella consultazione è stato sviluppato il rapporto ambientale di cui di seguito si riporta una sintesi dei contenuti.

2. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'analisi di contesto fornisce le informazioni di livello territoriale ed ambientale finalizzate all'individuazione delle criticità, emergenze, valenze da considerare in fase di stesura del Piano Strutturale.

Dopo un inquadramento territoriale sono stati analizzati:

- Andamento climatico
- Geologia e geomorfologia
- Acque superficiali e sotterranee
- Rischi naturali (frane, rischio idraulico e sismico, rischio incendi) ed antropici (presenza di aziende a rischio di incidente rilevante)
- Biodiversità e aree protette
- Paesaggio e sistema insediativo
- Patrimonio storico – culturale, archeologico ed architettonico
- Popolazione (residenti, famiglie)
- Sistema socioeconomico - Turismo
- Mobilità
- Qualità dell'aria
- Inquinanti fisici (inquinamento acustico, luminoso, radiazioni)
- Consumi Energetici ed idrici, produzione rifiuti e reflui

ed è stata effettuata una sintesi delle **criticità** e le **valenze / opportunità**.

Qualità dell'aria	Dalla consultazione dei risultati del monitoraggio dell'aria riferiti alla Zona Costiera riportati nell'Annuario 2024 (dati riferiti all'anno 2023), non emergono particolari situazioni di criticità all'interno del comune di Campiglia Marittima. Per le stazioni prese in considerazione "LI-Cotone" e "LI-Parco" localizzate nel territorio di Piombino non risultano superamenti del valore limite per gli inquinanti monitorati: PM10 e NO₂.
Acque superficiali e sotterranee	Il territorio è situato all'interno del Distretto Appennino Settentrionale, ed è percorso da una fitta rete idrografica che fa capo ai seguenti corpi idrici principali: canale Fossa Calda, fiume Cornia Valle e fiume Cornia Medio, canale Fosso Cosimo, canale Fosso Riomerdancio, canale Fosso Acquaviva e canale Fosso la Corniaccia
	Stando alle Schede dei Corpi Idrici del Piano di Gestione Acque solo il Fiume Cornia mostra uno Stato Ecologico BUONO (analisi ARPAT per il periodo 2015/2021) Il Comune di Campiglia Marittima rientra nei corpi idrici sotterranei il "corpo idrico carbonatico dei monti di Campiglia Marittima" in stato quantitativo e chimico "BUONO" , il "corpo idrico del terrazzo di San Vincenzo" in stato quantitativo "SUFFICIENTE" e stato chimico "BUONO" e il "corpo idrico della pianura del fiume Cornia" in stato quantitativo e chimico "NON BUONO" .
Suolo e sottosuolo	All'interno del Comune di Campiglia Marittima risultano presenti, dai dati SISBON, 14 siti contaminati di cui 9 ancora attivi.
Rischi naturali e antropici	Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica (frane) nel territorio di Campiglia Marittima sono state individuate zone a pericolosità moderata tipo a – P2a, zone a pericolosità elevata tipo a – P3a e zone a pericolosità molto elevata – P4.
	Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, nel territorio comunale sono presenti aree a pericolosità da alluvione bassa (P1), a pericolosità media (P2) e a pericolosità elevata (P3).
	Secondo quanto riportato dalla Delibera GRT n.421 del 26/05/2014, il Comune di Campiglia Marittima rientra nella Zona Sismica 4.
	All'interno del territorio comunale di Campiglia Marittima è presente uno stabilimento a rischio di incidente rilevante.

	<p>Secondo il Piano Operativo AIB per la pericolosità da incendi boschivi, il Comune di Campiglia Marittima rientra nella classe rischio alta (AL).</p>
Biodiversità, flora e fauna	<p>All'interno del Comune di Campiglia Marittima è presente un sito della Rete Natura 2000, la Zona Speciale di Conservazione ZSC "Monte Calvi di Campiglia Marittima" e un'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) "San Silvestro".</p>
	<p>Per quanto riguarda la biodiversità animale e della flora sono presenti specie protette ricadenti all'articolo 4 della Direttiva 2009/147/CE e all'allegato II della Direttiva 92/43/CEE</p>
Paesaggi e sistema insediativo	<p>L'area territoriale di Campiglia Marittima, secondo il PIT, rientra nell'Ambito di Paesaggio n.16 "Colline Metallifere ed Elba"</p>
	<p>Il PIT riconosce all'interno del Comune di Campiglia Marittima numerose aree naturali sottoposte a tutela dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004</p>
Patrimonio storico-culturale, archeologico e architettonico	<p>Dalla consultazione del PIT emerge che il comune è interessato da 9 zone di interesse archeologico con valenza paesaggistica, secondo l'art.142, co.1, lett m) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.</p> <ul style="list-style-type: none"> • CINTA MURARIA DI EPOCA PROTOSTORICA; • FORNI FUSORI DI VAL FUCINAIA (3); • GIACIMENTO ANTROPICO DI EPOCA ELLENISTICA E NECROPOLI DI EPOCA ORIENTALIZZANTE; • NECROPOLI DI ETA' ORIENTALIZZANTE ED ARCAICA E DI UN MURO RIFERIBILE AD UN SISTEMA DI TERRAZZAMENTI; • RESTI DELLA COLTIVAZIONE MINERARIA DI EPOCA MEDIEVALE ED IN ALCUNI CASI ETRUSCA; • RESTI DI MAUSOLEO DI EPOCA IMPERIALE ROMANA; • RESTI DI UNA CISTERNA, DI UNA CINTA MURARIA, DI STRUTTURE MURARIE E DI CROLLO DI UN ABITATO (VI-V SEC. A.C.).
	<p>Nel Comune di Campiglia Marittima sono presenti luoghi soggetti a vincolo architettonico.</p> <ul style="list-style-type: none"> • CIMITERI; • ROCCA DI CAMPIGLIA; • SETTE SITI RICOMPRESI NEL PARCO ARCHEOMINERARIO DI SAN SILVESTRO; • TEATRO DEI CONCORDI; • VILLA DI MAGONA.
Turismo	<p>Per quanto i dati relativi al turismo, nel 2020 a causa delle restrizioni Covid sono stati registrati numeri in netto calo rispetto all'anno precedente. Tuttavia nel 2018 e nel 2019 la Regione Toscana aveva registrato sempre più in crescita.</p>
	<p>Per il Comune di Campiglia Marittima, nel biennio 2017-2019, si è registrato un netto aumento sia negli arrivi sia nelle presenze, soprattutto per i turisti italiani.</p>
Inquinanti fisici	<p>Inquinamento acustico: per quanto riguarda la relazione del PCCA, le principali sorgenti di rumore sono quelle dove c'è maggior traffico veicolare, nelle aree urbane e nelle aree industriali</p>
	<p>Inquinamento luminoso: il Comune di Campiglia Marittima non rientra nelle aree di protezione dall'inquinamento luminoso, l'osservatorio astronomico più vicino è localizzato nel comune limitrofo di Piombino.</p>
	<p>Radiazioni ionizzanti: per quanto riguarda il radon, il Comune non presenta criticità nei livelli di concentrazione né all'interno delle abitazioni né nei luoghi di lavoro.</p>

	Radiazioni non ionizzanti: per le radiazioni ad alta frequenza, nel Comune di Campiglia sono segnalate 32 postazioni. Per le radiazioni a bassa frequenza sono presenti nel territorio due linee ad altissima tensione e 12 linee ad alta tensione.
Energia	Secondo quanto riportato nel Piano Energetico Provinciale (PEP), al momento della relazione erano presenti 69 installazioni di pannelli solari termici e 128 pannelli fotovoltaici solari.
Rifiuti	La raccolta dei rifiuti solidi urbani (RSU) avviene dalla ditta SEI – Servizi ecologici integrati Toscana Srl.
	Negli ultimi due anni c'è stata una diminuzione nella produzione dei rifiuti urbani
	Considerando il periodo di tempo dal 2010 al 2022 nel comune si è registrato un andamento altalenante della raccolta differenziata in decrescita dal 2010 (35%) fino al 2017 (37,2%) per poi raggiungere un picco nel 2019 (42,55%) e poi diminuire nuovamente.
Popolazione	Dai dati presenti su ISTAT tuttitalia.it, il Comune di Campiglia Marittima mostra un andamento in diminuzione della popolazione negli ultimi anni e un leggero aumento nel numero di famiglie.
Sistema economico	socio Dalla consultazione della Camera e Commercio della Provincia di Pisa risulta esserci un saldo negativo per il primo trimestre del 2024 con tasso del -0,04% pari ad un saldo di -122 aziende rispetto all'ultimo semestre del 2023.
	socio Per quanto riguarda il bilancio la demografia d'impresa a livello comunale, il Comune di Campiglia Marittima al primo semestre 2024, riporta un numero di 1.421 imprese registrate, 1.280 imprese attive, 30 imprese iscritte e 29 cessazioni per un saldo di +1.
Mobilità	Il Comune di Campiglia Marittima è attraversato da due strade statali (SS N.1 "Variante Aurelia", SS N. 398 "Val Cornia"), una strada regionale (SR 398), da 4 strade provinciali ("SP39 "Vecchia Aurelia", SP23ter "delle Caldanelle, SP21 "la Campiglia-Riotorto" e SP20 "da Campiglia M.ma a San Vincenzo") che costituiscono il vero e proprio sistema di collegamento principale da e per il territorio intercomunale e da molte strade comunali.
	Il territorio è attraversato dalla linea ferroviaria tirrenica e dalla ferrovia Venturina-Piombino.
Servizio idrico integrato	Il servizio idrico integrato nel comune di Campiglia Marittima è gestito dalla Azienda Servizi Ambientali S.p.A.
	Secondo il "Piano Straordinario di emergenza per la gestione della crisi idrica e idropotabile" risulta che Campiglia Marittima rientri tra le aree a crisi idropotabile attesa.
	Problematiche rete acquedottistica relative alla vocazione turistica del territorio e delle isole in particolare, un'agricoltura idro-esigente, due importanti poli industriali, Solvay a Rosignano e le acciaierie di Piombino, e la presenza di due porti importanti a livello mediterraneo (Piombino e Livorno), confliggono con la scarsa risorsa presente. Questo comporta una gestione complessa delle fonti di approvvigionamento. Su tutto il territorio scarseggia la risorsa idrica sia come quantità che come qualità e anche in considerazione delle pluralità di usi.
	Nel comune di Campiglia Marittima risultano presenti impianti di depurazione dei reflui da scarichi urbani/industriali a preponderanza di tipologia civile o ad essa assimilabili, recapitati tramite fognatura "mista" meteorica-urbana e sono gli impianti Campo alla Croce, Lumiere, Campo Gallio e Banditelle.

3. QUADRO PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO

Al fine di completare il quadro delle informazioni sono stati analizzati i seguenti piani territoriali e di settore:

- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Livorno
- Piano Regionale per la Qualità dell’Aria (PRQA)
- Piano di Tutela delle Acque della Toscana (PTA)
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)
- Piano di Gestione delle Acque (PGA)
- Piano di stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – parte frane
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e Bonifica siti inquinati (PRB)
- Piano Regionale Cave
- Piano di Ambito Toscano
- Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER)
- Piano Regionale Agricolo Forestale (PRAF)
- Programma di sviluppo rurale 2014-2020 (PSR)
- Piano Energetico Provinciale (PEP)
- Piano faunistico – venatorio provinciale
- Piano di Protezione Civile

L’analisi dei piani ha permesso l’integrazione delle informazioni conoscitive in esso contenute nell’analisi di contesto e l’individuazione degli obiettivi e delle strategie degli stessi con cui il POI deve essere coerente.

4. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO

4.1 OBIETTIVI ESPRESSI NEL DOCUMENTO PRELIMINARE E COERENZA CON IL PSI

All'interno del Documento Preliminare sottoposto alla consultazione preliminare sono stati declinati gli obiettivi del Piano Operativo in relazione ai contenuti definiti dalla LRT 65/2014 ed in rapporto agli obiettivi del PSI che qui di seguito possono essere sintetizzati.

Gli obiettivi strategici sono organizzati e strutturati per **sistemi funzionali** attraverso i quali il PO stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola porzione del territorio comunale ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento e all'incremento della qualità ambientale urbanistica ed architettonica, nonché la corretta distribuzione delle funzioni.

Nel capitolo successivo saranno specificatamente trattati gli obiettivi sovraordinati, con particolare riferimento alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana ed alle indicazioni e prescrizioni stabilite dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale approvato.

Il nuovo PO individua cinque sistemi funzionali:

- Il sistema dei luoghi centrali
- Il sistema della residenza
- Il sistema della produzione
- Il sistema ambientale
- Il sistema della mobilità

Nella seguente tabella sinottica vengono inseriti gli obiettivi del PO

Sistemi Funzionali	Obiettivi
Sistema insediativo: Il sistema dei luoghi centrali, Il sistema della residenza, Il sistema della produzione	recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi mediante operazioni puntuali di riqualificazione e potenziamento (ampliamenti, recupero dei sottotetti, cambio d'uso), recupero e valorizzazione degli edifici di qualità storico architettonica sia in ambito urbano che extraurbano, forme più complesse e articolate di rigenerazione e riqualificazione urbana
	promuovere interventi di rinnovo del patrimonio edilizio di recente costruzione, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, attraverso regole e strumenti per il riutilizzo degli immobili, soprattutto non residenziali, compatibilmente con il tessuto funzionale in cui insistono e di definire regole per la riconversione e rilocalizzazione dei volumi dismessi non più utilizzabili
	riqualificazione di alcune aree critiche all'interno del tessuto insediativo attraverso l'innesco di progetti di rigenerazione urbana
sistema della residenza	contenere l'espansione edilizia, privilegiando interventi di riqualificazione, rigenerazione e ricucitura del margine insediativo
	revisionare il sistema delle regole per gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente (revisione del taglio minimo degli alloggi; ampliamenti per esigenze abitative in sopraelevazione o in adiacenza)
	prevedere interventi di edilizia pubblica residenziale, anche attraverso la formula della coabitazione
	individuare forme incentivanti per la riqualificazione del patrimonio edilizio privato che possano attrarre investimenti volti a favorire la residenzialità all'interno delle mura, nel rispetto dei canoni architettonici e storici del contesto
sistema della produzione	riqualificazione delle aree produttive esistenti, anche attraverso misurati incrementi di superficie

		<p>il miglioramento della qualità architettonica e degli spazi pertinenziali delle aree produttive esistenti, contribuendo a potenziare la flessibilità e dinamicità delle attrezzature produttive</p> <p>la completa delocalizzazione delle attuali attività produttive con conseguente riqualificazione urbanistica dell'area con la possibilità di incrementare il livello delle dotazioni di interesse collettivo di una zona densamente abitata ma alquanto decentrata e periferica</p>
sistema dei luoghi centrali		la corretta rappresentazione della struttura degli spazi aperti e dei luoghi pubblici urbani, cioè della "città pubblica"
Il sistema ambientale	Parco arche-minerari o San Silvestro	incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico archeologico
		rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale
		gestione integrata del turismo e diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno
		progressiva attuazione del parco archeologico e minerario, in collaborazione con soggetti pubblici e con titolari delle autorizzazioni per attività estrattive, al fine di valorizzare il patrimonio archeologico, paesaggistico e minerario del parco e la graduale cessazione dell'attività estrattiva all'esaurimento degli obiettivi di produzione sostenibile, come definiti nell'ambito dell'accordo di comprensorio di cui all'art. 10 della LRT. n. 35/2015
		riorganizzazione e ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale
	Territorio rurale	incentivare il mantenimento delle attività agricole, con preferenza per indirizzi produttivi ad alto valore di sostenibilità ambientale
		salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori;
		disincentivare o limitare le attività idroesigenti nella piana agricola
		definire modalità di sistemazione paesaggistico-ambientale e di miglioramento delle condizioni di sicurezza idrogeologica, attraverso la definizione delle opere strutturali di messa in sicurezza
Il sistema della mobilità		realizzazione nuove aree di parcheggio
		realizzazione nuovi percorsi pedonali di collegamento tra il centro, le parti più periferiche e le frazioni

Si riporta di seguito una matrice specifica di coerenza tra PSI e PO a cui sono associate le seguenti voci di legenda:



l'obiettivo del PO risulta coerente con l'obiettivo del PS e lo recepisce



l'obiettivo del PO risulta coerente con l'obiettivo del PS

L'obiettivo del PO non interferisce con l'obiettivo del PS



L'obiettivo del PO risulta potenzialmente in contrasto con l'obiettivo del PS

Nel caso in cui è stato evidenziato un possibile contrasto sono state individuate specifiche misure di VAS finalizzate a minimizzare la possibile incoerenza.

		OBIETTIVI PSI			
Sistemi Funzionali	Obiettivi	1. La tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire attraverso le seguenti azioni: - la prevenzione dei rischi geologico e idraulico, - la salvaguardia delle risorse idriche costiere con particolare riferimento ai fenomeni di subsidenza e di salinizzazione delle falde acquifere costiere, - il miglioramento della compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, - il contenimento dell'erosione, dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo, - la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, - la riduzione dei processi di erosione costiera.	2. La salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali da perseguire attraverso: - il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio comunale ed in particolare della funzionalità e resilienza della rete ecologica, - la tutela degli ecosistemi naturali, in particolare delle aree boscate e degli ambienti fluviali, delle aree umide, degli ambiti costieri, - la qualificazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio naturale e coltivato delle aree collinari, - la salvaguardia degli ambiti fluviali, dei boschi planiziali e degli ambienti dunali costieri, - il miglioramento dell'inserimento delle infrastrutture viarie, delle piattaforme produttive e degli insediamenti turistico ricettivi nei contesti ambientali e paesaggistici.	3. La tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica da perseguire attraverso: - la salvaguardia dell'originario sistema insediativo policentrico costituito dai centri storici di Campiglia e di Piombino e dai nuclei di fondovalle di Venturina T. e di Riotorto, - la tutela delle permanenze storico archeologiche di Populonia e di Rocca S. Silvestro, degli antichi nuclei collinari e dai borghi diffusi di origine rurale, - la conservazione e valorizzazione di parte delle strutture e degli strumenti industriali non più utilizzati a fini produttivi, come testimonianze della storia economica, tecnologica e sociale del territorio, - la salvaguardia delle emergenze architettoniche civili e religiose e del sistema di avvistamento e difesa costiero (Baratti, Torre Mozza, Torre del Sale), - la conservazione e la valorizzazione dei caratteri dei nuclei rurali e degli insediamenti agricoli sparsi della collina e della pianura.	4. La riqualificazione degli insediamenti di recente formazione da perseguire con: - il completamento della maglia viaria urbana e la selezione e riduzione dei flussi di traffico, - un qualificato ed ordinato assetto delle aree di recente edificazione, residenziali e produttive, - la rigenerazione degli ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati, - il risanamento e la riqualificazione di siti degradati e contaminati da sostanze inquinanti e la loro destinazione ad usi compatibili, - la difesa dell'integrità morfologica degli insediamenti storici e consolidati attraverso il contenimento dei nuovi consumi di suolo ed il riordino dei margini fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale.
Sistema insediativo: il sistema dei luoghi centrali, il sistema della residenza, il sistema della produzione	recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi mediante operazioni puntuali di riqualificazione e potenziamento (ampliamenti, recupero dei sottotetti, cambio d'uso), recupero e valorizzazione degli edifici di qualità storico architettonica sia in ambito urbano che extraurbano, forme più complesse ed articolate di rigenerazione e riqualificazione urbana		gli interventi di recupero e valorizzazione degli edifici dovranno garantire un rapporto armonioso tra il paesaggio urbano / costruito ed il paesaggio rurale		
	promuovere interventi di rinnovo del patrimonio edilizio di recente costruzione, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, attraverso regole e strumenti per il riutilizzo degli immobili, soprattutto non residenziali, compatibilmente con il tessuto funzionale in cui insistono e di definire regole per la riconversione e rilocalizzazione dei volumi dismessi non più utilizzabili				
	riqualificazione di alcune aree critiche all'interno del tessuto insediativo attraverso l'inesco di progetti di rigenerazione urbana				
sistema della residenza	contenere l'espansione edilizia, privilegiando interventi di riqualificazione, rigenerazione e ricicatura del margine insediativo				
	revisionare il sistema delle regole per gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente (revisione del taglio minimo degli alloggi; ampliamenti per esigenze abitative in sopraelevazione o in adiacenza)				
	prevedere interventi di edilizia pubblica residenziale, anche attraverso la formula della coabitazione				
	individuare forme incentivanti per la riqualificazione del patrimonio edilizio privato che possano attrarre investimenti volti a favorire la residenzialità all'interno delle mura, nel rispetto dei canoni architettonici e storici del contesto				
sistema della produzione	riqualificazione delle aree produttive esistenti, anche attraverso misurati incrementi di superficie	Gli incrementi di superficie dovranno comunque essere orientati alla minimizzazione del consumo di suolo nel rispetto delle esigenze delle aziende. Eventuali ampliamenti dovranno prediligere aree già impermeabilizzate o prive di elementi naturali, la riqualificazione delle aree esistenti dovrà considerare anche un progetto del verde	Gli incrementi di superficie dovranno comunque essere orientati alla minimizzazione del consumo di suolo nel rispetto delle esigenze delle aziende. Eventuali ampliamenti dovranno prediligere aree già impermeabilizzate o prive di elementi naturali, la riqualificazione delle aree esistenti dovrà considerare anche un progetto del verde		
	il miglioramento della qualità architettonica e degli spazi pertinenziali delle aree produttive esistenti, contribuendo a potenziare la flessibilità e dinamicità delle attrezzature produttive				
	la completa delocalizzazione delle attuali attività produttive con conseguente riqualificazione urbanistica dell'area con la possibilità di incrementare il livello delle dotazioni di interesse collettivo di una zona densamente abitata ma alquanto decentrata e periferica				
sistema dei luoghi centrali	la corretta rappresentazione della struttura degli spazi aperti e dei luoghi pubblici urbani, cioè della "città pubblica"				

		OBIETTIVI PSI				
Sistemi Funzionali	Obiettivi	<p>1. La tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire attraverso le seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prevenzione dei rischi geologico e idraulico, - la salvaguardia delle risorse idriche costiere con particolare riferimento ai fenomeni di subsidenza e di salinizzazione delle falde acquifere costiere, - il miglioramento della compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, - il contenimento dell'erosione, dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo, - la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, - la riduzione dei processi di erosione costiera. 	<p>2. La salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali da perseguire attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio comunale ed in particolare della funzionalità e resilienza della rete ecologica, - la tutela degli ecosistemi naturali, in particolare delle aree boscate e degli ambienti fluviali, delle aree umide, degli ambiti costieri, - la qualificazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio naturale e coltivato delle aree collinari, - la salvaguardia degli ambiti fluviali, dei boschi planiziali e degli ambienti dunali costieri, - il miglioramento dell'inserimento delle infrastrutture viarie, delle piattaforme produttive e degli insediamenti turistico ricettivi nei contesti ambientali e paesaggistici. 	<p>3. La tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica da perseguire attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la salvaguardia dell'originario sistema insediativo policentrico costituito dai centri storici di Campiglia e di Piombino e dai nuclei di fondovalle di Venturina T. e di Riotorto, - la tutela delle permanenze storico archeologiche di Populonia e di Rocca S.Silvestro, degli antichi nuclei collinari e dai borghi diffusi di origine rurale, - la conservazione e valorizzazione di parte delle strutture e degli strumenti industriali non più utilizzati a fini produttivi, come testimonianze della storia economica, tecnologica e sociale del territorio, - la salvaguardia delle emergenze architettoniche civili e religiose e del sistema di avvistamento e difesa costiero (Baratti, Torre Mozza, Torre del Sale), - la conservazione e la valorizzazione dei caratteri dei nuclei rurali e degli insediamenti agricoli sparsi della collina e della pianura. 	<p>4. La riqualificazione degli insediamenti di recente formazione da perseguire con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il completamento della maglia viaria urbana e la selezione e riduzione dei flussi di traffico, - un qualificato ed ordinato assetto delle aree di recente edificazione, residenziali e produttive, - la rigenerazione degli ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati, - il risanamento e la riqualificazione di siti degradati e contaminati da sostanze inquinanti e la loro destinazione ad usi compatibili, - la difesa dell'integrità morfologica degli insediamenti storici e consolidati attraverso il contenimento dei nuovi consumi di suolo ed il riordino dei margini fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale. 	
sistema ambiente	Parco archeminerario San Silvestro	incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico archeologico				
		rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale				
		gestione integrata del turismo e diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno				
		progressiva attuazione del parco archeologico e minerario, in collaborazione con soggetti pubblici e con titolari delle autorizzazioni per attività estrattive, al fine di valorizzare il patrimonio archeologico, paesaggistico e minerario del parco e la graduale cessazione dell'attività estrattiva all'esaurimento degli obiettivi di produzione sostenibile, come definiti nell'ambito dell'accordo di comprensorio di cui all'art. 10 della LRT. n. 35/2015				
	Territorio rurale	riorganizzazione e ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale				
		incentivare il mantenimento delle attività agricole, con preferenza per indirizzi produttivi ad alto valore di sostenibilità ambientale				
		salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori;				
		disincentivare o limitare le attività idroesigenti nella piana agricola				
il sistema della mobilità	definire modalità di sistemazione paesaggistico-ambientale e di miglioramento delle condizioni di sicurezza idrogeologica, attraverso la definizione delle opere strutturali di messa in sicurezza					
	realizzazione nuove aree di parcheggio	La pavimentazione dei parcheggi dovrà essere di tipo drenante al fine di minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo				
	nuovi percorsi pedonali di collegamento tra il centro, le parti più periferiche e le frazioni	Sono da prediligere le pavimentazioni drenanti nel rispetto comunque delle norme tecniche specifiche per la mobilità ciclabile				

		OBIETTIVI PSI			
Sistemi Funzionali	Obiettivi	5. La difesa del territorio rurale e delle produzioni agricole con particolare attenzione a: - la tutela e il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie dell'area collinare e di pianura, - la conservazione delle relazioni tradizionali fra paesaggio agrario e sistema insediativo, - il recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate, - la valorizzazione e la promozione delle produzioni tipiche (vite, olivo, ortaggi, frutta, cereali) favorendone la transizione agroecologica - il rinnovo e la diversificazione dell'impresa agricola con azioni mirate a riconoscere la funzione di presidio e cura del territorio e ad incentivare la trasformazione e commercializzazione in azienda e le filiere corte, - il sostegno all'integrazione dell'impresa agricola con attività complementari come l'accoglienza turistica e l'enogastronomia.	6. Il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta riguardanti in particolare i seguenti temi: - la mobilità da migliorare mediante l'adeguamento sostenibile delle infrastrutture viarie e ferroviarie, il potenziamento delle connessioni fra trasporto su ferro, su gomma e su acqua, l'adeguamento delle strutture portuali ed un forte potenziamento delle attività connesse (logistica, nautica, cantieristica, approdi turistici), la diffusione delle reti della mobilità lenta, - la riqualificazione del sistema insediativo, tenendo conto anche degli effetti che l'emergenza Covid 19 ha avuto sulle condizioni di vita e di lavoro della popolazione, - il coordinamento delle politiche e la riqualificazione e l'integrazione degli insediamenti e dei servizi per le attività produttive, - la valorizzazione del territorio rurale nei differenziati ambiti della pianura e della collina, - la definizione di interventi comuni per la mitigazione delle fragilità ambientali.	7. La promozione di uno sviluppo economico sostenibile fondato su: - il potenziamento delle attività agricole, - il sostegno al settore manifatturiero e sulla riqualificazione insediativa e produttiva del comparto siderurgico, - la costruzione di un' "economia circolare" ancorata alle filiere produttive locali e al recupero e al riutilizzo dei prodotti e dei materiali di risulta delle lavorazioni, - l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili, il recupero-riciclo delle acque usate, - la riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali, - l'"economia del mare", nelle molteplici declinazioni che assume il rapporto fra le risorse e le opportunità del mare e le attività economiche, con una particolare attenzione al sistema portuale, - l'integrata valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio e la sua fruizione turistica sostenibile.	8. L'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio da perseguire con: - il miglioramento della qualità dell'abitare e la crescita dei servizi per la popolazione e per i visitatori, - il coordinamento e la qualificazione delle attività turistiche da sostenere con la valorizzazione delle risorse del territorio e la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive, - l'attivazione di centri e luoghi per la formazione professionale, per l'imprenditoria ed il lavoro giovanile, per la ricerca connessi alla qualificazione dell'apparato produttivo.
Sistema insediativo: il sistema dei luoghi centrali, il sistema della residenza, il sistema della produzione	recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi mediante operazioni puntuali di riqualificazione e potenziamento (ampliamenti, recupero dei sottotetti, cambio d'uso), recupero e valorizzazione degli edifici di qualità storico architettonica sia in ambito urbano che extraurbano, forme più complesse ed articolate di rigenerazione e riqualificazione urbana				
	promuovere interventi di rinnovo del patrimonio edilizio di recente costruzione, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, attraverso regole e strumenti per il riutilizzo degli immobili, soprattutto non residenziali, compatibilmente con il tessuto funzionale in cui insistono e di definire regole per la riconversione e rilocalizzazione dei volumi dismessi non più utilizzabili				
	riqualificazione di alcune aree critiche all'interno del tessuto insediativo attraverso l'innescio di progetti di rigenerazione urbana				
sistema della residenza	contenere l'espansione edilizia, privilegiando interventi di riqualificazione, rigenerazione e ricucitura del margine insediativo				
	revisionare il sistema delle regole per gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente (revisione del taglio minimo degli alloggi; ampliamenti per esigenze abitative in sopraelevazione o in adiacenza)				
	prevedere interventi di edilizia pubblica residenziale, anche attraverso la formula della coabitazione				
	individuare forme incentivanti per la riqualificazione del patrimonio edilizio privato che possano attrarre investimenti volti a favorire la residenzialità all'interno delle mura, nel rispetto dei canoni architettonici e storici del contesto				
sistema della produzione	riqualificazione delle aree produttive esistenti, anche attraverso misurati incrementi di superficie	Gli incrementi di superficie dovranno comunque essere orientati alla minimizzazione del consumo di suolo nel rispetto delle esigenze delle aziende. Eventuali ampliamenti dovranno prediligere aree già impermeabilizzate o prive di elementi naturali, la riqualificazione delle aree esistenti dovrà considerare anche un progetto del verde			
	il miglioramento della qualità architettonica e degli spazi pertinenziali delle aree produttive esistenti, contribuendo a potenziare la flessibilità e dinamicità delle attrezzature produttive				
	la completa delocalizzazione delle attuali attività produttive con conseguente riqualificazione urbanistica dell'area con la possibilità di incrementare il livello delle dotazioni di interesse collettivo di una zona densamente abitata ma alquanto decentrata e periferica				
sistema dei luoghi centrali	la corretta rappresentazione della struttura degli spazi aperti e dei luoghi pubblici urbani, cioè della "città pubblica"				

		OBIETTIVI PSI			
Sistemi Funzionali	Obiettivi	<p>5. La difesa del territorio rurale e delle produzioni agricole con particolare attenzione a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tutela e il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie dell'area collinare e di pianura, - la conservazione delle relazioni tradizionali fra paesaggio agrario e sistema insediativo, - il recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate, - la valorizzazione e la promozione delle produzioni tipiche (vite, olivo, ortaggi, frutta, cereali) favorendone la transizione agroecologica - il rinnovo e la diversificazione dell'impresa agricola con azioni mirate a riconoscere la funzione di presidio e cura del territorio e ad incentivare la trasformazione e commercializzazione in azienda e le filiere corte, - il sostegno all'integrazione dell'impresa agricola con attività complementari come l'accoglienza turistica e l'enogastronomia. 	<p>6. Il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta riguardanti in particolare i seguenti temi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mobilità da migliorare mediante l'adeguamento sostenibile delle infrastrutture viarie e ferroviarie, il potenziamento delle connessioni fra trasporto su ferro, su gomma e su acqua, l'adeguamento delle strutture portuali ed un forte potenziamento delle attività connesse (logistica, nautica, cantieristica, approdi turistici), la diffusione delle reti della mobilità lenta, - la riqualificazione del sistema insediativo, tenendo conto anche degli effetti che l'emergenza Covid 19 ha avuto sulle condizioni di vita e di lavoro della popolazione, - il coordinamento delle politiche e la riqualificazione e l'integrazione degli insediamenti e dei servizi per le attività produttive, - la valorizzazione del territorio rurale nei differenziati ambiti della pianura e della collina, - la definizione di interventi comuni per la mitigazione delle fragilità ambientali. 	<p>7. La promozione di uno sviluppo economico sostenibile fondato su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento delle attività agricole, - il sostegno al settore manifatturiero e sulla riqualificazione insediativa e produttiva del comparto siderurgico, - la costruzione di un' "economia circolare" ancorata alle filiere produttive locali e al recupero e al riuso dei prodotti e dei materiali di risulta delle lavorazioni, - l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili, il recupero-riciclo delle acque usate, - la riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali, - l'"economia del mare", nelle molteplici declinazioni che assume il rapporto fra le risorse e le opportunità del mare e le attività economiche, con una particolare attenzione al sistema portuale, - l'integrata valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio e la sua fruizione turistica sostenibile. 	<p>8. L'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio da perseguire con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il miglioramento della qualità dell'abitare e la crescita dei servizi per la popolazione e per i visitatori, - il coordinamento e la qualificazione delle attività turistiche da sostenere con la valorizzazione delle risorse del territorio e la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive, - l'attivazione di centri e luoghi per la formazione professionale, per l'imprenditoria ed il lavoro giovanile, per la ricerca connessi alla qualificazione dell'apparato produttivo.

sistema ambiente	Parco archeominerario San Silvestro	incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico archeologico				
		rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale				
		gestione integrata del turismo e diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno				
		progressiva attuazione del parco archeologico e minerario, in collaborazione con soggetti pubblici e con titolari delle autorizzazioni per attività estrattive, al fine di valorizzare il patrimonio archeologico, paesaggistico e minerario del parco e la graduale cessazione dell'attività estrattiva all'esaurimento degli obiettivi di produzione sostenibile, come definiti nell'ambito dell'accordo di comprensorio di cui all'art. 10 della LRT. n. 35/2015				
		riorganizzazione e ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale				
	Territorio rurale	incentivare il mantenimento delle attività agricole, con preferenza per indirizzi produttivi ad alto valore di sostenibilità ambientale				
		salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori;				
disincentivare o limitare le attività idrosigenti nella piana agricola						
il sistema della mobilità		definire modalità di sistemazione paesaggistico-ambientale e di miglioramento delle condizioni di sicurezza idrogeologica, attraverso la definizione delle opere strutturali di messa in sicurezza				
		realizzazione nuove aree di parcheggio				
		nuovi percorsi pedonali di collegamento tra il centro, le parti più periferiche e le frazioni				

4.2 I CONTENUTI PROGETTUALI

4.2.1 La città pubblica

La corretta progettazione degli spazi pubblici contribuisce al rafforzamento della dimensione pubblica di un territorio ed alla definizione dell'immagine fisica e concreta di quella che potremmo chiamare la "città pubblica". Per tentare una definizione di quello che intendiamo quando parliamo di "città pubblica", possiamo prendere in prestito la definizione contenuta nel documento della Biennale dello Spazio Pubblico: *"Lo spazio pubblico è ogni luogo di proprietà pubblica o di uso pubblico accessibile e fruibile a tutti gratuitamente o senza scopi di lucro. Ciascun spazio pubblico ha proprie caratteristiche spaziali, storiche, ambientali, sociali ed economiche."*

Un obiettivo prioritario del nuovo Piano Operativo è stato quello della corretta rappresentazione della struttura della "città pubblica", cioè della raffigurazione della rete degli spazi pubblici urbani. Si deve infatti guardare al disegno degli spazi pubblici urbani come alla rappresentazione di un sistema continuo, articolato e integrato. Da questo punto di vista il disegno della "città pubblica" si traduce nell'individuazione degli spazi aperti (piazze, parchi e giardini, strade e marciapiedi, ecc.) e degli spazi coperti, accessibili a tutti, (chiese, musei, biblioteche, centri sociali, luoghi della memoria individuale e collettiva, teatri, ecc.). Tutti questi luoghi possiedono una chiara identità, che li fa rientrare a pieno nel concetto di "**luogo centrale**", cioè di spazio (aperto e/o coperto) della vita collettiva della comunità, la quale si riconosce in tali luoghi, che risultano espressione delle diversità e delle identità locali.

Il disegno della "**città pubblica**" costituisce un elemento importante del nuovo Piano Operativo, soprattutto se gli facciamo assumere il ruolo di "cartina tornasole" utile a rilevare il livello strategico e la qualità di ciascun intervento privato di trasformazione. Tale valutazione, incrociata con quelle di carattere ambientale, quali la procedura di VAS, è stata effettuata tentando di modulare ed equilibrare infatti gli interessi privati con quelli pubblici, senza pregiudiziali contrapposizioni, cercando al contempo di porre le basi per il sorgere di un'attiva sinergia tra i "due mondi", in modo tale che le diverse istanze possano intersecarsi e sovrapporsi tra loro, secondo un disegno unitario e coordinato.

Sono individuati come elementi della città pubblica:

le piazze e le strade pedonali;

- i percorsi ciclabili sia su sede separata che in compresenza su corsia ciclopedonale che su strade soggette a limitazione di traffico;
- il verde pubblico;
- i parcheggi e in particolar modo i cosiddetti parcheggi scambiatori;
- il verde sportivo;
- altri edifici di interesse pubblico come gli edifici scolastici, gli edifici culturali o religiosi.

Uno degli intenti del Piano è stato quello di rafforzare il disegno della rete dei percorsi pedonali che consentono di muoversi liberamente all'interno del centro abitato a piedi o con mezzi di mobilità dolce su percorsi che garantiscano l'incolumità fisica e la fruibilità dal punto di vista del gradimento e della facilità di percorrenza. Inoltre, la disponibilità di una rete efficiente di percorsi pedonali e/o ciclabili consente di rendere raggiungibili tutti i luoghi di interesse pubblico anche senza l'uso dell'automobile.



Nel centro urbano di Venturina esistono attualmente alcuni importanti percorsi che già oggi consentono alcuni spostamenti per la mobilità dolce:

- una parte di via Indipendenza, attualmente pedonalizzata e che si dirama anche verso Largo Sbarretti, dove si trova una graziosa piazzetta pubblica oltre la quale si accede all'edificio dove hanno sede le Poste Italiane;
- via Federico Fellini dove si trovano ampi percorsi pedonali e ciclabili entrambi su sede propria che offrono importante occasione di connessione del centro verso i quartieri sud e verso la zona della stazione;
- viale delle Terme dove si trova un importante percorso ciclopedonale che a un certo punto si dirama in direzione nord collegando via Fenoglio a via del Parco Termale;
- via del Parco Termale dove un ampio marciapiede consente una piacevole passeggiata panoramica.

Nell'ottica di realizzare una rete di collegamento che connetta in un unico organismo i più importanti luoghi e servizi pubblici si propone:

- una nuova strada carrabile con affiancato percorso ciclopedonale che costituisca il naturale proseguimento di via dell'Aeroporto e che connetta la Stazione Ferroviaria ai nuovi insediamenti Peep e quindi anche a via Federico Fellini e al centro cittadino;
- nuovi percorsi pedonali e ciclabili su una nuova area parco a sud e ad est del quartiere Peep;
- nuovi percorsi trasversali che connettono il suddetto parco con il parco di Piazza Firenze e l'area sportiva adiacente;
- un nuovo percorso ciclopedonale lungo il Fosso Pantalla che costituisca il naturale prolungamento di un percorso pedonale già esistente che parte da via Indipendenza e arriva a via della Corniaccia; questo percorso è inserito all'interno del comparto di trasformazione del "pomodorificio" e costituisce un importante collegamento con i quartieri sud;
- il proseguimento della pedonalizzazione di via Indipendenza ed alcuni interventi di moderazione del traffico nel primo tratto di via Dante Alighieri (fino alla fiera) affinché il centro cittadino abbia una dimensione pedonale e di vivibilità appropriata; questa ipotesi dovrà essere valutata in parallelo ad una analisi dei flussi del traffico veicolare per verificare se queste strade ne possano effettivamente essere liberate anche se a una prima analisi l'intervento appare fattibile; in seguito a questa trasformazione tutti gli edifici che si affacciano sulle aree pedonalizzate potranno acquisire maggior valore e una dimensione di vivibilità decisamente migliore;
- la realizzazione di un breve tratto di collegamento ciclabile o ciclopedonale in via Don Luigi Sturzo Labriola per collegare via Fellini al Parco del Centro Commerciale Coop;
- la realizzazione di un breve tratto di collegamento ciclabile o ciclopedonale in via dell'Unità e via Labriola per collegare via Don Luigi Sturzo a Largo Sbarretti;
- la realizzazione di un breve tratto di collegamento ciclabile o ciclopedonale in via Costa, via Trento e via Modigliani per collegare via Indipendenza a via del Popolo;
- la messa in atto di interventi di moderazione del traffico e ove possibile la realizzazione di percorsi ciclopedonali su sede propria in via del Popolo, via della Pace, via dei Molini di Fondo, via Polledraia, via dei Molini, via del Parco Termale, un breve tratto di via Indipendenza all'ingresso est della città.



Nel centro urbano di Campiglia Marittima i percorsi della città pubblica sono, per quel che riguarda il centro storico, tutti i percorsi pedonali e le piazze così come sono conformati ormai da secoli. Vista la bellezza, la particolare conformazione e il valore del centro storico non è possibile prevedere interventi se non di tipo conservativo.

Per quel che riguarda la parte periferica della città sono previsti:

- Il potenziamento della percorribilità ciclopedonale in via Santa Croce
- La realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale che dal centro commerciale conduca all'area verde poco lontana
- Il miglioramento della fruibilità dell'area verde attualmente caratterizzata solo dalla presenza di un percorso pedonale.

Nel centro abitato di Cafaggio si propone:

- la messa in atto di interventi di moderazione del traffico su via Mimosa, per assicurare una buona percorribilità ciclopedonale e eventualmente la valutazione dell'ipotesi di realizzare anche un percorso su sede propria;
- Il miglioramento della fruibilità dell'area verde esistente;
- lo studio di eventuali possibilità per collegare il parcheggio scambiatore con le due aree verdi e con via Mimosa.

4.2.2 La città accessibile

Il Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano costituisce un importante allegato al Quadro Conoscitivo del Piano Operativo, assieme alla parte normativa contenuta nelle NTA al Titolo XVIII – “Programma di Intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche” (artt.129 e 130).

L'elaborato *QC2 - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano* contiene il rilievo puntuale del livello di accessibilità delle strutture di uso pubblico, con riferimento alle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi. Sono stati rilevati:

- gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
- gli edifici di culto;
- gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.

Il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche individua invece le strategie di intervento per la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli “spazi urbani comuni” in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere ‘puntuali’, che l'Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori del Comune di Campiglia.

Per quanto riguarda gli interventi d'iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, anche oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

Gli interventi di carattere ‘puntuale’ necessari per l'implementazione dell'accessibilità degli edifici pubblici presenti nel territorio di Campiglia sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:

- a) introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
- b) individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
- c) rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- d) adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

Gli interventi necessari saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

4.2.3 I sistemi funzionali

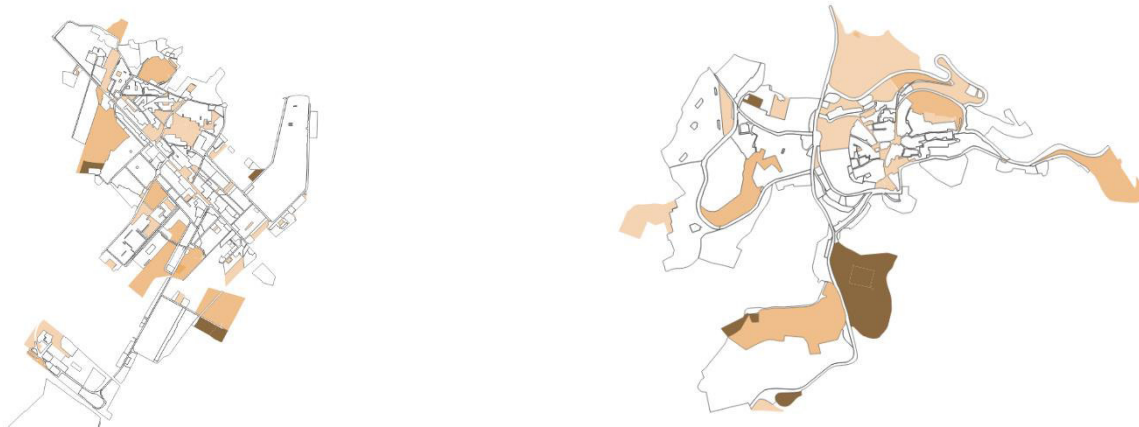
Il Piano Operativo è impostato sulla base dell'individuazione dei principali sistemi funzionali. Tale approccio culturale ha comportato un'intensa riflessione sul tema delle **identità territoriali** e di **"appartenenza"** (un tipo di luogo appartiene a un sistema piuttosto che ad un altro) e la definizione di un quadro generale di riferimento costituito da informazioni, conoscenze ed interpretazioni che acquistano un determinato significato in virtù delle reciproche correlazioni tra i diversi sistemi. A tale scopo sono state approfondite le correlazioni dei vari **sistemi e sottosistemi funzionali** (costituiti dall'insieme delle funzioni urbane e dalle connessioni esistenti fra queste) con il sistema fisico della città (intendendo nel nostro caso per città "qualsiasi manifestazione edilizia organizzata" e l'insieme degli spazi costruiti - i pieni - e degli spazi aperti - i vuoti e i collegamenti fisici fra questi).

Tale metodo, oltre a costituire un possibile terreno di indagine e studio del territorio, assume il ruolo di strumento organizzativo della struttura del nuovo Piano, consentendo di individuare, con maggiore incisività, il "progetto", la "struttura" e le sue "regole fondative". L'individuazione dei sistemi (e dei relativi sottosistemi) non risulta infatti una mera operazione ricognitiva e descrittiva del territorio, ma costituisce, invece, una forte e potente **"operazione strategico progettuale"**. Essa non si limita infatti alla semplice riproposizione (e disegno) di come oggi appaiono i meccanismi funzionali territoriali ma prefigura direttamente una rappresentazione grafica del loro possibile "disegno futuro" (e futuribile) sul quale costituire il **processo di rinnovamento** della struttura territoriale (rennovatio urbis). Attraverso i **sistemi funzionali** il PO stabilisce pertanto le condizioni qualitative di ogni singola porzione del territorio comunale ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento e all'incremento della qualità ambientale urbanistica ed architettonica, nonché ed alla corretta distribuzione delle funzioni.

I sistemi sono articolati in sottosistemi; sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e, più in generale, parti distinte del territorio, non necessariamente contigue tra loro. Sono rappresentati il **sistema dei luoghi centrali**, della **residenza** e della **produzione**, i quali nel loro insieme definiscono il cosiddetto **sistema insediativo**. Sono inoltre individuati il **sistema ambientale** e quello della **mobilità**. Attraverso la lettura incrociata delle Tavole e delle Norme Tecniche di Attuazione, il Piano fornisce così tutte le necessarie informazioni utili alla piena comprensione del **"progetto di piano"** in termini di disciplina e regole per la gestione degli insediamenti esistenti, da un lato, e di disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio dall'altro.

Il **sistema dei luoghi centrali** viene rappresentato attraverso il disegno degli spazi aperti e delle costruzioni indicate, in genere, come luoghi di carattere pubblico: quelli cioè dell'incontro collettivo e dell'integrazione sociale. Essi sono caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo e di attività commerciali che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.

Nel territorio di Campiglia sono individuati tre sottosistemi dei luoghi centrali: L1 – i luoghi della collettività; L2 - le grandi attrezzature; L3 -gli impianti e le attrezzature tecnologiche.



L1 - i luoghi della collettività. Rappresenta il sistema urbano degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi con preciso riferimento all'articolazione prevista dall'art. 3 del DM 1444/1968. Nel Piano sono individuate con la sigla L1 e, in relazione alla specifica funzione correlata, sono suddivise in:

aree per l'istruzione – **I**, comprende:

- **Ib** - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

aree per attrezzature d'interesse comune - **S**, comprende:

- **Sa - servizi amministrativi** (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);
- **Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi** (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);
- **Sr - servizi religiosi** (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);
- **Sh - servizi per l'assistenza socio sanitaria** (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL, ecc.)

aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport - **V**, comprende:

- **Vg** - giardini pubblici attrezzati
- **Vs** - servizi sportivi di quartiere
- **Vz** - piazze

aree per parcheggi – **M**, comprende:

- **Ms** - parcheggi pubblici scoperti
- **Mcp** – piste ciclopedonali
- **Mp** – percorsi ciclabili

L2 - le grandi attrezzature. Rappresenta il sistema delle attrezzature pubbliche di interesse generale, con riferimento all'art.4 del DM 1444/1968 comma 5. Nel Piano sono individuate con la sigla L2 e, in relazione alla specifica funzione correlata, sono suddivise in:

- **Is** - Istruzione superiore
- **Ss** - Impianti sportivi di interesse generale (stadio, grandi palestre, piscine, palazzetti, campi sportivi di importanza comunale)
- **Vp** - parchi pubblici
- **So** - Servizi ospedalieri

- Sf - Spazi aperti per fiere, luna park
- Spc - Servizi di protezione civile e ordine pubblico (riferiti ad esempio ad attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie, ecc.)
- Mf - Attrezzature ferroviarie
- Mt - Attrezzature trasporti pubblici

L3 - Impianti e attrezzature tecnologiche. Rappresenta il sistema delle attrezzature tecnologiche puntuali e degli impianti in genere. Nel Piano sono individuate con la sigla L3 e, in relazione alla specifica funzione correlata, sono suddivise in:

- Stt - Impianti tecnici e tecnologici (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ecc.)
- Scm - Zone e servizi cimiteriali

Il **sistema della Residenza** raccoglie i luoghi dell'abitare, cioè gli edifici, gli spazi scoperti sia pubblici che privati, i servizi di quartiere correlati all'insediamento residenziale e la viabilità al servizio della residenza.

Nel territorio di Campiglia sono individuati sei sottosistemi della residenza: R1 – i tessuti di matrice antica, a sua volta suddiviso negli ambiti R1.1 del centro antico di Campiglia ed R1.2 delle prime espansioni otto-novecentesche; R2 – le nuove espansioni moderne; R3 – i quartieri pianificati; R4 – i quartieri isolati; R5 – l'edificato sparso; R6 – il comparto turistico.

R1 – la città antica. Corrisponde alle parti più antiche dei centri urbani di Campiglia e di Venturina Terme. Il sottosistema è articolato in due ambiti:

R1.1 del centro antico di Campiglia. Si tratta dell'intero centro antico di Campiglia che risulta pertanto suddiviso ed intersecato dal sottosistema residenziale e quello dei luoghi centrali. Per tale area il Piano propone una tutela e salvaguardia dei tessuti di valenza storico architettonica.

R1.2 delle prime espansioni otto-novecentesche (Campiglia, Venturina, Cafaggio, Lumiere). Si tratta di insediamenti nati a cavallo del '900 e già presenti nella ricognizione ortofotografica del 1954 (volo GAI). Sono aree caratterizzate dalla forma generalmente lineare ed organizzata lungo un percorso carrabile che ne ha determinato la crescita e lo sviluppo. Sono ambiti costituiti in genere da edifici di pregio che necessitano di interventi di riqualificazione che ne salvaguardino però la struttura originaria che è considerata un valore da difendere.



R2 – le nuove espansioni moderne. Corrisponde alle prime espansioni del tessuto storico in età moderna. Si tratta di insediamenti realizzati in larga parte tra gli anni '70 e gli anni '80, poi nel tempo a volte densificati anche in epoche successive. Sono contesti in genere caratterizzati dall'assenza di servizi collettivi, anche primari, quali parcheggi e verde pubblico. Presentano inoltre una densità alquanto elevata e condizioni di vivibilità non sempre ottimali. A Venturina Terme le nuove espansioni si sono addensate a ridosso del primo insediamento "storico" allontanandosi poi, gradualmente, verso le aree più periferiche. A Campiglia rappresentano le propaggini ovest a ridosso del centro antico ma nettamente separate da questo dalla Strada Provinciale n.20 ed a ragione dell'andamento orografico dei terreni. Per tali contesti il PO limita gli interventi di ampliamento, data la forte densità rilevata. Sarebbero da incentivare, quando possibile, operazioni di diradamento delle volumetrie esistenti, anche per il reperimento di nuovi spazi per dotazioni a standard. La qualità degli edifici, tranne rare eccezioni, è alquanto scarsa e ciò invita alla possibilità di interventi di rigenerazione attraverso operazioni sistematiche di demolizione con ricostruzione.

R3 – la città pianificata. Corrisponde alle parti di città realizzate a seguito dell'attuazione di Piani di lottizzazione privati o piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Vi rientrano anche i quartieri di edilizia residenziale pubblica. Sono localizzabili sia a Campiglia che a Venturina Terme. Hanno la particolarità di essere ubicati ai margini del tessuto urbano, a ridosso delle "nuove espansioni moderne" ed a contatto, almeno su un fronte, del territorio aperto (ad eccezione dei quartieri nati lungo l'asse di via del Popolo). Per tali contesti il PO privilegia il mantenimento dei caratteri unitari degli interventi. Trattandosi di insediamenti in genere costruiti dopo gli anni '90, presentano delle caratteristiche migliori ed abbastanza aggiornate sia dal punto di vista strutturale che energetico anche se, chiaramente, sono possibili operazioni di miglioramento, in particolare delle prestazioni energetiche. Per tali motivi gli interventi previsti per tale sottosistema prevedono minori incentivi alla demolizione con ricostruzione, anche se quest'ultima rimane una opzione percorribile ed ammessa dal Piano, ferma restando la necessità di garantire l'uniformità dell'intervento rispetto al contesto con caratteristiche analoghe.

R4 – i quartieri isolati. Corrispondono agli insediamenti periferici delle principali frazioni: Lumiere, Cafaggio, Campalto ed anche della propaggine sud di Campiglia, Rovinato. Sono contesti variegati, dal punto di vista morfotipologico ma hanno in comune il fatto di rappresentare dei brani insediativi isolati nel territorio aperto e costituenti un piccolo centro abitato, non necessariamente dotato di servizi collettivi di livello o di standard. Su tali contesti sono comunque possibili interventi di rigenerazione e riqualificazione del costruito, spesso carente di livelli adeguati di sicurezza strutturale e di efficientamento energetico.

R5 – l'edificato sparso. Corrisponde ad alcuni insediamenti caratterizzati da una edificazione dispersa, senza regole apparenti. Si tratta di contesti situati a nord di Venturina Terme, nei pressi della Stazione Ferroviaria e di alcune aree a nord della fiera. È un sottosistema per il quale occorrono interventi di riqualificazione degli spazi aperti, anche attraverso operazioni di addensamento e ricucitura degli spazi rimasti ancora vuoti.

R6 – il comparto turistico. Corrisponde all'area interessata dalle terme e dalle attrezzature a queste collegate, comprese anche alcune residenze. È un contesto alquanto disordinato e cresciuto su sé stesso con modalità non coordinate e casuali. Anche gli edifici presentano tipologie e dimensioni variegate. Per questa particolare situazione, soprattutto in considerazione della particolare destinazione d'uso, l'esigenza primaria è quella di assecondare, dove possibile, le eventuali proposte di sviluppo delle attuali attività turistico ricettive.

Il **sistema della Produzione** raccoglie gli spazi e gli edifici dedicati alle lavorazioni industriali e artigianali, alle attività direzionali, comprendendo anche la viabilità al servizio della produzione. Il Piano Operativo articola il sottosistema della produzione P1 in quattro ambiti coincidenti con le diverse realtà produttive oggi presenti: P1.1 - Ambito artigianale del PIP la Monaca; P1.2 - Ambito artigianale industriale del PIP Campo alla Croce; P1.3 - Ambito artigianale e commerciale di Cafaggio; P1.4 Ambito artigianale della Stazione. Per i primi due ambiti si confermano le previsioni dello strumento urbanistico attuativo. Per l'ambito di Cafaggio si prevedono interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia, ammettendo le destinazioni d'uso produttiva, direzionale e commerciale. Infine nell'ambito della Stazione sono ammesse le destinazioni d'uso produttiva, direzionale, commerciale e a servizi pubblici, con interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia. Su tale area si segnala anche la presenza di un'area di trasformazione che consentirà il completamento del previgente piano attuativo.

Il **Sistema della mobilità** è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale dei collegamenti extraurbani e quella principale urbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Sono inclusi all'interno del sistema della mobilità anche le attrezzature della mobilità quali ad esempio i parcheggi, gli impianti di distribuzione carburanti e quelli pubblicitari. Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria, con riferimento alla classificazione funzionale del Codice della Strada. Il Piano Operativo individua i seguenti sottosistemi della mobilità:

M0 – Ferrovia. Corrisponde alla linea ferroviaria per Piombino ed alla Livorno – Grosseto e ad alcune aree libere contermini ai binari.

M1 – Nuova Aurelia. Corrisponde alla nuova Strada Statale n.1 Aurelia (SS1) ed alla **classe A** del codice della strada (autostrade).

M2 - Strada di interconnessione extraurbana. Corrisponde alla Strada Statale n.398 della Val di Cornia (SS398) ed alla **classe B** del codice della strada (strade extraurbane principali).

M3 - Strade di penetrazione extraurbana. Corrisponde alla Strada Provinciale n.39 vecchia Aurelia, che attraversa tutto il territorio di Campiglia da sud-est a nord-ovest; dalla Strada Provinciale 23 ter delle Caldanelle (SP23ter) che, assieme alla Strada vicinale delle Lavoriere e di via della Stazione, costituiscono il collegamento alternativo alla SS398, con la parte Sud del territorio e con Populonia; via di Venturina che, assieme a via di Rimigliano e via di Citerna, costituiscono il collegamento alternativo tra Venturina e Campiglia Marittima (le seconde attraversando la frazione di Lumiere); la Strada Provinciale n.20 Campiglia Marittima, che collega quest'ultima a nord con San Vincenzo; via delle Cascine e via di Cafaggio, che collegano quest'ultimo con il centro di Campiglia; via Botro dei Marmi che collega Campalto a sud con la SP39 e a nord con la SP20. Queste strade sono tutte assimilabili alla **classe C** del Codice della Strada (strade extraurbane secondarie).

M3.1 - Strade di penetrazione urbana. Corrispondono ai tratti urbani delle precedenti strade M3. Sono dei tratti interessati da fenomeni di congestione del traffico e soprattutto di interferenza con le funzioni più specifiche dei centri urbani. Sono ipotizzabili interventi di moderazione del traffico. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento).

M3.2 – Strade di penetrazione urbana con limitazione traffico. Corrispondono ai tratti urbani delle precedenti strade M3 dove il Piano ritiene di dover intervenire in maniera più decisa con alcuni interventi di moderazione del traffico e, in alcuni casi, consigliare l'istituzione di Zone a Traffico Limitato. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento).

M4 - Strade di connessione urbana. Corrispondono alle principali strade urbane che hanno la funzione di fluidificare il traffico all'interno dei centri abitati. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento). Su tali tracciati è necessario intervenire con regole che impediscano di ubicare funzioni direttamente accessibili da tali strade che compromettano lo scorrimento del traffico ed evitare la sosta lungo strada, limitandola alle sole aree di sosta organizzate.

M4.1 - Strade di connessione urbana con limitazione traffico. Corrispondono ai tratti delle precedenti strade M4 dove il Piano ritiene di dover intervenire in maniera più decisa con interventi di moderazione del traffico e/o con l'istituzione di Zone a Traffico Limitato. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento). Anche su questi tracciati occorrono le stesse regole segnalate per il sottosistema M4.

M5 - Strade di quartiere. Corrispondono alla rete delle strade urbane principali, le quali fungono da raccordo con le precedenti strade urbane (M3.1, M3.2 ed M4.1), andando così a costituire una maglia continua di viabilità di collegamento interno al centro abitato. Corrispondono alla **classe E** del Codice della Strada (strade urbane di quartiere). Su tali strade occorrono le stesse cautele segnalate per le strade M4 ed M4.1, in modo da non impedire il corretto scorrimento del traffico.

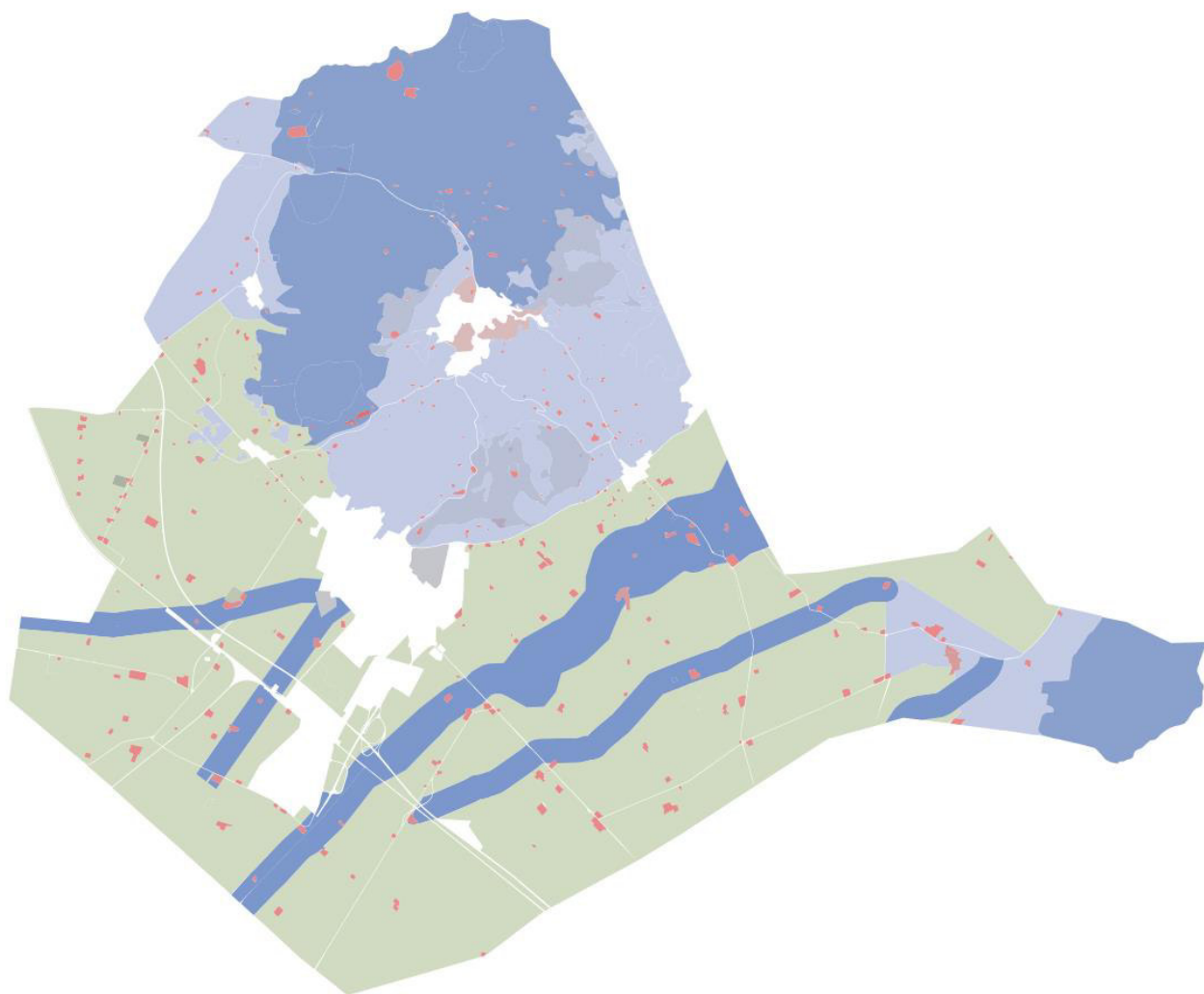
Ad un livello successivo, nei centri urbani, sono presenti le strade locali, direttamente funzionali ai movimenti interni agli insediamenti e non facenti parte della cosiddetta viabilità principale. Corrispondono alla **classe F** del Codice della Strada (strade locale urbane o extraurbane). Il PO non assegna uno specifico sottosistema a tali strade in quanto rientranti all'interno dei relativi sistemi insediativi: residenza, produzione o luoghi centrali. Tali strade sono comunque assimilabili alle "isole ambientali", cioè a delle aree dove la componente principale da considerare non è l'auto ma il pedone e la

mobilità lenta. Sono aree dove sono possibili, anzi auspicabili, interventi di moderazione del traffico (Traffic calming) e l'istituzione di "zone 30". Possono inoltre essere individuate come strade parcheggio.

M6 - Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore. Corrispondono alla rete della viabilità minore extraurbana ed alla **classe F** del Codice della Strada (strade locali urbane o extraurbane). Su tali strade si dovrà indagare l'eventuale valenza paesaggistica e/o panoramica, salvaguardando, in tal caso, i caratteri originari del tracciato. Si dovranno inoltre valutare specifiche misure di salvaguardia e tutela rispetto alla possibilità di installare impianti pubblicitari.

M7 - Mobilità dolce. Corrispondono alle strade ciclopedonali o ciclabili in ambito urbano ed alla classe E-bis (Strade urbane ciclabili) o F-bis (Itinerari ciclopedonali) del Codice della Strada.

Il **sistema ambientale** corrisponde al territorio rurale ed ai grandi spazi aperti eventualmente ricompresi all'interno del territorio urbanizzato. Fanno parte del Sistema ambientale le grandi aree a maggior valenza naturalistica (riserve di naturalità) ed i corridoi ecologici di interconnessione tra il territorio rurale ed i centri urbani, assieme alle aree dedicate alla attività produttiva agricola ed alle aree periurbane.



Il PO ha proceduto all'individuazione ed articolazione del Sistema Ambientale secondo principi ispirati al concetto di rete ecologica, vista come "un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità, ponendo quindi

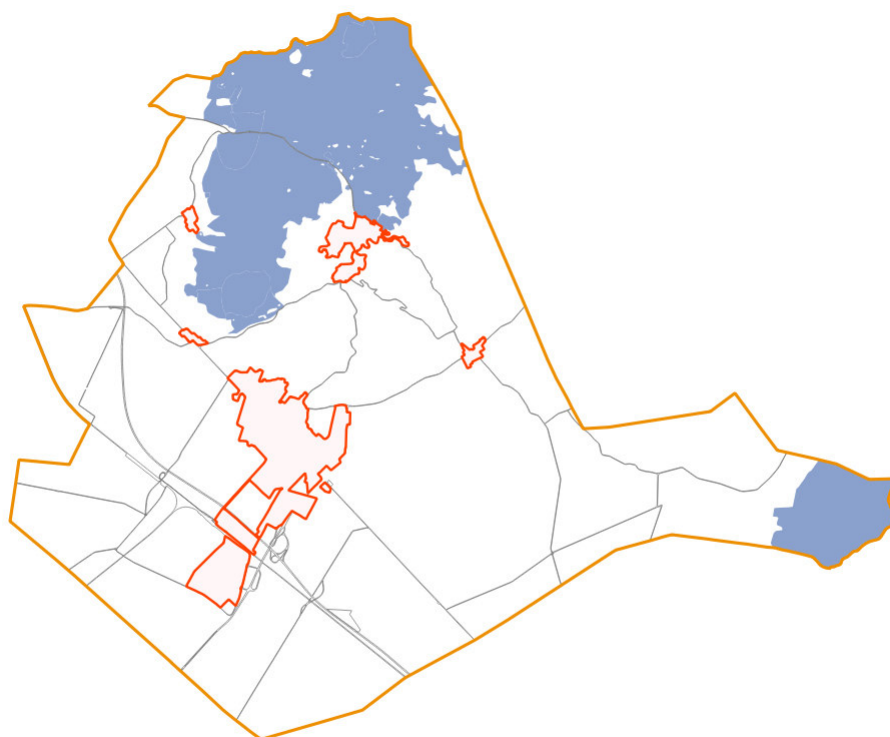
attenzione alle specie animali e vegetali potenzialmente minacciate”¹. Lo scopo della definizione di una rete ecologica è quello di creare e/o rafforzare un sistema di collegamento e di interscambio tra aree ed elementi naturali isolati, andando così a contrastare la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

Il sistema ambientale risulta così suddiviso in sette sottosistemi²:

- **V1: Riserva di naturalità.** Costituiscono l’ossatura della rete ecologica. Si tratta di aree in grado di sostenere popolamenti ad elevata biodiversità e quantitativamente rilevanti, di ridurre così i rischi di estinzione per le popolazioni locali costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni; popolamenti con queste caratteristiche avranno anche maggiori probabilità di avere, al loro interno, forme di resistenza nei confronti di specie aliene potenzialmente capaci di sostituire quelle autoctone presenti. Le aree protette costituiscono vocazionalmente delle “core areas”. Costituiscono la **riserva di naturalità** del territorio comunale di Campiglia Marittima: la zona boscata a nord del Capoluogo, corrispondente all’area dei Monti Calvi, del Monte Rombolo, del Colle di Montecalvino e di Poggio del Frassine; l’area a sud est del confine comunale del Parco Provinciale di Montioni, versante livornese. Tale sottosistema, oltre ad essere caratterizzato dalla presenza diffusa di aree boscate, comprende al proprio interno l’area del parco minerario di San Silvestro ed una serie consistente di siti archeologici. In tale sottosistema il PO riduce drasticamente la possibilità di nuova edificazione, ad esclusione delle opere di interesse collettivo e delle strutture destinate all’avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico; non consente la realizzazione di nuove strade, anche campestri, fatta eccezione per le strade antincendio; è invece consentita la realizzazione di manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici con determinate regole di costruzione, localizzazione ed ambientamento.

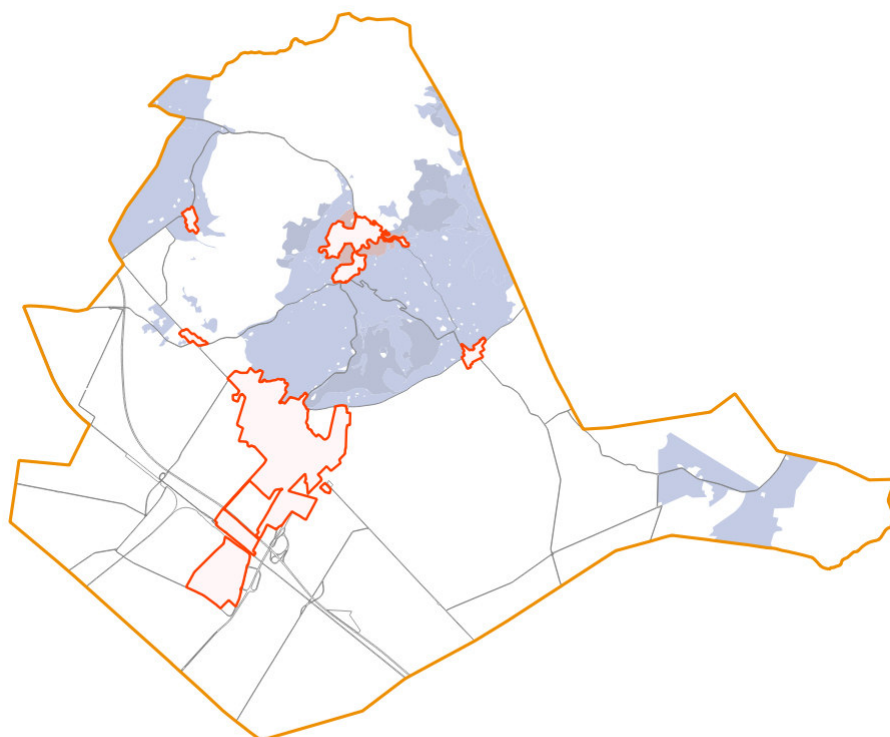
¹ ISPRA. Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. (<https://www.isprambiente.gov.it/it/progetti/cartella-progetti-in-corso/biodiversita-1/reti-ecologiche-e-pianificazione-territoriale/reti-ecologiche-a-scala-locale-apat-2003/cose-una-rete-ecologica>)

² Le definizioni riportate in corsivo sono tratte dalla pubblicazione: “Gestione delle Aree di collegamento ecologico funzionale. Indirizzi e modalità operative per l’adeguamento degli strumenti di pianificazione del territorio in funzione della costruzione di reti ecologiche a scala locale, Manuali e Linee Guida 26/2003. APAT, 2003.



All'interno del Sottosistema V1 sono anche ricomprese le aree destinate alle attività estrattive, così come individuate dal RU (zone R10). Con la bozza del PO non si è ancora affrontato nello specifico il tema delle cave, in attesa della conclusione dell'iter di approvazione del PSi che si è uniformato alle nuove disposizioni del piano cave regionale.

- **V2: Area della transizione.** Costituiscono settori territoriali limitrofi alle riserve di naturalità ("core areas"). Hanno funzione protettiva nei confronti di queste ultime riguardo agli effetti deleteri della matrice antropica (effetto margine) sulle specie più sensibili. Situazioni critiche possono infatti crearsi per le riserve di naturalità, in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica. Nel caso del territorio di Campiglia Marittima tale compito è assegnato dal PO alle aree agricole di interesse paesaggistico e alle aree boscate limitrofe al sottosistema V1. Per il sottosistema V2 il Piano Operativo persegue la tutela e conservazione dell'ambiente ma, allo stesso tempo, intende consentire il corretto svolgimento delle attività agricole esistenti. Viene prevista la realizzazione di nuovi edifici rurali con eventuali condizionamenti da precisare nella norma che consentano il rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali presenti nell'area. Sarà inoltre possibile realizzare anche i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.



Il sottosistema V2 è articolato in due ambiti:

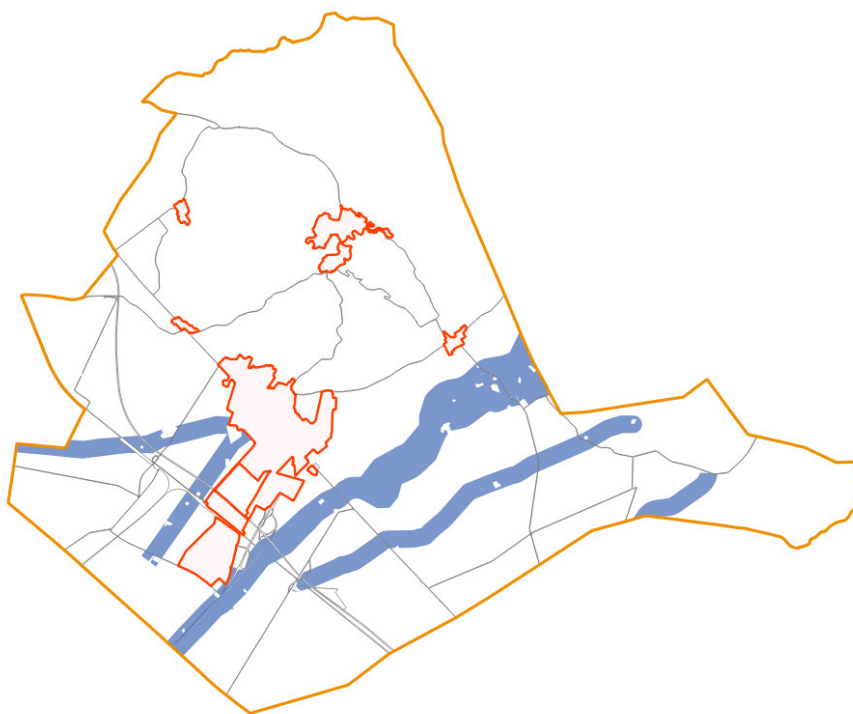
- V2.1 Ambito di pertinenza del centro storico
- V2.2 Aree agricole di rilevante interesse paesaggistico-ambientale

L'ambito V2.1 corrisponde agli ambiti di pertinenza dei centri storici, individuate ai sensi dell'art. 66 della LR 65/2015 e conformemente all'art.15 del Psi. Si tratta di aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici finalizzate alla salvaguardia e tutela del valore percettivo e di testimonianza storico culturale del centro storico e del suo rapporto con il contesto paesaggistico e rurale, per i quali il Piano prevede il mantenimento degli assetti agrari tradizionali; la diversificazione culturale; la leggibilità dei rapporti tra usi del suolo storicamente consolidati e le trame agrarie ed esclude interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico e dei suoi rapporti con il contesto paesaggistico. Nell'ambito V2.1 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali.

L'ambito V2.2 corrisponde alle aree agricole nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori. Comprendono le aree da conservare e tutelare per i loro particolari caratteri di pregio ambientale. Nell'ambito V2.2 non è consentito frammentare la tessitura rurale e diminuire la percezione del paesaggio di insieme incrementando l'artificialità o alterando gli equipaggiamenti vegetali, le permanenze storiche e i caratteri identificativi degli spazi e delle relazioni, anche visuali, fra di essi. Non è inoltre consentita l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni e la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni. Le nuove costruzioni rurali sono ammesse solo nelle adiacenze di nuclei o presistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica.

- **V3: Corridoi ecologici.** Risultano una componente primaria della rete ecologica del territorio di Campiglia Marittima, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani e territoriali). Si tratta di elementi di collegamento lineari e diffusi fra riserve di naturalità e fra esse e gli altri componenti della rete. *La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative*

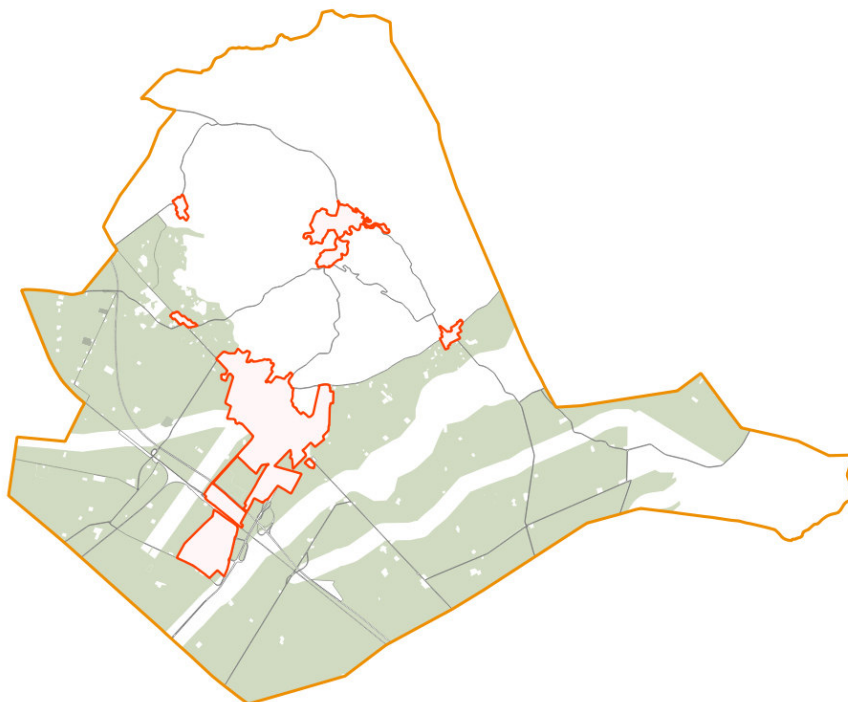
dell'isolamento. Il concetto di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di elevata naturalità che colleghi differenti aree naturali tra loro separate, esprime l'esigenza di limitare gli effetti perversi della frammentazione ecologica; sebbene i corridoi ecologici possano costituire a loro volta in determinate circostanze fattori di criticità (ad esempio per le possibilità che attraverso di essi si diffondano specie aliene invasive), vi è ampio consenso sull'importanza strategica di prevedere corridoi ecologici, opportunamente studiati, in un'ottica di superamento degli effetti negativi della artificializzazione diffusa del territorio. Le connessioni fluviali sono l'elemento principale che costituisce tale componente primaria. I corsi d'acqua e le aree ripariali connesse coinvolte e ricomprese all'interno del Sottosistema V3 sono individuabili in più sistemi idrici o bacini di riferimento. Il primo è quello che fa capo al Fiume Cornia, il secondo ai fossi Diavola e Corniaccia, a sud ed il terzo ai fossi Calda e Verrocchio. Dal punto di vista normativo questo è il sottosistema maggiormente protettivo, per ragioni facilmente comprensibili e legate alle caratteristiche peculiari di tali aree nella corretta gestione dei fenomeni territoriali di valenza ambientale e di sicurezza idraulica.



Pertanto, in queste aree non è consentita la realizzazione di alcun manufatto diverso da quelli necessari alle sistemazioni per la sicurezza idraulica e quindi non sono consentiti: nuovi edifici rurali; manufatti temporanei e serre; manufatti e per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici; strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero. Anche gli interventi sugli edifici esistenti sono alquanto limitati. La demolizione e ricostruzione dei fabbricati è vincolata alla puntuale verifica che l'eventuale modifica del sedime non pregiudichi la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.). Interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti. Sono consentiti, in genere, gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua.

- **V4: le aree agricole di pianura.** Si tratta delle aree principalmente, se non esclusivamente, vocate alle attività agricole. Comprende anche le aree destinate alle colture ortoflorovivaistiche e gli edifici e gli impianti di

conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale e gli allevamenti intensivi esistenti. La presenza di un'attività agricola ancora efficiente e sufficientemente organizzata secondo sistemi insediativi di tipo tradizionale costituisce la migliore garanzia per il mantenimento degli equilibri raggiunti in questa parte del territorio. Su tali aree, ferme restando le necessarie differenziazioni in merito all'eventuale presenza di emergenze ambientali o paesaggistiche, sono consentiti tutti gli interventi necessari alla conduzione del fondo agricolo.



Il sottosistema V4 è articolato in due ambiti:

- V4.1: Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli
- V4.2: Aree per colture ortoflorovivaistiche

Gli ambiti V4.1 corrispondono alle aree, edifici ed impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli. In tale ambito rientrano anche i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale, nonché gli allevamenti intensivi. In tale ambito si consente alle aziende esistenti di poter sviluppare la propria attività attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, addizioni volumetriche e sostituzione edilizia, fino alla nuova costruzione, stabilita entro determinati limiti e parametri.

Gli ambiti V4.2 corrispondono alle aree per le colture ortoflorovivaistiche. In tali aree è ammessa la costruzione di serre fisse per aziende che mantengono in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal PTCP od in carenza di questo dal Regolamento Regionale. È ammessa anche la costruzione di nuove abitazioni e di annessi ad uso delle aziende ortoflorovivaistiche che mantengono in produzione le superfici minime prescritte dal PTCP.

- **V5: le aree di riqualificazione ambientale.** Il sottosistema corrisponde alle aree di riordino o riqualificazione ambientale. Nel Sottosistema V5 oltre alla funzione agricola sono ammesse le attività agricole per autoconsumo, il ricovero di animali domestici e da cortile, le attività di giardinaggio. È consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali, solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti. È consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici. Per i manufatti precari e privi di valore formale, condonati o costruiti precedentemente alle L. 765/1967 è ammessa la sostituzione edilizia mantenendo la stessa destinazione d'uso.
- **V6: complessi e edifici di interesse storico.** Il sottosistema corrisponde all'insieme di edifici e complessi di interesse storico architettonico che costituiscono la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale.

Questo corrisponde ad alcuni nuclei rurali, all'insieme degli edifici riferibili alle ville, agli edifici specialistici (chiese, monasteri, oratori, ecc.) ed ai complessi colonici (costituiti in genere dal nucleo principale e dagli annessi secondari).

Oltre alla funzione agricola sono ammesse anche alcune funzioni complementari secondarie quali la residenza, il commerciale limitatamente a bar e ristoranti, il direzionale limitatamente a attività veterinarie e ad esse collegate o di supporto e le attività turistico ricettive. Sono considerate attività compatibili e integrative al sottosistema quelle per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali; per la promozione delle attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale della Val di Cornia; per la promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione; le attività faunistico-venatorie e tutte quelle comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali. Sugli edifici esistenti gli interventi consentiti sono quelli che garantiscono la conservazione e la tutela dei valori storici, architettonici e testimoniali ove presenti. Ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo, il Piano ammette la demolizione delle superfetazioni ed il loro recupero in termini di Superficie Coperta, se finalizzati al miglioramento funzionale, architettonico e strutturale dell'edificio principale.

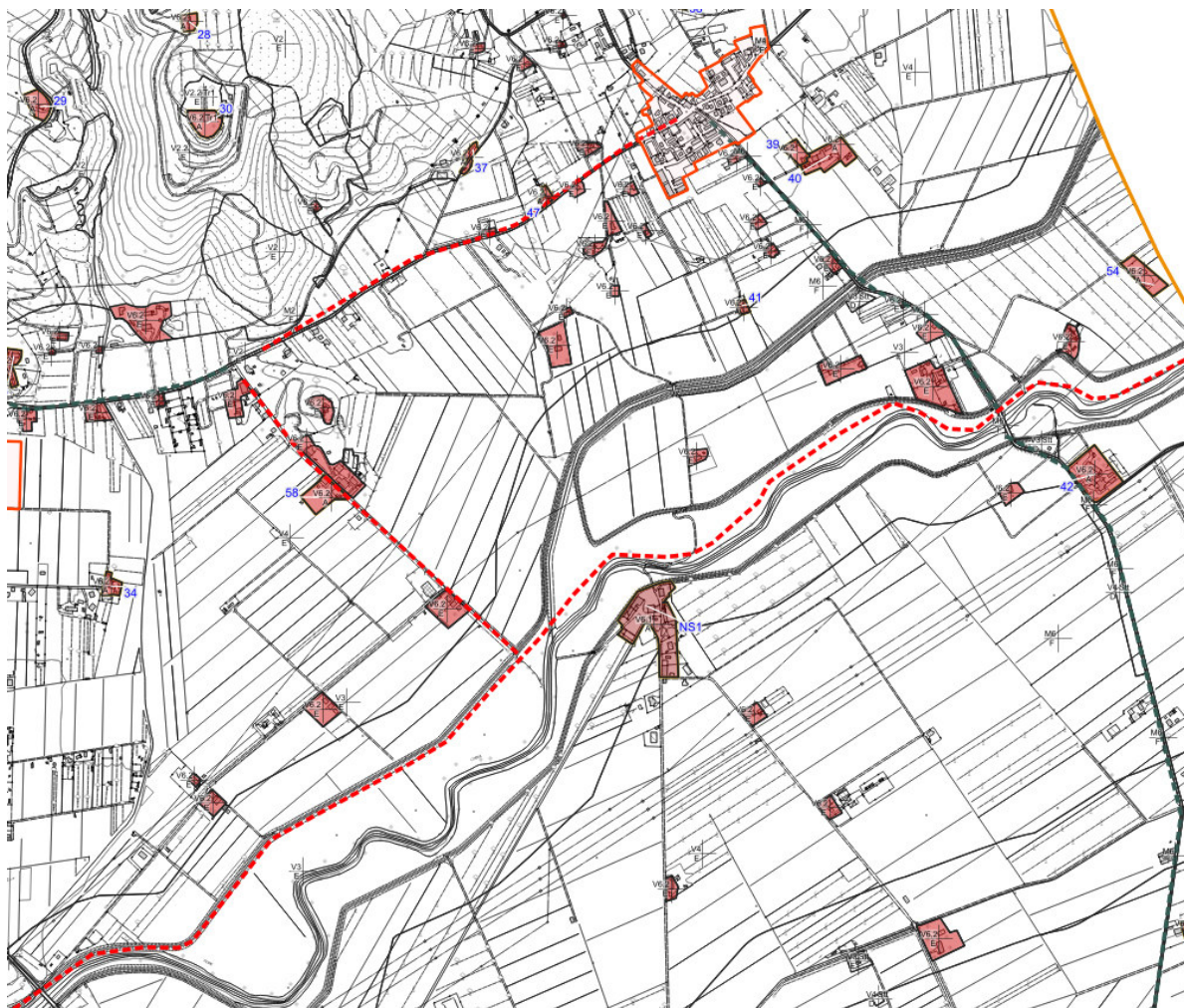
Gli interventi sugli spazi aperti dovranno prevedere la tutela e la conservazione di tutte le componenti significative quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie, ecc. L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, dovrà tener conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità verso il contesto paesaggistico e il bene stesso

Il Sottosistema V6 è articolato in due ambiti:

- Ambito V6.1: nuclei rurali
- Ambito V6.2: edifici di interesse storico

Fanno parte dell'ambito V6.1 i nuclei rurali storici di Bandita e Casalappi. Per tali contesti il Piano dispone norme che garantiscono la conservazione degli elementi e dei caratteri che attribuiscono valore storico a detti nuclei.

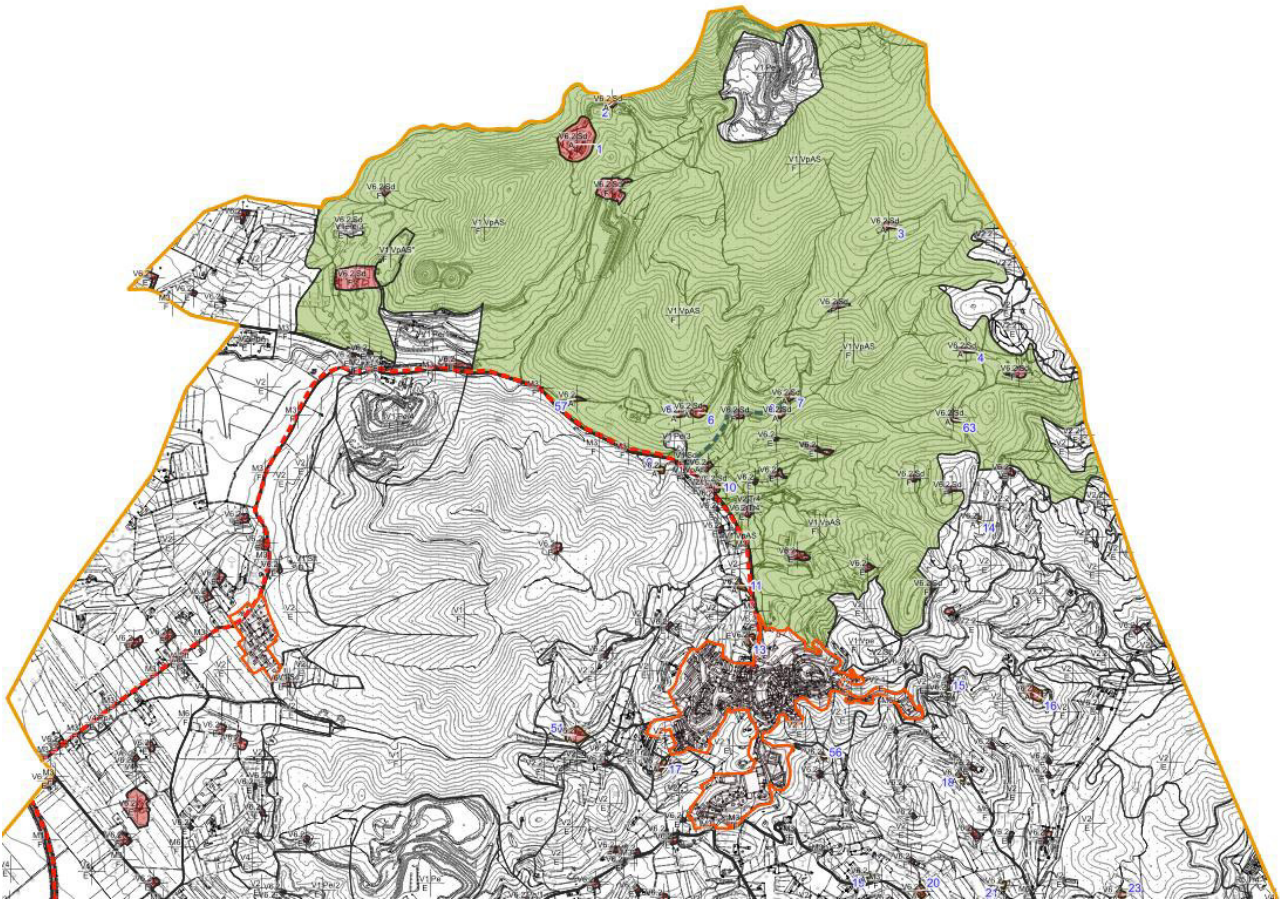
Fanno parte dell'ambito V6.2 i complessi colonici, le case rurali, le ville, gli edifici specialistici e gli altri manufatti di interesse storico architettonico. Tali edifici e complessi sono individuati dal Piano con le loro aree di pertinenza. Il Piano prevede la salvaguardia e valorizzazione delle relazioni del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.



Per gli edifici ed i manufatti presenti nella cartografia del Catasto Leopoldino (1830) sono rappresentate e descritte le principali caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali nell'elaborato QC3 – "Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto – (ex Dossier C del Regolamento Urbanistico)". Per quelli che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali il Piano prescrive di operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo; mentre per quelli che risultano sostanzialmente alterati o privi di valore il Piano consente interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Per tutti gli altri edifici e manufatti di interesse storico architettonico non ricompresi nel suddetto elaborato QC3 si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, senza possibilità di cambio d'uso. Per tali edifici il Piano consente però di proporre, in sede di richiesta di autorizzazione, interventi diversi da quello di restauro e risanamento conservativo oltre al cambio di destinazione d'uso, qualora si riscontri che l'edificio principale o quelli secondari non presentano caratteri architettonici di interesse storico. In tal caso sarà necessario redigere in forma completa la schedatura di rilievo, secondo un modello allegato all'elaborato "QC3" ed una dichiarazione sulla datazione "certa" degli edifici oggetto di proposta di intervento oltre ad un'ampia documentazione fotografica atta a dimostrare che l'intervento proposto non pregiudica edifici e/o manufatti di interesse storico. Nel caso l'intervento proposto sia la ristrutturazione conservativa o comunque un intervento che presupponga la presentazione di una SCIA, l'intervento è sottoposto a "preventivo atto di assenso comunale" con le modalità di cui all'art.11 del Regolamento Edilizio. Nel caso invece in cui l'intervento proposto sia la ristrutturazione ricostruttiva o comunque qualsiasi intervento sottoposto a "permesso di costruire", non è richiesto il "preventivo atto di assenso comunale". Non è comunque consentito un intervento di ristrutturazione che, attraverso un intervento di demolizione con ricostruzione, porti alla realizzazione di un nuovo edificio con sagoma e sedime diverso da quello originario.

- **Il Parco archeominerario di San Silvestro.** Si tratta di una vasta area collinare che si estende per circa 450 ettari e che comprende sistemi insediativi e nuclei storici, ampie aree di valenza paesaggistica ed alcuni siti estrattivi dismessi. Il territorio del Parco insiste sull'areale dell'ex ANPIL "San Silvestro" e su un sito di riconosciuto interesse comunitario e di importanza regionale, il Monte Calvi di Campiglia, che testimonia l'elevato valore naturalistico ed ecologico di quest'area. Il parco comprende i sistemi insediativi ed i nuclei storici de la Rocca San Silvestro, Villa Lanzi e Palazzo Gowett, Etruscan Mines, Caprareccia, Piazzale e Stazione di Valle Lanzi, Madonna di Fucinaia, Pozzo Earle e Temperino; le aree paesaggistiche quali la Valle dei Manienti, Monte Rombolo, la Valle dei Lanzi, le olivete terrazzate di Valle Lanzi, il Vallin dei Carpini, lo sperone di Monte Calvi, il versante di Sant'Antonio e il Botro ai Marmi; i siti estrattivi dismessi quali la Cava di Valle dei Lanzi, i Fornelli di Monte Rombolo.

Per il Parco di San Silvestro il PO dispone la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica finalizzato alla valorizzazione dell'intera area del Parco. Il Piano Attuativo dovrà definire tutti gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e di salvaguardia delle risorse storico-archeologiche presenti, prevedendo destinazioni funzionali coerenti con la natura e l'utilizzazione del parco archeominerario.



Il Piano per tale area dispone l'incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico-archeologico; il rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale; la gestione integrata del turismo e diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno; la progressiva attuazione del parco archeologico e minerario, in collaborazione con soggetti pubblici e con titolari delle autorizzazioni per attività estrattive, al fine di valorizzare il patrimonio archeologico, paesaggistico e minerario del parco e la graduale cessazione dell'attività estrattiva all'esaurimento degli obiettivi di produzione sostenibile, come definiti nell'ambito dell'accordo di comprensorio di cui all'art. 10 della LRT. n. 35/2015; la riorganizzazione e ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale. Nelle porzioni individuate come giacimento dal Piano Regionale Cave, così come declinate dal Piano Strutturale Intercomunale, interne al Parco, e riprese dal Piano Operativo, non possono essere effettuati utilizzi in contrasto con la possibilità di fruizione del giacimento stesso.

Come già ricordato in precedenza, il Piano Operativo per la definizione delle previsioni e delle norme relative a tale area, si è basato sul “masterplan paesaggistico del Parco archeominerario di San Silvestro” predisposto a seguito di un accordo tra il Dipartimento di Architettura della Università di Firenze e la Parchi Val di Cornia Spa.

Per il completo dettaglio delle previsioni si rimanda alla lettura dell’art.83 delle NTA.

- **Attività estrattive di cava e miniera.** Il PO individua le seguenti aree ed ambiti destinati alle attività estrattive di cava e miniera e alle attività ad esse correlate:

Pe: area a destinazione estrattiva di cava. Sono le aree all’interno dei giacimenti individuati dal Piano regionale Cave (PRC) e come eventualmente declinate dal Piano Strutturale Intercomunale ove è consentita, in un limite temporale definito, l’attività estrattiva di cava, finalizzata alla commercializzazione del prodotto escavato o alla realizzazione di opere pubbliche e le trasformazioni connesse e complementari a tali attività, nonché l’effettuazione delle trasformazioni e attività di riqualificazione e recupero delle aree di escavazione previste dal relativo piano di coltivazione. Al termine della coltivazione, secondo quanto regolato dal progetto, deve essere garantita la risistemazione ambientale tale da reintegrarsi con il contesto paesaggistico e ambientale.

Pe/1: ambito impiantistico di prima e seconda lavorazione. Si tratta dell’ambito impiantistico esistente in Loc. Monterombolo ove sono collocati gli impianti autorizzati prima dell’entrata in vigore del PRC.

Pe/2: aree assoggettate ad interventi di recupero ambientale. Sono le aree ove la coltivazione è esclusa in quanto esterna al perimetro del giacimento di PRC. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale; eventuali escavazioni o movimenti di materiale devono essere esclusivamente finalizzati al ripristino. Oltre all’ulteriore attività di ripristino ambientale dei versanti, è consentito il solo transito dei mezzi d’opera.

Pe/3: aree destinate al reperimento dei materiali ornamentali storici. Corrispondono a quelle disciplinate all’art. 32 della Disciplina del Piano Regionale Cave.

Pe/4: area a destinazione estrattiva di miniera. Sono le aree individuate con la sigla **Pe/3** ove è consentita, in un limite temporale definito, l’attività estrattiva di miniera.

La disciplina delle aree estrattive prodotta dal PO è integrata dai contenuti e dalle prescrizioni degli elaborati geologici e di valutazione ambientale strategica (VAS) e di incidenza (VINCA). Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura integrale del Capo II- “Siti estrattivi – adeguamento al piano regionale cave” del Titolo XI – “Norme generali di tutela delle risorse e della integrità fisica del territorio” delle NTA, con riferimento specifico agli articoli da 54 a 61.



4.3 LE AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL PO

4.3.1 Le aree di trasformazione

Ogni area di trasformazione è individuata con una sigla così composta: le prime due lettere AT sono l'acronimo di area di trasformazione. Il primo numero successivo alle due lettere individua lo schema direttore di riferimento. Il secondo numero, separato dal primo da un punto, rappresenta l'ordine sequenziale delle AT. L'ultima sigla è riferita alla modalità d'intervento (ID intervento edilizio diretto; PUC progetto Unitario Convenzionato – art.121 della LR 65/2014; PUA Piano Urbanistico Attuativo). Ad esempio: AT2.01PUC. AT2.02PUC, ecc.

Le Aree di Trasformazione individuate con sigla **"AT- ID"**, sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria. I progetti dovranno effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno del privato-proprietario di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente. Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche, della suddetta ricognizione e dei relativi esiti, comprese eventuali misure progettuali, dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica da parte di professionista di comprovata competenza in materia.

Le Aree di Trasformazione individuate con sigla **"AT- PUC"**, sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Il Progetto Unitario Convenzionato richiesto dovrà essere corredato da tutti i documenti previsti e richiesti dalla normativa regionale. La convenzione contiene l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero progetto unitario, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

Le Aree di Trasformazione individuate con sigla **"AT- PA"**, sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Le aree di trasformazione (AT) individuano 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 in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Ogni AT dispone di uno specifico Progetto Norma il quale, oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici, riporta uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il PO prevede 17 Aree di trasformazione AT, suddivise per schema direttore di appartenenza:

- **Schema direttore SD1 – Porta Nord Parco Termale:**
 - AT101PUC – Recupero ex fornace;
 - AT1.02PUC – Area verde pubblico via Parco Termale;
 - AT1.04PUA – Borgo Hotel.
- **Schema direttore SD2 – Via Indipendenza Via del Parco Termale:**
 - AT2.02 PUC – Completamento residenziale;
 - AT2.03ID – Nuova Rotatoria (esterna PTU);
 - AT2.04PUC – Lotto residenziale in via della Fiera;
 - AT2.05PUA – Servizi integrati via della Fiera;
 - AT2.06PUC – Ex Consorzio Agrario.
- **Schema direttore SD3 – Asse Stazione:**
 - AT3.01PUC – Lotto residenziale in via dell'aeroporto;
 - AT3.02PUC – Intervento di edilizia residenziale in via de Curtis;
 - 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:**
 - AT4.01PUC – Nuove residenze in via Cerrini;
 - AT4.02PUA – Adeguamento attività produttive – Italian food - laminati;
 - AT4.03PUC – Ex istituto Alessandro Volta;
 - AT4.04ID – Nuova edificazione residenziale.

Schema direttore SD1: PORTA NORD-PARCO TERMALE.

Lo Schema Direttore costituisce il riferimento per 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

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. il progetto è finalizzato al consolidamento delle attività termali esistenti e alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive tali da completare e arricchire l'offerta del comprensorio termale di Venturina.



Figura 4-1: Area di trasformazione AT1.01PUC – RECUPERO EX FORNACE.

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'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.



Figura 4-2: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT1.01PUC – RECUPERO EX FORNACE.

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	20.820 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • 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).
Modalità d'attuazione:	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Si rammenta che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione bassa (P1) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

AT1.02PUC – 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 oramai decaduto. Il progetto è 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.



Figura 4-3: Area di trasformazione AT1.02PUC – AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE.

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.



Figura 4-4: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT1.02PUC – AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE.

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	8.456 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • esercizi di vicinato limitatamente a bar e ristoranti
Modalità d'attuazione:	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

AT1.04PUA - BORGO HOTEL

L'area di intervento rientra all'interno del cosiddetto "Parco Termale", oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo ormai decaduto. Il progetto è 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.



Figura 4-5: Area di trasformazione AT1.04PUA - BORGO HOTEL.

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.



Figura 4-6: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT1.04PUA - BORGO HOTEL.

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	28.340 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
Modalità d'attuazione:	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> Superficie edificabile massima (SE): 1.200 mq; Numero massimo piani: 2 fuori terra.
STANDARD	Verde pubblico: 7000 mq; Parcheggio pubblico: 2.500 mq per almeno 100 posti auto.

Si rammenta che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione bassa (P1) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

SCHEMA DIRETTORE SD2 – VIA INDIPENDENZA VIA DEL PARCO TERMALE:

Lo Schema Direttore costituisce il riferimento per le seguenti aree di trasformazione:

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

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.



Figura 4-7: Area di trasformazione AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.

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.

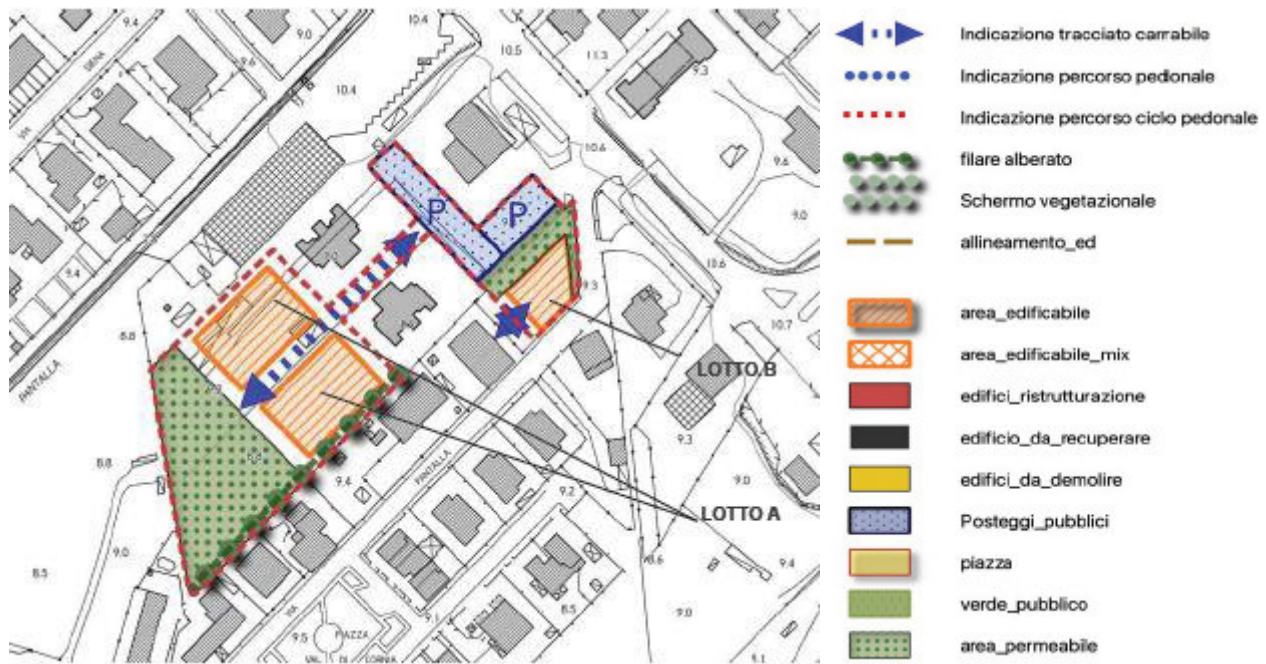


Figura 4-8: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	7.530 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> R1: civile abitazione
Modalità d'attuazione:	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> Superficie edificabile massima (SE): <ul style="list-style-type: none"> o Lotto A – 1.000 mq o Lotto B – 500 mq Numero massimo piani: 2 fuori terra.
STANDARD	Parcheggi pubblici: 1.000 mq.

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione alta (P3) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

AT2.03ID – NUOVA ROTATORIA (esterna PTU)

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.



Figura 4-9: Area di trasformazione AT2.03ID – NUOVA ROTATORIA.

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.



Studio Tecnico Associato
 57025 Fiesole - Via A. Pacinotti, 26 - Tel/Fax 0565 222183 e-mail: info@sttassociato.it
 ing. Enrico BATAGLIN - geom. Gianni BILI - geom. Maria Grazia D'ARCO

Realizzazione di intersezione a rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra S.P. 39 "Vecchia Aurelia", S.S. 398 e S.C. "Via Indipendenza" del Comune di Campiglia Marittima

Comunicata: 1848 rev.3	Scala: 1:1.000	Completata: Amministrazione Provinciale di Livorno Piazza del Municipio n. 4 57100 - Livorno
Costo: 28.000,00 €	Collaudo: 2022	
Titolo: Planimetria inserimento su ortofoto		Tipologia: 2

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	20.470 mq.
Modalità d'attuazione:	Intervento Edilizio Diretto

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione media (P2) e bassa (P1) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

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.



Figura 4-10: Area di trasformazione AT2.04PUC – LOTTO RESIDENZIALE, VIA DELLA FIERA.



Figura 4-11: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT2.04PUC – LOTTO RESIDENZIALE, VIA DELLA FIERA

Indicazioni prescrittive

Superficie Territoriale	747 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none">• R1: civile abitazione
Modalità d'attuazione:	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none">• Superficie edificabile massima (SE): 600 mq;• Numero massimo piani: 3 fuori terra.
STANDARD	Parcheggi pubblici: 200 mq. per almeno 8 posti

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione alta (P3) secondo il PGR, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA

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.



Figura 4-12: Area di trasformazione AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA

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 caratteri di spiccata rusticità e ornamentalità e disposte in consociazioni utili a minimizzare gli interventi di manutenzione e di richiesta idrica.
- i. ripensare all'interno dell'area gli spazi per la sosta e quelli per la mobilità delle merci e delle persone.



Figura 4-13: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIER

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	49.263 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> 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; Tu5: servizi fieristici e convegnistici; S: aree per attrezzature d'interesse comune; I: aree per l'istruzione.
Modalità d'attuazione:	Strumento urbanistico attuativo
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> Nuovi edifici: 2000 mq. di Superficie Edificabile (SE)
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> Verde pubblico: 8.000 mq Parcheggi: 4000 mq. (160 posti auto)

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione bassa (P1) e media (P2) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

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.

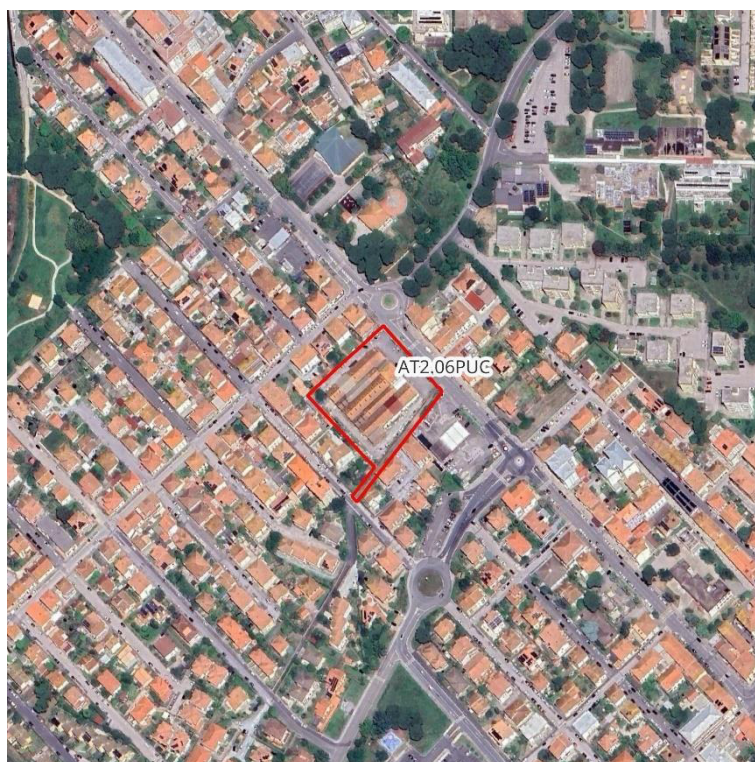


Figura 4-14: area di trasformazione AT2.06PUA – EX CONSORZIO AGRARIO

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 sui due corpi rettangolari, che dovranno essere integrati con il nuovo assetto planivolumetrico. È consentito un incremento della superficie edificabile legittima esistente fino ad un massimo del 20%.

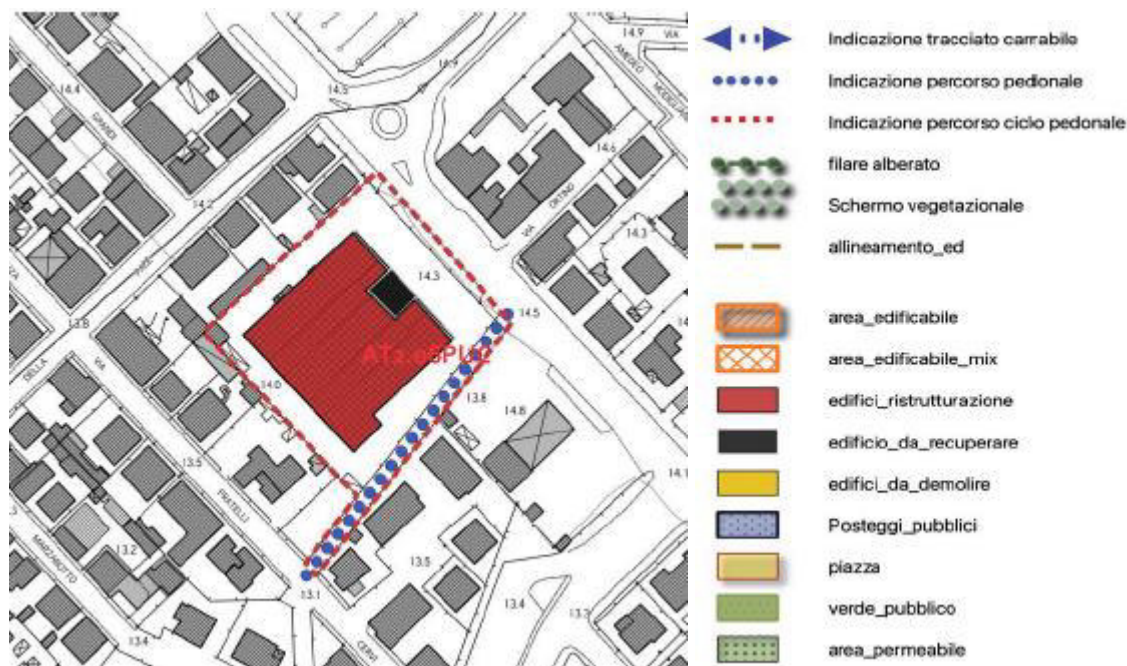


Figura 4-15: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT2.06PUA – EX CONSORZIO AGRARIO

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	6.380 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> • Recupero integrale della volumetria esistente con incremento massimo del 20%
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> • Parcheggio pubblico: 250 mq. per almeno 10 posti auto

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione media (P2) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

SCHEMA DIRETTORE SD3: ASSE STAZIONE

Lo Schema Direttore costituisce il riferimento per le seguenti aree di trasformazione:

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

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

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 e 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 e un massimo di due piani oltre ad un eventuale piano seminterrato che potrà essere destinato a superfici accessori quali cantine, garage, ecc.



Figura 4-16: Area di trasformazione AT3.01PUC – LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO

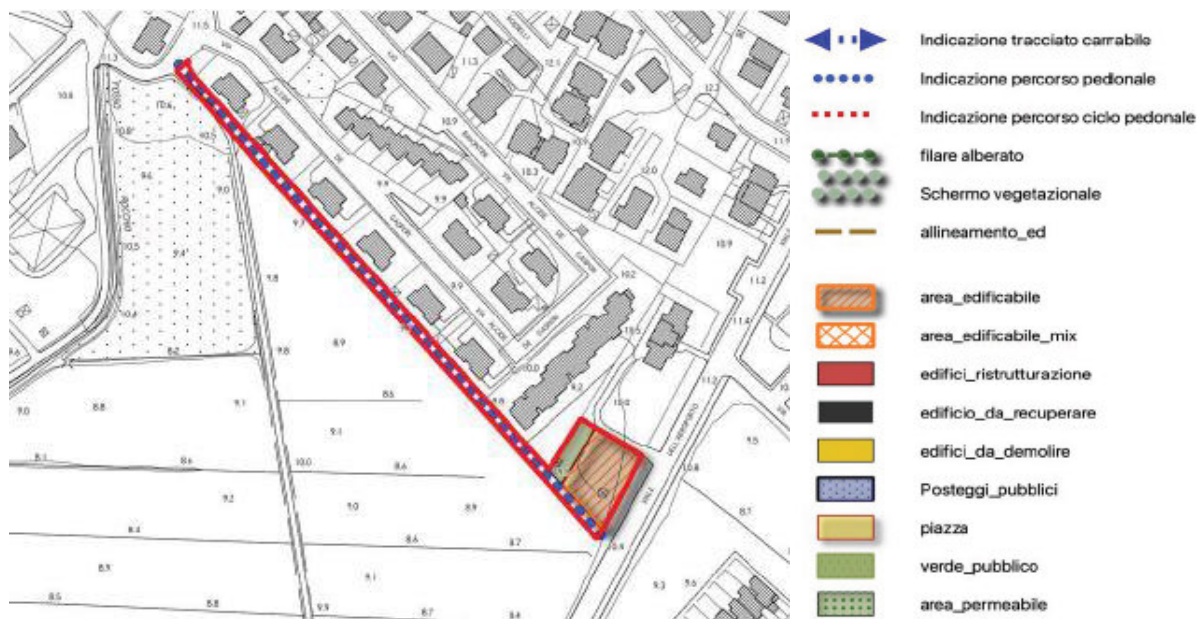


Figura 4-17: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT3.01PUC – LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	2.540 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> R1: civile abitazione
Modalità d'attuazione:	Progetto Unitario Convenzionato
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> Superficie edificabile massima (SE): 900 mq. Numero massimo piani: 2 fuori terra (oltre eventuale seminterrato da destinarsi a superfici accessorie).
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> Percorso ciclopedonale

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione bassa (P1) e media (P2) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

AT3.02PUC – INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN VIA DE CURTIS

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



Figura 4-18: Area di trasformazione AT3.02ID – EDILIZIA SOCIALE

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.

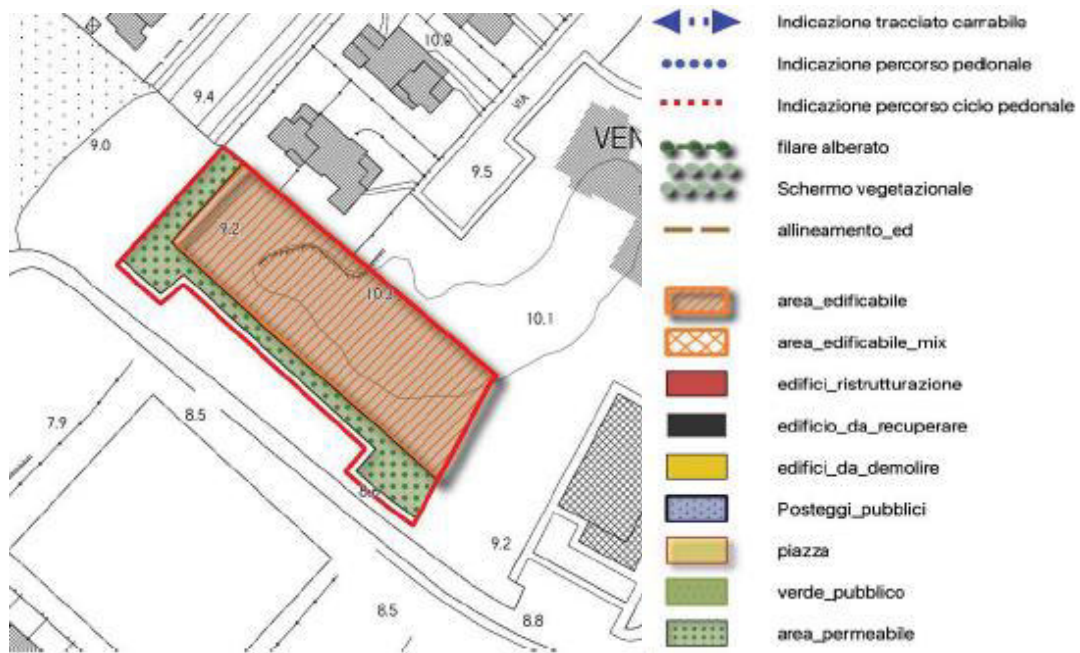


Figura 4-19: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT3.02ID – EDILIZIA SOCIALE

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	3.837 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none">• 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
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none">• Superficie edificabile massima (SE): 3.600 mq.• Numero massimo piani: 2 fuori terra
STANDARD	

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione media (P2) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

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.



Figura 4-20: Area di trasformazione AT3.03PUC – COMPLETAMENTO 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, sottratti 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.



Figura 4-21: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT3.03PUC – COMPLETAMENTO PEEP

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	20.230 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> 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
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> Superficie edificabile massima (SE): 8.500 mq. Numero massimo piani: 4 fuori terra (lotto A); 2 piani fuori terra (lotti B, C1 e C2)
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> Verde pubblico attrezzato: 2.700 mq; Parcheggi pubblici: 270 mq.

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione media (P2) e alta (P3) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

AT3.04ID PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO

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 ferroviarie 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 ciclo-pedonale.



Figura 4-22: Area di trasformazione AT3.04ID PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO

AT3.05ID/PUC – COMPLETAMENTO DEL 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.



Figura 4-23: Area di trasformazione AT3.05ID/PUC – COMPLETAMENTO DEL PUA AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA

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.

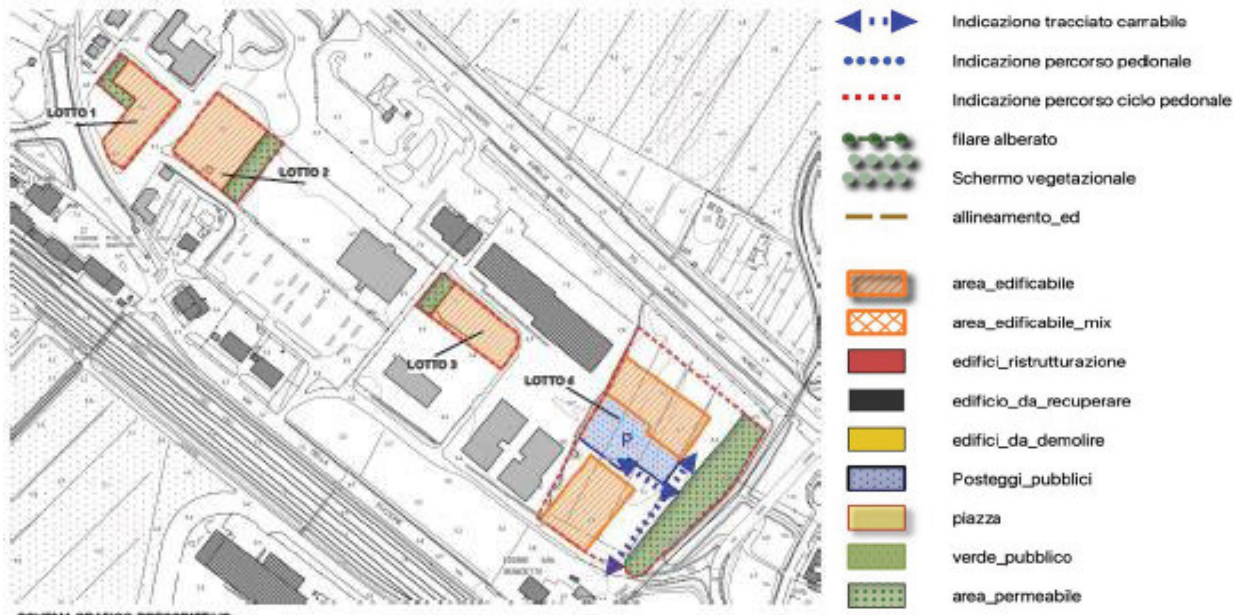


Figura 4-24: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT3.05ID/PUC – COMPLETAMENTO DEL PUA AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	25.835 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • Intervento edilizio diretto per i lotti 1, 2 e 3; • Progetto Unitario Convenzionato per il lotto 4.
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie edificabile massima (SE): <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 e 2A e 2B).
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> • Parcheggi pubblici: 2.400 mq.

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione media (P2) e alta (P3) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

SCHEMA DIRETTOE SD4: VIA CERRINI

Lo Schema Direttore costituisce il riferimento per le seguenti aree di trasformazione:

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

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.



Figura 4-25: Area di trasformazione AT4.01PUC – NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI



Figura 4-26 Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT4.01PUC – NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	17.720 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> R1: civile abitazione
Modalità d'attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> Progetto Unitario Convenzionato
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> Superficie edificabile massima (SE): 2.500 mq Numero massimo piani: 3 piano fuori terra
STANDARD	

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione media (P2) e alta (P3) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

AT4.02PUA – RICONVERSIONE AREA PRODUTTIVA – ITALIAN FOOD

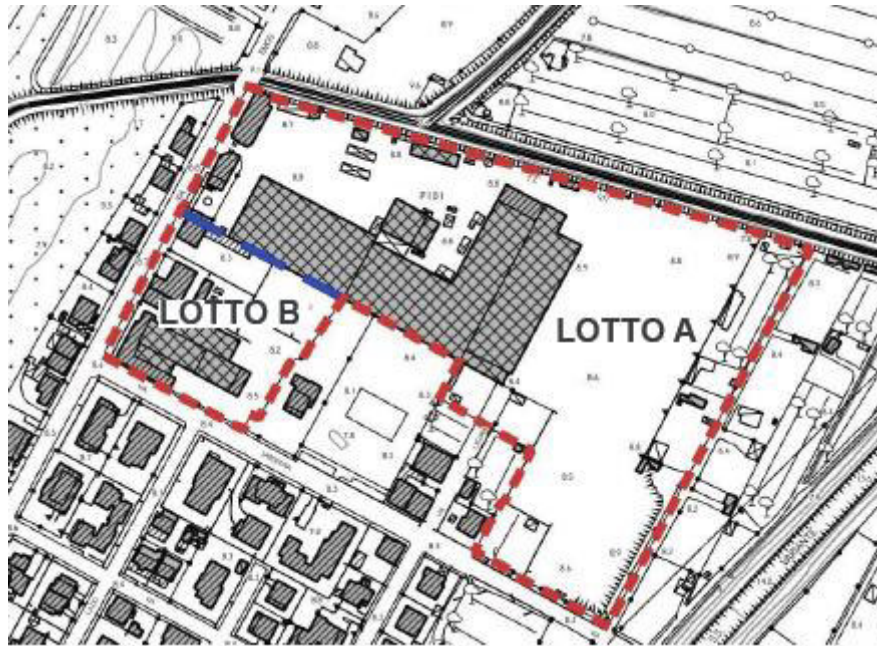
L'area di intervento, collocata nel centro di Venturina ed accessibile da via Cerrini, corrisponde all'attuale complesso produttivo di lavorazione e trasformazione dei pomodori (lotto A) assieme ad altri edifici e spazi destinati alla produzione di profilati e laminati per l'industria e relativa commercializzazione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



Figura 4-27 Area di trasformazione AT4.02PUA – RICONVERSIONE AREA PRODUTTIVA – ITALIAN FOOD

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.



Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	43.335 mq.
Interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione con i seguenti parametri	<ul style="list-style-type: none"> • 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

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione bassa (P1), media (P2) e alta (P3) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

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.

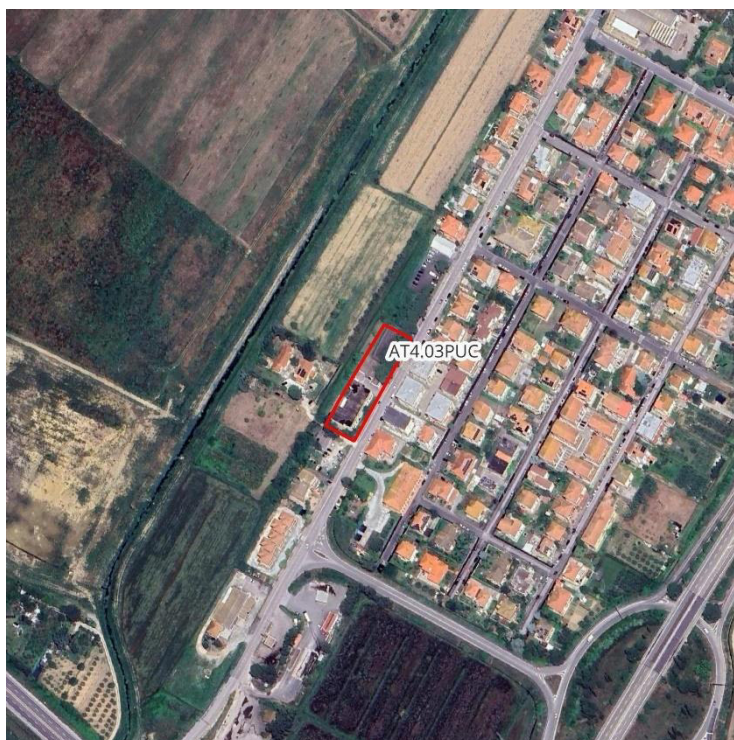


Figura 4-28: Area di trasformazione AT4.03PUC – EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA

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.



Figura 4-29: Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT4.03PUC – EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA

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.

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	2.461 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • Progetto Unitario Convenzionato
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> • è previsto il recupero dell'intera superficie edificabile legittima esistente rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi. • Numero massimo piani: 3 piano fuori terra
STANDARD	Verde Pubblico: 725 mq.

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione bassa (P1) e alta (P3) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

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.

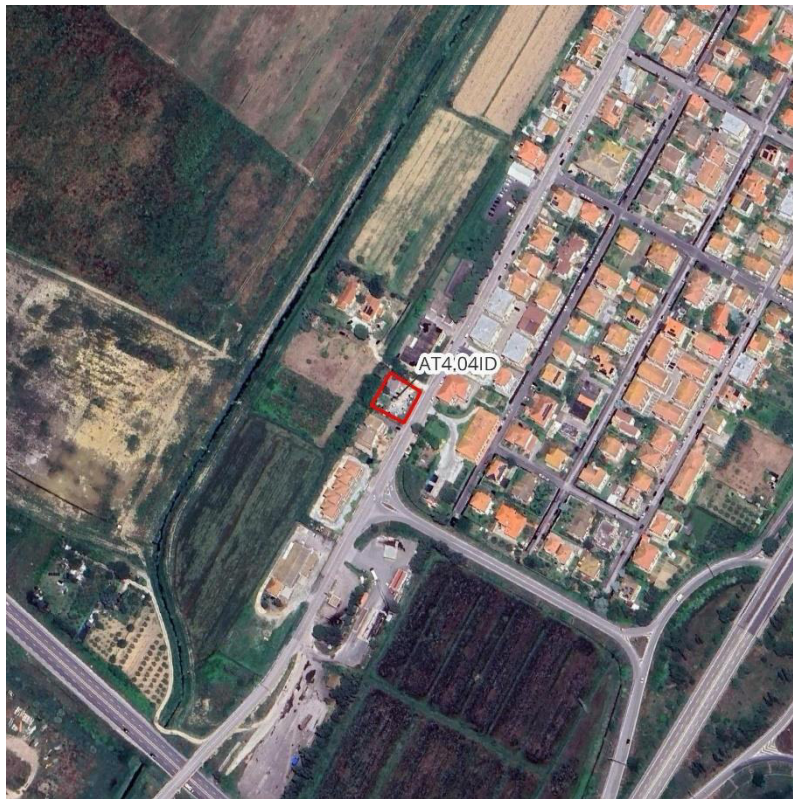


Figura 4-30: Area di trasformazione AT4.04ID – NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

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.

È prevista la demolizione dei fabbricati esistenti.

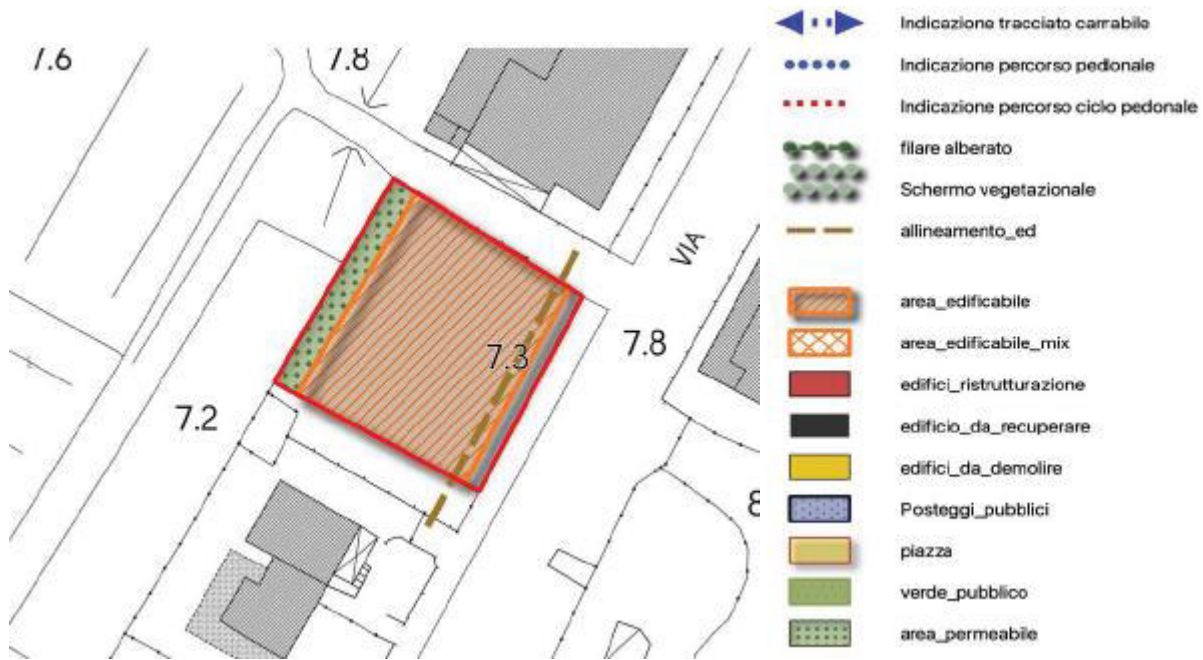


Figura 4-31 Schema grafico prescrittivo area di trasformazione AT4.04ID – NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

Indicazioni prescrittive	
Superficie Territoriale	760 mq.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> R1: civile abitazione
Modalità d'attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> Intervento Edilizio Diretto
Dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> Superficie edificabile massima (SE): 600 mq Numero massimo piani: 2 piano fuori terra
STANDARD	

Si evidenzia che l'area ricade nella zona classificata a pericolosità da alluvione alta (P3) secondo il PGRA, per cui eventuali interventi dovranno considerare le condizioni alla trasformazione previste nella scheda di fattibilità idraulica e i nuovi studi idraulici prescritti dal Genio Civile, con valutazione delle previsioni urbanistiche con riferimento alla L.R. 41/2018 e smi.

4.4 IL DIMENSIONAMENTO

Nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” il PO riporta le Aree di Trasformazione, cioè gli ambi 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 intervento che prevede la nuova edificazione residenziale o di altra funzione all’interno del perimetro del territorio urbanizzato è ricompreso in un’area di trasformazione.

Il PO prevede le seguenti AT così come definite nell’Allegato 01. Repertorio dei Progetti Norma (schede grafico prescrittive e di orientamento progettuale):

Schema Direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale:

- AT1.01PUC - Recupero ex fornace
- AT1.02PUC - 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 (esterna PTU)
- AT2.04PUC - Lotto residenziale in via della Fiera
- AT2.05PUA - Servizi integrati via della Fiera
- AT2.06PUC - Ex Consorzio Agrario

Schema Direttore SD3 – Asse Stazione:

- AT3.01PUC - Lotto residenziale in via dell’aeroporto
- AT3.02PUC - Edilizia residenziale in via De Curtis
- 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:

- AT4.01PUC - Nuove residenze in via Cerrini
- AT4.02PUA – Adeguamento attività produttive (Italian food-laminati)
- AT4.03PUC - Ex istituto Alessandro Volta
- AT4.04ID – Nuova edificazione residenziale

Tutte le previsioni di cui sopra sono dimensionate per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni stabilite dal Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi del comma 8 dell’art. 95 della L.R. 65/2014.

La verifica del dimensionamento è riportata nelle tabelle delle pagine successive. La verifica è effettuata sulla sola UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia, in quanto nell’UTOE C1 – Collina di Campiglia M.ma il Piano Operativo non prevede interventi di trasformazione.

- TAB.1: riepilogo del dimensionamento delle aree di trasformazione
- TAB.2: previsioni quinquennali del PO relative all’ UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B1) dettaglio
- TAB.3: previsioni contenute nel PO relative all’ UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B) sintesi
- TAB.4: confronto/verifica previsioni PO con il Piano Strutturale
- TAB.5: analisi standard esistenti e di progetto
- TAB.6: riepilogo standard generali e per località

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

All.2B1

										Codici UTOE (1)		UTOE C1			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art. 5, c.4)							PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU							
	NE- Nuova Edificazione				R – Riuso			SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art. 5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE					
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso (4)		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)		NE - Nuova edificazione Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		R – Riuso Art.64 c.8		NE - Nuova edificazione Art.25 c.2	
	mq St o Sf (5)	mq di SUL	mq St o Sf (5)	mq di SUL	mq	mq (5)	mq di SUL	mq St o Sf (5)	mq di SUL (6)	mq St o Sf (5)	mq di SUL (6)	mq di St	mq di SUL	mq di St	mq di SUL
	a) RESIDENZIALE (2)	11.450	900			0			0		0				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.500	0			0			0		0				0	
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.700	300			0			0		0				0	
d) TURISTICO - RICETTIVA	1.200	0			0			0		0				0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	4.000	0			0			0		0				0	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0			0			0		0				0	
totali	21.850	1.200	32.195		0			0		0				0	

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma cccccUTOE nnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE_nnn
(2) Trova applicazione l'art. 99 c. 3, lettera b.
(3) Attrezzature di interesse collettivo non ricomprese all'interno di PA e PUC: viabilità; attrezz. per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato.
(4) Superfici aggiuntive relative a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana
(5) Superficie interessata dalla previsione. Indicare, a seconda dei casi, la Superficie territoriale o la Superficie fondiaria.
(6) Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

N.B. : lo shapefile relativo al P.O. dovrà contenere i poligoni delle aree in cui sono previsti interventi di NE

Figura 4-33: TAB.2: previsioni quinquennali del PO relative all' UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B1) dettaglio

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO PER UTOE – L.R. 65/2014							
Codici UTOE (1)	COD_ENT						
	SIGLA_ENT						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni Interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	12.350	0	12.350	0	0	0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.500	0	2.500	0	0	0	
c) COMMERCIALE al dettaglio	3.000	0	3.000	0	0	0	
d) TURISTICO - RICETTIVA	1.200	0	1.200	0	0	0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	4.000	0	4.000	0	0	0	
f) COMMERCIALE all'Ingresso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0	
totali	23.050	0	23.050	0	0	0	

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riutilizzo dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio 2B1) .

(4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

Figura 4-34: previsioni contenute nel PO relative all' UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B) sintesi

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE - UTOE C2					PO					RESIDUO PO					PERCENTUALE ATTUAZIONE											
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 63/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato			Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Subordinate a conferenza di coplanificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE			Non subordinate a conferenza di coplanificazione mq SE		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Subordinate a conferenza di coplanificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE			Non subordinate a conferenza di coplanificazione mq SE		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Subordinate a conferenza di coplanificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE			Non subordinate a conferenza di coplanificazione mq SE	
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione art.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione art.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione art.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione art.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione art.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	
Residenziale	19500	19500				12.350	0				7.150	19500										63,3%				
Industriale artigianale	5000		20000		2000	2.500	0				2.500											50,0%				
Commercio al dettaglio	3000	5000	1200		2000	3.000	0				0	5000										100,0%				
di cui NSV																										
di cui GSV																										
Turistico - ricettiva	1200		12374	2226		1.200	0				0											100,0%				
Direzionale di servizio	4000	2000	1200		1500	4.000	0				0	2000										100,0%				
Commerciale all'ingrosso e depositi						0	0																			
TOTALI	32700	26500	34774	2226	5500	23050	0				9650	26500										70,5%				
TOTALE NE + R	59200		37000		5500	23050					36150											38,9%				

Figura 4-35: confronto/verifica previsioni PO con il Piano Strutturale

DM	Localita	PROGETTO	ESISTENTI	Totale complessivo	popolazione	attesi
a		3.595	33.390	36.985	13.168	59.256
istruzione	CAFAGGIO	0	0	0	791	3.560
	CAMPIGLIA	0	2.317	2.317	1.633	7.349
	VENTURINA	3.595	31.073	34.668	10.744	48.348
b		71.664	83.572	155.236	13.168	26.336
attrezzature di interesse comune	CAFAGGIO	0	2.596	2.596	791	1.582
	CAMPIGLIA	0	21.635	21.635	1.633	3.266
	VENTURINA	0	19.051	19.051	10.744	21.488
	Fuori TU	71.664	40.290	111.954		
c		90.532	599.062	689.594	13.168	118.512
spazi pubblici attrezzati, verde e sport	CAFAGGIO		5.093	5.093	791	7.119
	CAMPIGLIA	12.865	77.684	90.549	1.633	14.697
	VENTURINA	77.667	407.814	243.270	10.744	96.696
	Fuori TU	0	108.471	108.471		
d		3.687	112.488	116.175	13.168	32.920
parcheggi	CAFAGGIO		3.909	3.909	791	1.978
	CAMPIGLIA	307	14.835	15.142	1.633	4.083
	VENTURINA	3.380	91.904	95.284	10.744	26.860
	Fuori TU		1.840	1.840		
	Totale complessivo		169.478	828.512	997.990	

Figura 4-36: analisi standard esistenti e di progetto

abitanti campiglia	1633					
abitanti cafaggio	791					
abitanti venturina	10744					
abitanti comune	13168					
STANDARD GENERALE						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	2,5	-2,0	59.256	33.390	-25.866
attrezzature	2	6,3	4,3	26.336	83.572	57.236
spazi pubblici	9	45,5	36,5	118.512	599.062	480.550
parcheggi	2,5	8,5	6,0	32.920	112.488	79.568
STANDARD CAMPIGLIA CAPOLUOGO						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	1,4	-3,1	7.349	2.317	-5.032
attrezzature	2	13,2	11,2	3.266	21.635	18.369
spazi pubblici	9	47,6	38,6	14.697	77.684	62.987
parcheggi	2,5	9,1	6,6	4.083	14.835	10.753
STANDARD VENTURINA						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	2,9	-1,6	48.348	31.073	-17.275
attrezzature	2	1,8	-0,2	21.488	19.051	-2.437
spazi pubblici	9	38,0	29,0	96.696	407.814	311.118
parcheggi	2,5	8,6	6,1	26.860	91.904	65.044
STANDARD CAFAGGIO						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	0,0	-4,5	3.560	0	-3.560
attrezzature	2	3,3	1,3	1.582	2.596	1.014
spazi pubblici	9	6,4	-2,6	7.119	5.093	-2.026
parcheggi	2,5	4,9	2,4	1.978	3.909	1.932

Figura 4-37: riepilogo standard generali e per località

5. ANALISI DI COERENZA

La Valutazione Ambientale Strategica ha il compito di verificare se all'interno del piano ci siano obiettivi ed azioni che possano entrare in contrasto tra di loro. Il PO contiene obiettivi e azioni che sono state analizzate a partire dalle NTA. Per ogni piano all'interno del Rapporto Ambientale viene effettuata una verifica di coerenza e recepimento, evidenziando quando possibile gli articoli delle NTA del PO che sono coerenti / attuano gli obiettivi e le strategie del Piano sovraordinato.

6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO

La valutazione è stata effettuata analizzando puntualmente gli articoli delle NTA e le ricadute territoriali delle stesse.

La valutazione viene altresì effettuata sulla base degli interventi relativi alle aree di trasformazione, inserite all'interno del perimetro urbanizzato, in un contesto già infrastrutturato e urbanizzato.

Relativamente alle proposte di ambiti di trasformazione sono state predisposte schede specifiche di valutazione contenenti le seguenti informazioni:

- presenza di vincoli e beni paesaggistici;
- presenza di siti inquinati, elettrodotti, vincoli idrogeologici ed aree di salvaguardia delle acque, presenza di potenziale archeologico
- zonizzazione acustica
- elementi significativi per valutare il carico antropico (superficie edificabile ed abitanti insediabili)
- domanda di acqua ed energia, produzione di reflui e rifiuti in funzione degli abitanti insediabili e della destinazione ammessa

In funzione delle informazioni raccolte, tenuto conto della normativa in essere, sono stati valutati gli effetti sui seguenti sistemi:

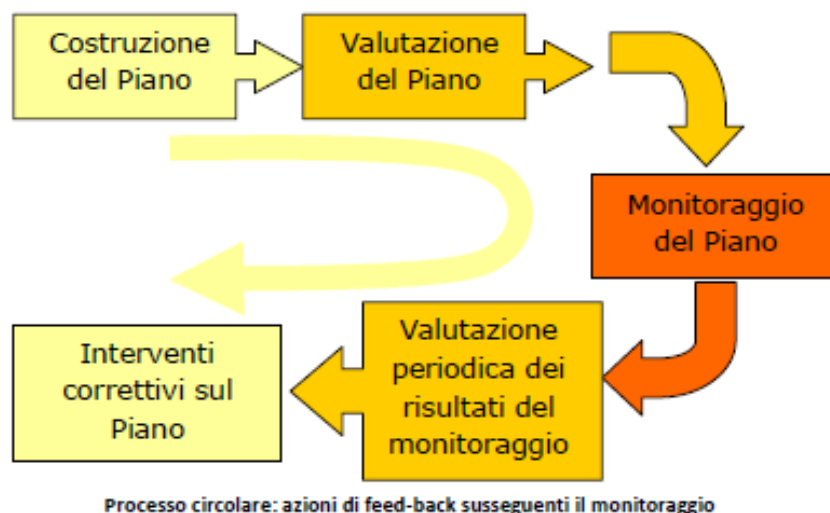
- acqua
- aria
- suolo e sottosuolo
- energia
- rumore
- inquinamento elettromagnetico e luminoso
- rifiuti
- flora e fauna
- beni paesaggistici archeologici ed architettonici

La valutazione è stata effettuata analizzando specifici indicatori puntuali evidenziati nella scheda di valutazione e quando necessario sono state individuate specifiche misure di sostenibilità.

Le schede vengono allegate al rapporto ambientale.

7. MONITORAGGIO DI PIANO

L'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE stabilisce che "Gli stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune". Il controllo degli effetti ambientali significativi connessi con l'attuazione di un piano e programma avviene attraverso la definizione del sistema di monitoraggio. L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale la pubblica amministrazione può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.



Il processo di Valutazione ambientale prosegue nella fase di attuazione e gestione con il monitoraggio, che ha il compito di:

- fornire informazioni necessarie per valutare gli effetti ambientali delle azioni di piano consentendo di verificare se esse sono effettivamente in grado di conseguire i traguardi di qualità ambientale che il piano si è posto;
- permettere l'individuazione tempestiva di misure correttive qualora si rendessero necessarie.

Il monitoraggio consente quindi di monitorare nel tempo l'andamento del Piano e la coerenza rispetto agli obiettivi assunti nella fase iniziale. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano. I rapporti di monitoraggio rappresentano i documenti di pubblica consultazione che l'amministrazione responsabile deve emanare con una periodicità fissata in fase di definizione del sistema di monitoraggio.

Le verifiche proposte costituiscono la base per il controllo degli effetti sullo stato dell'ambiente delle azioni previste dal Piano.

Si evidenzia che in fase di stesura del Report di Monitoraggio gli indicatori potranno essere integrati e modificati in fase applicativa. L'attività di gestione del monitoraggio, infatti, potrà essere oggetto di aggiornamento e integrazione degli indicatori identificati non solo in funzione dei possibili effetti ambientali non previsti, ma anche in base alle normative, piani e programmi sopravvenuti durante l'attuazione e realizzazione del Piano che potranno influire sulle azioni. La modifica apportata al Piano di Monitoraggio dovrà comunque essere debitamente motivata.

La vas ha previsto di monitorare l'applicazione delle misure introdotte e di popolare e valutare in sede di reportistica indicatori legati all'attuazione delle azioni del PO. Ad ogni indicatore viene associato lo scopo che deve avere il monitoraggio dello stesso. La periodicità di raccolta dati è variabile da annuale, triennale a quinquennale.