

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

P IAN O PERATIVO



avv. Federico Gualandri
dot. for. Giovanni Trentanovi

RELAZIONE GENERALE

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 specialistici

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*

Un sincero ringraziamento all'arch. Alessandro Grassi Dirigente del settore Assetto del Territorio per il supporto e la collaborazione durante tutta la fase preparatoria del Piano.

INDICE

1	PREMESSA	4
2	LA COSTRUZIONE DEL PIANO	7
2.1	Gli obiettivi principali	7
2.2	Il percorso di partecipazione	18
3	IL PIANO OPERATIVO E GLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI	22
3.1	Il superamento del RU vigente	22
3.2	Il rapporto con il Psi	23
3.3	il rapporto con il PIT	33
4	LA PROPOSTA DI PROGETTO	34
4.1	La città pubblica	34
4.2	La città accessibile	39
4.3	I sistemi funzionali	40
5	LA DISCIPLINA DI PIANO	66
5.1	Distribuzione e localizzazione delle funzioni	66
5.2	la disciplina del patrimonio edilizio esistente	71
5.3	La definizione degli interventi edilizi	72
5.4	Qualità degli insediamenti e edilizia sostenibile	75
5.5	La disciplina paesaggistica	76
6	GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....	78
6.1	Gli schemi direttori	78
6.2	Le aree di trasformazione	82
6.2.1	Schema Direttore SD1.....	84
6.2.2	Schema Direttore SD2.....	88
6.2.3	Schema Direttore SD3.....	95
6.2.4	Schema Direttore SD4.....	102
7	USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO: ISTRUZIONI PER L'USO.....	108

1 Premessa

La presente relazione illustra i principali contenuti del Piano Operativo del Comune di Campiglia Marittima. Il progetto di Piano Operativo si è collocato lungo un percorso che ha visto come prima tappa la predisposizione della relazione di “avvio del procedimento” per la redazione del nuovo strumento urbanistico, cui è seguito un percorso partecipativo di ascolto e coinvolgimento della cittadinanza.

Al termine della prima fase del percorso di partecipazione è stata consegnata all’Amministrazione Comunale una “proposta di Piano”, cioè una bozza anticipatrice dei contenuti del PO costituita da una serie di elaborati il cui scopo è stato quello di prefigurare, in anticipo, la natura e la struttura del nuovo Piano, non solo delle scelte strategiche sottese, ma anche della sua forma, del suo apparato normativo, delle carte e dell’insieme di elaborati dei quali è composto. Scopo principale della “proposta di Piano” è stato quello di condividere, secondo formule partecipative e di coinvolgimento, la forma e le scelte di Piano, prima ancora che queste siano definitivamente compiute.

Ad aprile del 2024 il Comune ha trasmesso alla Regione Toscana la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014 relativamente ad alcune previsioni di occupazione di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato. Si tratta dei seguenti interventi:

1. Nuovo Hotel e Reception nell’area del Parco termale a Venturina
2. Nuova struttura “Eco Resort” nell’area del Parco termale a Venturina
3. Nuova area spettacoli e teatro dell’acqua nell’area del Parco termale a Venturina
4. Nuova area Trekking e byke Hotel nell’area del Parco termale a Venturina
5. Nuova Rotatoria a Venturina nell’incrocio tra la SS398 e la SP39
6. Nuova struttura turistico ricettiva a nord del centro storico di Campiglia

Tali previsioni, durante la redazione del PSi, erano già state esaminate dalla Conferenza di Copianificazione¹, nella seduta svoltasi in data 01/03/2019, ricevendo parere favorevole, con le seguenti conclusioni: *“Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede*

¹ Le previsioni di trasformazione 1), 2), 3) e 4) erano ricomprese in un’unica previsione di trasformazione “C1.1-Parco termale Venturina” in fase di formazione del PSi di Campiglia M.ma e Piombino

norma dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio che specifichino anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 10, 18 e 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1,3, 1,7."

La Conferenza di Copianificazione relativa al PO si è svolta nel maggio del 2024 ed ha ritenuto gli interventi 1), 5 e 6), così come proposti e dettagliati nelle singole schede, conformi alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR. Ha richiesto viceversa di rivedere le ipotesi proposte per gli interventi 2), 3) e 4) allo scopo di trovare maggiore coerenza e conformità con la specifica disciplina del PIT/PPR.

Anche alla luce delle suddette conclusioni della Conferenza di Copianificazione e della necessità di calibrare il corretto dimensionamento delle proposte del Piano Operativo, sono state effettuate le seguenti valutazioni:

- 1) rimandare l'eventuale inserimento dell'intervento 1) a successivi aggiornamenti delle ipotesi trasformative del PO, in quanto già presenti, all'interno del territorio urbanizzato, un numero soddisfacente di interventi volti al potenziamento e miglioramento qualitativo dell'offerta turistico ricettiva;
- 2) rimandare l'eventuale inserimento degli interventi 2, 3) e 4), in quanto, oltre alle motivazioni esposte per l'intervento 1), si ritiene necessario provvedere ad una accurata revisione e valutazione delle proposte secondo quanto richiesto dalla Regione;
- 3) inserire l'intervento 5) in quanto considerato strategico per l'adeguamento ed il miglioramento della viabilità esistente;
- 4) rimandare l'intervento 6) a successivi aggiornamenti delle ipotesi trasformative del PO, in quanto risulta necessario valutare prioritariamente la consistenza del patrimonio edilizio esistente recuperabile ai fini turistico ricettivi, in accordo con quanto evidenziato dalla Regione.

La presente relazione Generale del Piano Operativo è strutturata in 7 capitoli.

Nel primo capitolo, *"la costruzione del Piano"* si illustrano gli obiettivi principali del Piano con riferimento al percorso di partecipazione svolto.

Nel secondo capitolo, *“il Piano Operativo e gli altri strumenti urbanistici”*, sono indagati i rapporti del Piano Operativo con il Regolamento Urbanistico, con il nuovo Piano Strutturale Intercomunale e con il Piano di Indirizzo territoriale Regionale.

Nel terzo capitolo, *“La proposta di progetto”* sono esposti i principali contenuti progettuali del Piano. In particolare, si approfondisce il tema della città pubblica e della città accessibile, mentre il progetto di Piano viene illustrato a partire dai sistemi funzionali.

Nel quarto capitolo, *“la disciplina di Piano”*, sono esposte e descritte le diverse aree tematiche del Piano: distribuzione e localizzazione delle funzioni, la definizione degli interventi edilizi, la qualità degli insediamenti e edilizia sostenibile, la disciplina paesaggistica.

Il sesto capitolo *“Gli interventi di trasformazione”* illustra gli interventi trasformativi previsti dal Piano, inquadrati nell’ambito dei quattro schemi direttori individuati.

Infine, il settimo capitolo *“Usi del suolo e modalità d’intervento: istruzioni per l’uso”* fornisce le indicazioni per una corretta lettura degli elaborati grafici del Piano Operativo, cioè delle tavole *“Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione”* e del significato e valore prescrittivo dei segni grafici e delle sigle in esse contenuti.

2 La costruzione del Piano

2.1 Gli obiettivi principali

La relazione di avvio del procedimento ha costituito il primo documento ufficiale di condivisione della volontà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di procedere alla completa revisione del proprio strumento urbanistico di tipo operativo. In essa sono già individuati i principali obiettivi del nuovo Piano Operativo, aggiornati e implementati successivamente a seguito degli esiti della fase di ascolto e di partecipazione svolta nel periodo tra giugno e luglio del 2021².

Gli obiettivi strategici sono organizzati e strutturati per **sistemi funzionali** (vedi per una loro descrizione il paragrafo 4.3). Attraverso i **sistemi funzionali** 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.

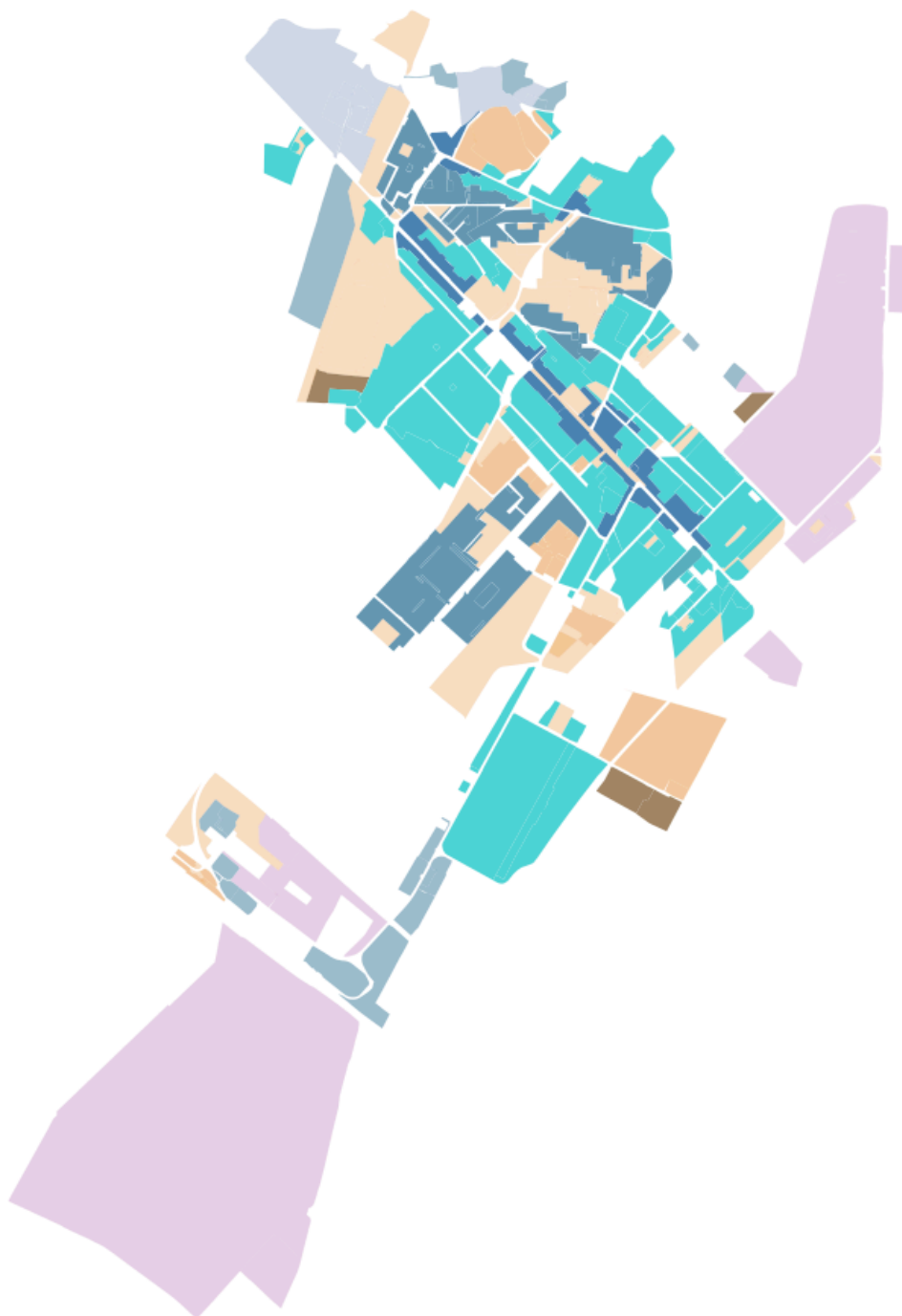
Nel capitolo successivo saranno specificatamente trattati gli obiettivi sovraordinati, con particolare riferimento alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana ed alle indicazioni e prescrizioni stabilite dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale approvato.

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

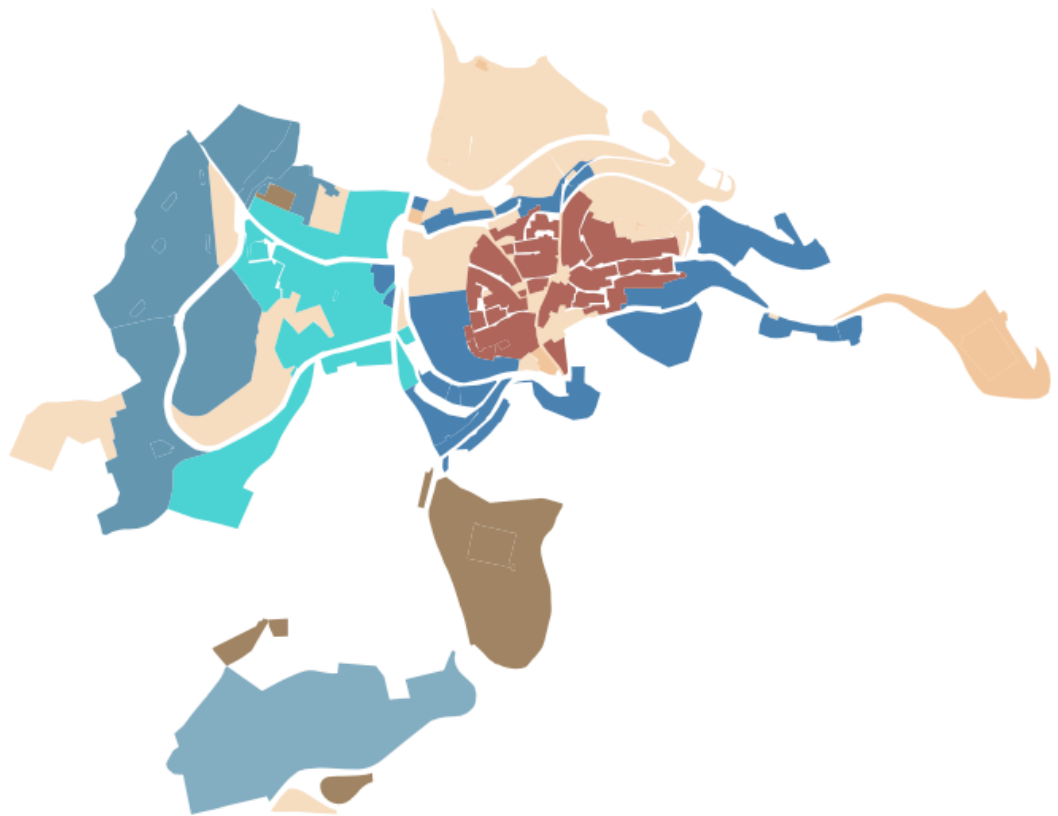
² Si rimanda alla relazione programmatica dell'avvio del procedimento per una trattazione più esaustiva e completa degli obiettivi generali e specifici fissati dall'Amministrazione Comunale.

I primi tre sistemi, nel loro insieme, costituiscono il sistema insediativo che, in linea di massima, corrisponde al territorio urbanizzato, mentre il sistema ambientale corrisponde quasi integralmente al territorio rurale. Il sistema della mobilità, ovviamente, risulta viceversa trasversale ai precedenti, intersecandosi infatti con ciascuno di essi.



Il primo degli obiettivi del Piano per quanto riguarda il **sistema insediativo** - quindi la parte urbana del territorio di Campiglia - è quello di incentivare **il miglioramento della qualità**

urbana complessiva, obiettivo facilmente traslabile anche alle parti meno urbanizzate del territorio. Tale obiettivo è ottenibile in particolare attraverso operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi mediante operazioni puntuali di riqualificazione e potenziamento (ampliamenti, recupero dei sottotetti, cambio d'uso), oppure, con forme più complesse ed articolate di rigenerazione e riqualificazione urbana.



Si tratta in questo caso di 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.

In merito al tema della riqualificazione urbana, tra gli obiettivi specifici del Piano vi sono quelli della riqualificazione di alcune aree critiche all'interno del tessuto insediativo

attraverso l'innescò di progetti di **rigenerazione urbana**. Si tratta di aree localizzate nel contesto urbano di Venturina Terme caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico riferito in particolare alla carenza e/o inadeguatezza delle attrezzature e dei servizi collettivi ed alla carenza di spazi pubblici ed aree libere; oppure di degrado socio-economico, riferito alla presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico e/o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.



Su tali aree possono essere effettuati interventi coordinati di riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione delle aree degradate che abbiano quali obiettivi il miglioramento delle dotazioni di interesse collettivo, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree a verde attrezzato; la riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici esistenti; la riqualificazione e il miglioramento degli spazi aperti sia privati che pubblici; la delocalizzazione delle attività incompatibili con il sistema della residenza; la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volto all'efficientamento energetico degli edifici, all'uso integrato di fonti rinnovabili ed al miglioramento della relazione con i tessuti urbani circostanti; alla riqualificazione delle strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico e/o funzionale. Per tali tipologie di intervento sono previsti incentivi dimensionali, cioè incrementi della superficie edificabile esistente definiti dalla norma in relazione alle ricadute dell'intervento in termini di utilità per la collettività. Si va da un minimo del 25% ad un massimo del 35% di incremento.

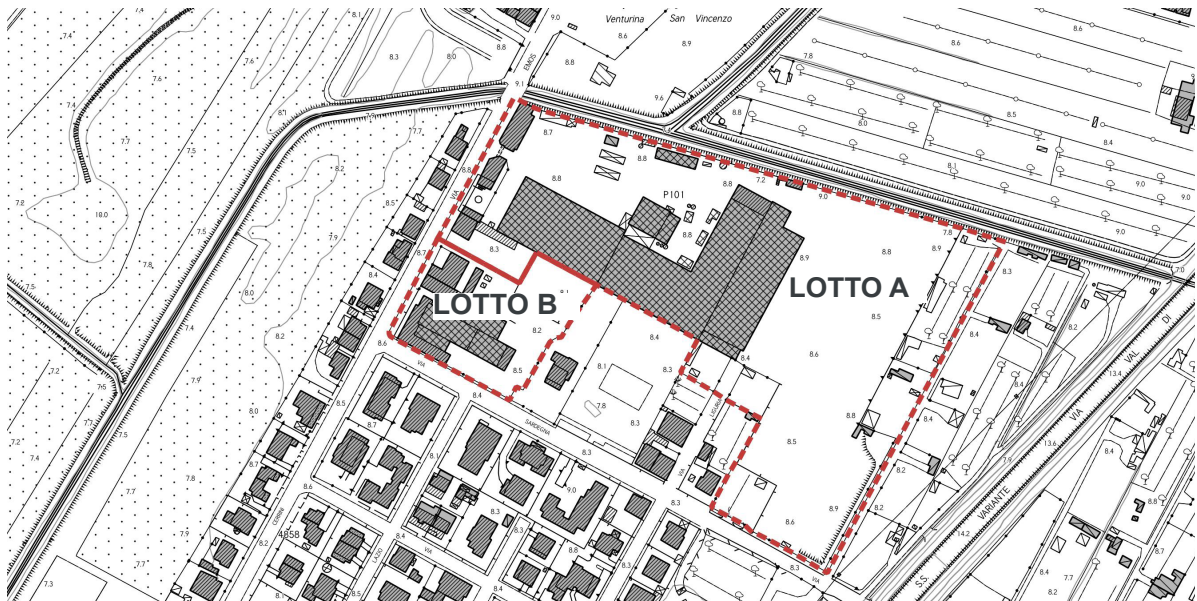


Entrando nello specifico, per quanto riguarda il **sistema della residenza**, gli obiettivi principali del Piano sono quelli di contenere l'espansione edilizia, privilegiando interventi di riqualificazione, rigenerazione e ricucitura del margine insediativo; di revisare il sistema delle regole per gli 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.

Per quanto riguarda il **sistema della produzione**, alla base degli obiettivi del Piano vi sono: la riqualificazione delle aree produttive esistenti, anche attraverso misurati incrementi di superficie; il miglioramento della qualità architettonica e degli spazi pertinenziali delle aree produttive esistenti, contribuendo a potenziare la flessibilità e dinamicità delle attrezzature produttive. Tra le problematiche da risolvere nell'ambito del tema delle attività produttive, sicuramente quella rappresentata dello stabilimento "pomodorificio Italian Food", oggi ubicato nel centro abitato di Venturina Terme, risulta in primo piano.



Obiettivo in prospettiva del Piano Operativo, è 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. In attesa della maturazione delle condizioni che possano permettere tale delocalizzazione delle strutture produttive, il PO 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.



Superficie Territoriale: 43.335 mq.

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

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

Il futuro intervento di riqualificazione e riconversione dell'area dovrà invece essere disciplinato attraverso specifica variante urbanistica al presente PO o inserito nei successivi aggiornamenti del PO conseguenti la scadenza delle previsioni come stabilito dalla Legge urbanistica 65/2014. Sarà possibile in tale sede prevedere lotti a destinazione residenziale ed extra-residenziali. L'intervento di trasformazione urbanistica dovrà affrontare il tema dei pozzi idropotabili attualmente a servizio dell'attività del pomodorificio. Qualunque soluzione insediativa dovrà prevedere il mantenimento dei pozzi, la connessione con la rete

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

Il **sistema dei luoghi centrali** è quello riferito agli spazi aperti ed ai luoghi di carattere pubblico. Un obiettivo prioritario del nuovo Piano Operativo è proprio la corretta rappresentazione della struttura degli spazi aperti e dei luoghi pubblici urbani, cioè della "città pubblica", della quale avremo modo di trattare con più dettaglio al paragrafo 4.1.

Si tratta di ridefinire un progetto per la cosiddetta città pubblica anche attraverso procedure innovative allo scopo di favorire la necessaria realizzazione di infrastrutture, di spazi e di strutture pubbliche (progetto di suolo). Si tratta pertanto di potenziare la rete dei servizi e delle attrezzature collettive, promuovendone la loro messa in rete, sia con riferimento all'impianto urbano, che alle parti anche esterne a quest'ultimo, con particolare attenzione al miglioramento delle dotazioni nelle frazioni. Inoltre, si vuole migliorare l'accessibilità tra e verso gli spazi pubblici e di uso pubblico, soprattutto in prossimità delle scuole, dei giardini pubblici e dei centri di servizio pubblico. In particolare, il Piano tende a favorire la concentrazione dei plessi scolastici sia su Venturina Terme che su Campiglia capoluogo; a favorire la creazione di un unico polo sportivo-ricreativo a Venturina Terme; a riqualificare l'area insistente sul nodo Spazio Fieristico-Spazio Mercato-Ambito BIC Toscana e spazi limitrofi, anche per finalità sociosanitarie e servizi; a confermare la valenza di Via Roma e Via Buozzi quali *vie del commercio* del borgo storico.

Il **sistema ambientale** corrisponde quasi integralmente al territorio rurale. Per questa parte di territorio il Piano Operativo evidenzia la tutela paesaggistica, con particolare attenzione: agli elementi specifici quali i percorsi storici ed i filari; ai punti di vista panoramici, con visuali

e quinte paesaggistiche di pregio, definendo regole e strumenti per la loro valorizzazione; ai percorsi storici ed ai sentieri; al recupero delle ville e delle fattorie ed ai manufatti esistenti, mediante azioni di riuso che ne rispettino i tipi edilizi, cercando al contempo di salvaguardare le relazioni funzionali con il proprio intorno rurale e paesaggistico. La valorizzazione del patrimonio paesaggistico, storico e culturale del territorio ha quale particolare riferimento le pregevoli testimonianze archeologiche ed archeo-minerarie.

Il Piano prevede l'ampliamento dell'area del Parco archeominerario di San Silvestro prevedendo la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica finalizzato alla valorizzazione dell'intera area del Parco. Un riferimento privilegiato alla redazione del Piano Attuativo sarà costituito dal "masterplan" esito di un percorso di ricerca frutto di un accordo tra il Dipartimento di Architettura della Università di Firenze e la Parchi Val di Cornia Spa.

In coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale Intercomunale gli obiettivi confermati dal PO per il parco sono i seguenti:

- 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.

Il recupero del complesso Etruscan Mines è subordinato dal PO, in ragione della complessità e importanza dell'intervento, alla preventiva redazione e approvazione di un piano particolareggiato che preveda funzioni legate alla visitazione del parco, alla musealità, alla didattica e alla ricettività. L'art.83 delle NTA del PO detta le norme specifiche per la valorizzazione dell'intera area.

Tali interventi si collocano all'interno del tema generale di riflessione in merito alla valorizzazione delle risorse esistenti dal punto di vista della loro potenziale attrattività turistica.

Per quanto riguarda il territorio a destinazione agricola, il PO fissa tra i propri obiettivi quello di incentivare il mantenimento delle attività agricole, con preferenza per indirizzi produttivi ad alto valore di sostenibilità ambientale, salvaguardando il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori; di disincentivare o limitare le attività idroesigenti nella piana agricola; infine di 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** è costituito dalla rete principale dei collegamenti urbani ed extraurbani. Il PO fissa alcune linee strategiche di intervento riferite al sistema della mobilità e direttamente interconnesse con possibili interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, quale ad esempio quello previsto lungo l'asse urbano di via Cerrini che tiene insieme i contesti della Stazione ferroviaria, del polo sportivo di via Sardegna e dell'area produttiva del pomodorificio. Per quanto riguarda il centro di Venturina Terme il PO ha quale obiettivo la sua valorizzazione da ottenersi, oltre che con il potenziamento delle dotazioni di interesse collettivo e di nuove aree di parcheggio, anche con la realizzazione di nuovi percorsi pedonali di collegamento tra il centro, le parti più periferiche e le frazioni. Il tema della mobilità lenta vuole essere un tema cardine del nuovo PO. Per questo il Piano incentiva la realizzazione di nuove piste ciclabili di collegamento tra il Capoluogo, le terme ed il mare e tra Venturina Terme e Lumiere e Cafaggio, dando prosecuzione al progetto della ciclopista tirrenica. Infine, laddove compatibili, dovranno essere privilegiati per i collegamenti verso il mare, i tracciati delle "Vie dell'acqua" come direttrici dei nuovi percorsi ciclabili (Fiume Cornia, Fossa Calda, etc). Allo stesso tempo, oltre al potenziamento della componente di mobilità lenta, dovrà essere promossa l'implementazione della rete di servizi afferente al trasporto pubblico interurbano su gomma e su ferro con l'intento di garantire un servizio di collegamento efficace tra la costa, il sistema dei parchi e le aree comunali a maggiore attrattività e vocazione turistica, in parallelo al potenziamento della linea ferroviaria.

Per il contesto della Stazione ferroviaria, il PO conferma il viale urbano di accesso, già oggetto di proposta di potenziamento e di riordino urbanistico, con il prolungamento di via dell'aeroporto. L'intervento prevede l'attraversamento della Variante Aurelia, allo scopo di realizzare un nuovo viale con carattere urbano che costituisca un nuovo accesso alternativo, anche pedonale e 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 ha confermato il ruolo urbano dell'ambito della stazione, collegandolo fisicamente e funzionalmente al sistema insediativo a Nord della variante Aurelia. L'intervento definito dal PO, 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.

Un'altra previsione del Piano è relativa ad un intervento di riorganizzazione e miglioramento della viabilità nell'area tra la Stazione di Campiglia Marittima e l'insediamento di Venturina. L'intervento in questione riguarda, nello specifico, la realizzazione di una rotatoria di collegamento tra la SP39 Via Aurelia Sud e la SS398 Val di Cornia, a est del centro abitato di Venturina, in modo da evitare il doppio incrocio lungo la viabilità principale dell'insediamento.

2.2 Il percorso di partecipazione

La legge regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio" impone la realizzazione di un percorso partecipativo, anche con la nomina di un Garante dell'informazione e della partecipazione. Questo nella convinzione che la partecipazione sia un elemento di governo importante, un vero e proprio bene comune da valorizzare. La stessa efficacia delle politiche

condotte dalle istituzioni deve e può fondarsi sulla valorizzazione delle conoscenze e delle esperienze diffuse nella società. La partecipazione è un momento di responsabilità. Responsabilità, da parte di chi amministra, di coinvolgere e ascoltare la comunità amministrata, comunque con la responsabilità ed il compito di scegliere e di adottare gli atti di competenza, ma anche la responsabilità da parte di chi è amministrato di assumere piena cittadinanza anche nel farsi parte attiva, con osservazioni, proposte, suggerimenti, certamente anche critiche, ma sempre in direzione del bene comune. La partecipazione è un valore costituzionale.

Tutte le fasi di elaborazione del nuovo Piano Operativo sono state svolte con particolare riguardo al percorso partecipativo secondo un programma di attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del nuovo Piano Operativo. Un percorso da condividere per raccontare i fatti, per raccogliere le proposte, per analizzare le idee finalizzato a:

- far conoscere gli argomenti del PO usando un linguaggio comune, in modo da essere compreso da tutta la Collettività;
- attivare sugli argomenti del PO un confronto diffuso e costruttivo, finalizzato a conseguire la qualità e la bellezza dei luoghi, nell'interesse pubblico e per il benessere di tutti;
- raccogliere proposte e idee sulle questioni del PO ritenute strategiche e d'interesse collettivo, collegate con i 5 macro-temi preliminari evidenziati.

La sequenza indicativa sotto riportata evidenzia le cinque fasi in cui la Collettività sarà informata ed aggiornata sullo stato di formazione del PO.



Al momento attuale siamo entrati all'interno della fase 3 e sono pertanto già state compiute diverse azioni per favorire la partecipazione della collettività alla redazione del nuovo Piano.

Tutte le notizie sul percorso di partecipazione sono riportate all'interno della pagina web dedicata nel sito internet del Comune di Campiglia Marittima. In tale pagina è possibile visionare il programma delle attività di informazione e partecipazione già svolte e quelle programmate con il calendario degli incontri e delle iniziative, i report degli incontri svolti ed i contributi raccolti.

Il processo partecipativo fino ad oggi svolto si è concretizzato in prima istanza attraverso una serie di comunicati stampa sul sito web comunale, nella sezione "Garante dell'Informazione e della Partecipazione" e con una –] stampa introduttiva pubblicata sul canale *YouTube* del Comune. Nel sito comunale è stato inoltre pubblicato un questionario a disposizione di tutti i cittadini mediante il quale far pervenire proposte, suggerimenti e idee sul Piano. L'Amministrazione Comunale, in occasione dell'inizio degli studi sul Piano ha stampato e distribuito un fascicolo: *Quaderno n.1 – Piano Operativo 2021*, affidando a quelle pagine "il compito di raccontare le fasi procedurali, la volontà e l'impegno, le riflessioni sulla realtà politica, socio-economica e culturale; la necessità di adeguare lo strumento urbanistico per dare corpo agli obiettivi strategici della Giunta Comunale ma anche, e soprattutto, per rispondere alle necessità dei singoli cittadini, delle associazioni e degli imprenditori e del mondo produttivo che nel territorio di Campiglia Marittima operano e vivono". Il Quaderno è pertanto rivolto alla collettività di Campiglia Marittima "ai giovani ed ai meno giovani il compito di leggerlo e fornire, laddove ritenuto opportuno, consigli, idee, suggerimenti per vivere e condividere fin dall'inizio questa nuova, fondamentale, avventura urbanistica".

Il percorso di partecipazione ha infine previsto una serie di 5 incontri tematici (quattro svolti con modalità on line ed uno in presenza):

- Abitare la città/ abitare il territorio rurale
- Lavorare in città/ lavorare in campagna
- La città pubblica/ la città ospitale
- Incontro con Ordini/ Collegi professionali
- Ascoltiamo i cittadini - Venturina Terme, Area Fieristica Sefi

Nonostante i consueti ed atavici preconcetti e resistenze nel partecipare a tali tipi di eventi, gli incontri hanno avuto un buon successo di partecipazione attiva e chiunque abbia

partecipato ha fornito il proprio contributo ed il proprio pensiero ed opinione sui temi all'ordine del giorno³.

³ Si veda per un dettagliato resoconto degli incontri il relativo rapporto del Garante

3 Il Piano Operativo e gli altri strumenti urbanistici

3.1 Il superamento del RU vigente

Il nuovo Piano Operativo cerca di superare alcune criticità del previgente Regolamento Urbanistico. In prima istanza vi è stata la necessità di pervenire ad un aggiornamento indispensabile alle nuove disposizioni normative. Il primo riferimento è alla legge regionale n.65 del 2014, molto diversa da quella su cui è stato costruito il RU (LR 1/2005). Anche solo l'introduzione del concetto più preciso e normato di perimetro del territorio urbanizzato è sufficiente a far comprendere la diversità di approccio che il PO abbia dovuto necessariamente avere sul tema della riduzione del consumo di suolo.

L'altra novità è rappresentata dal nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e soprattutto dal collegato Piano Paesaggistico Regionale la cui disciplina introduce tutta una serie di obiettivi, direttive e prescrizioni che gli strumenti urbanistici comunali devono obbligatoriamente recepire. Analizzando solo queste nuove disposizioni si intuisce come il PO abbia dovuto necessariamente riformulare sia l'assetto normativo che quello cartografico rispetto al precedente RU, pur recuperando e mantenendo, ove possibile, tutto ciò che ha funzionato del vecchio Piano. Da questo punto di vista è stato compiuto un lavoro congiunto con gli Uffici Tecnici che ha portato ad evidenziare al gruppo di progettazione, proprio gli aspetti e le regole normative che hanno rappresentato delle criticità e quelle invece che hanno prodotto quanto ci si attendeva.

Allo stesso tempo ci sono alcuni aspetti del nuovo Piano che costituiscono il superamento dell'impostazione del RU e che derivano in particolare, dalla proposta di utilizzare un cosiddetto *approccio sistemico* alla lettura ed al disegno del territorio. Nel dettaglio questo approccio sarà illustrato e motivato al successivo paragrafo 4.3. Limitiamoci al momento a considerare che tale approccio comporta l'analisi e lo studio dei diversi luoghi del territorio dal punto di vista della loro specifica identità, appartenenza, integrazione ed interdipendenza, individuando, in base a ciò, i diversi sistemi e sottosistemi principali (luoghi, spazi ed edifici) riconoscibili nella città e nel territorio. Questi sistemi sono costituiti dall'insieme delle funzioni urbane e dalle connessioni esistenti fra queste con il sistema fisico della città e del territorio: insieme di spazi costruiti (i pieni), di spazi aperti (i vuoti) e di collegamenti fisici fra questi).

La prima conseguenza di tale metodo è l'abbandono del meccanismo della classificazione del territorio mediante le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444 del 1968, cioè il cosiddetto *zoning funzionale*. Tale nuovo approccio al disegno e progetto del Piano porta ad una minore parcellizzazione normativa del suolo e ad una maggior flessibilità in termini di usi e funzioni del territorio, i cui indirizzi e prescrizioni formulate dal Piano, sono trattate in maniera indipendente da quelle afferenti alla scelta degli interventi più idonei da consentire sul patrimonio edilizio esistente.

Anche l'impalcato delle norme tecniche di attuazione è necessariamente diverso perché deve tenere conto di tale nuova impostazione. Come già accennato però, nelle nuove norme, si ritrovano le parti essenziali della normativa precedente: regole, indicazioni e prescrizioni ritenute ancora valide ed applicabili anche al mutato contesto legislativo, riproposte secondo un indice ed una struttura nuova e, in alcuni casi, aggiornate ed implementate alle nuove situazioni

3.2 Il rapporto con il PSi

In seguito all'entrata in vigore del nuovo quadro normativo regionale l'Amministrazione Comunale di Campiglia Marittima ha scelto di procedere alla revisione generale degli Strumenti di pianificazione seguendo due distinti percorsi, da un lato redigere, in forma associata, il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) con il Comune di Piombino, dall'altro, redigere, in forma esclusiva, il Piano Operativo comunale (PO).

Con Delibera n. 27 del 26.3.2021 il PSI è stato adottato dal Consiglio Comunale di Campiglia Marittima ed è stato pubblicato sul BURT in data 5.5.2021 cui ha fatto seguito il lavoro di controdeduzione alle osservazioni. Dopo le modifiche e gli aggiornamenti conseguenti l'accoglimento di una serie di osservazioni è iniziato il percorso di conformazione del Piano attraverso la Conferenza di Paesaggio, conclusosi con l'approvazione definitiva del Piano ai sensi dell'art.23 della LR n.65/2014, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 22.04.2024. Per il presente Piano Operativo questo è risultato un passaggio fondamentale, dovendosi quest'ultimo costruirsi sulla base delle disposizioni quadro del PSi al quale ha dovuto necessariamente fare riferimento costante. Il Piano Strutturale Intercomunale interessa i territori dei Comuni di Campiglia Marittima, e Piombino, come dimensione strategica di progetto per dare risposte esaurienti ed efficaci a quei temi che superano i

confini comunali ossia la mobilità, la riqualificazione del sistema insediativo, l'innovazione del sistema produttivo, la valorizzazione del territorio rurale, la mitigazione delle fragilità ambientali e, in particolare, del rischio idraulico nelle aree di pianura. Il Piano Strutturale individua nei cinque temi sopra elencati gli assi strategici di una nuova fase di sviluppo sostenibile ed integrato.

Le **strategie per la mobilità**. L'obiettivo generale di questo asse strategico è la realizzazione di un modello di mobilità integrato e sostenibile che assicuri l'accessibilità ai principali poli del sistema insediativo e dei servizi, che sostenga una diffusa fruizione del territorio a livello locale anche a fini turistici, che incentivi modalità alternative all'uso dell'autoveicolo privato, traendo il massimo vantaggio dalla rete ferroviaria e dal sistema del trasporto pubblico. Ulteriori obiettivi sono: l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità di area vasta; l'integrazione fra le diverse modalità di trasporto ed il coordinamento delle risposte alle diversificate domande di mobilità; la promozione di una rete diffusa ed interconnessa di percorsi per la mobilità lenta

Le **strategie per la riqualificazione del sistema insediativo**. Il PSI persegue la riqualificazione del sistema insediativo attraverso azioni, coordinate a livello sovracomunale, per la tutela degli insediamenti di valore storico culturale, per il riordino delle aree degradate e dei tessuti urbani contemporanei, per il potenziamento del sistema dei servizi e per l'ammodernamento infrastrutturale e tecnologico degli insediamenti. Obiettivi specifici sono: la salvaguardia e la valorizzazione degli insediamenti storici; il recupero delle aree degradate e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento dei servizi e l'ammodernamento infrastrutturale e tecnologico degli insediamenti.

Le **strategie per la valorizzazione del territorio rurale**. Il PSI persegue la tutela e la valorizzazione del territorio rurale attraverso i seguenti obiettivi specifici: la promozione di un'agricoltura innovativa e sostenibile; la coordinata e sostenibile valorizzazione dell'ambiente e del turismo; la promozione della gestione associata per la valorizzazione dei parchi della Val di Cornia; la cura del territorio e la tutela dei paesaggi.

Le **strategie per la diversificazione e la riqualificazione del sistema produttivo**. Il PSI persegue l'innovazione e la diversificazione del sistema produttivo attraverso i seguenti obiettivi specifici: la riqualificazione delle attività e degli insediamenti produttivi; la

realizzazione di un'efficiente rete commerciale e di sostegno delle produzioni locali; la promozione dell'economia del mare.

Le **strategie per la tutela del sistema idrografico e per la mitigazione delle fragilità ambientali**. Il PSI persegue il coordinamento a livello di area vasta degli interventi per tutelare e valorizzare il sistema idrografico e per mitigare alcune criticità ambientali legate alla risorsa acqua (rischio idraulico, erosione della costa, salinizzazione delle falde acquifere) che per loro natura non possono trovare soluzione con circoscritti e parziali interventi locali. Sono obiettivi specifici di questo asse strategico: la tutela e la valorizzazione del reticolo idrografico; la mitigazione del rischio idraulico; il contenimento dei processi di erosione costiera e di salinizzazione delle falde acquifere.

Dal punto di vista delle strategie dello sviluppo sostenibile alla dimensione comunale, obiettivo fondamentale sul quale si basano gli intenti pianificatori dell'Amministrazione Comunale per il governo e lo sviluppo del proprio territorio, attraverso il nuovo Piano Strutturale Intercomunale, sono l'innalzamento della qualità dell'ambiente, della qualità della vita e del lavoro della comunità locale. Tale obiettivo può essere articolato nelle seguenti azioni:

- la sostenibilità delle trasformazioni, da cui deriva la costruzione di un piano misurato, sostenibile ed attuabile, fondato su criteri di sostenibilità e di contenimento del consumo del suolo che coniuga la verifica degli effetti paesaggistici ed ambientali con la valutazione degli aspetti economici e sociali;
- la tutela attiva del paesaggio e la valorizzazione del territorio rurale, da perseguire in coerenza con la disciplina statutaria del PSI e mediante l'attivazione di specifici progetti di recupero e riqualificazione paesaggistica ed ambientale;
- la riqualificazione e la rigenerazione urbana per dare risposta efficaci ad una domanda diffusa di riconversione del patrimonio produttivo caduto in disuso o fortemente sottoutilizzato e per rinnovare radicalmente porzioni significative della struttura urbana;
- le pratiche innovative dell'attuazione del Piano per non rinunciare, nonostante la crisi economica e le condizioni della finanza pubblica, a costruire e qualificare la "città pubblica";

- il rinnovo strutturale ed ecologico del patrimonio edilizio di recente formazione;
- la domanda di edilizia sociale, che deve trovare risposte coerenti nelle previsioni del piano.

Nel territorio rurale il PSI individua quattro progetti prioritari di recupero paesaggistico ambientale:

- il parco fluviale del Cornia,
- la tutela della collina di Campiglia Marittima,
- la riqualificazione degli insediamenti turistico ricettivi posti nel territorio rurale,
- la riqualificazione delle aree agricole periurbane e degradate.

Nel territorio urbanizzato il PSI individua sei progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana, cinque dei quali interessanti il territorio comunale di Campiglia:

- la valorizzazione dei centri storici di Campiglia Marittima e di Piombino;
- il recupero delle aree e degli immobili dismessi e degradati;
- la riqualificazione degli assi urbani portanti di Venturina Terme e di Piombino;
- la creazione ed il potenziamento di poli urbani e di servizi;
- la sistemazione paesaggistica dei margini urbani.

Lo **Statuto del Territorio** riconosce il patrimonio territoriale dei Comuni di Campiglia Marittima e di Piombino e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione in conformità alla disciplina statutaria del PIT-PPR. Esso contiene:

- il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali,
- la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza,
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformate alla disciplina paesaggistica del PIT-PPR,
- i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

Lo Statuto del territorio individua inoltre ambiti di paesaggio locali come articolazioni del territorio comunale, coerenti con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti, e definisce inoltre le regole per la prevenzione dai rischi geologico e idraulico.

Il **patrimonio territoriale** dei Comune di Campiglia Marittima e di Piombino come indicato dall'art. 3 della LR 65/2014, è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio comunale ed è costituito da:

- la struttura idrogeomorfologica che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Le **invarianti strutturali**, secondo la definizione della LR 65/2014 art. 5, identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale. La disciplina statutaria assume per ciascuna invariante gli obiettivi generali indicati nella Disciplina del Piano del PIT/PPR e, in conformità ad esso, persegue gli obiettivi specifici e definisce le azioni da declinare nei successivi atti di governo del territorio ed in primo luogo nel Piano Operativo.

All'interno del territorio comunale di Campiglia Marittima, l'invariante Strutturale III individua i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di seguito elencati:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi e semichiusi
- T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

- T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1 Tessuto a produzione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
- T.P.S.3 Insule specializzate

Compito del Piano Operativo è quello di coordinare l'individuazione dei tessuti derivanti dal PIT con i sistemi funzionali ed in questo caso specifico, con i diversi sottosistemi della residenza. È importante comprendere che la lettura dei tessuti effettuata dal PIT è una operazione che si basa oltre che sull'analisi morfologica, anche e soprattutto su quella tipologica. Quella effettuata dal PO, sullo stesso corpo fisico della struttura urbana, è intesa a far emergere i meccanismi funzionali di parti specifiche della città (con lo scopo "progettuale" di migliorarne appunto il funzionamento) e le loro relazioni con gli altri sistemi funzionali, in particolar modo con riferimento a quello dei luoghi centrali ed alla mobilità.

Il meccanismo proposto pertanto è quello di assegnare, ai diversi sottosistemi funzionali individuati, il compito di gestire e governare gli usi e le funzioni urbane, assieme alla gestione della qualità urbanistica degli spazi aperti ed infine mettere in relazione tali componenti con le specifiche e peculiarità delle aree di trasformazione. Assegnare invece ai tessuti del PIT, così come declinati dal PSi, la gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre a fornire gli indirizzi e le prescrizioni per gli eventuali interventi trasformativi del margine urbano. Pertanto, nel PO compaiono entrambi i riferimenti: sia al Sottosistema che al tessuto.

Il meccanismo di lettura e traduzione dei riferimenti normativi relativi ai diversi sistemi funzionali nei quali il Piano Operativo articola il territorio, sono descritti in maniera

dettagliata al Capitolo 7 “Usi del Suolo e Modalità di Intervento” al quale si rimanda per eventuali approfondimenti.

Di seguito si descrive la relazione comunque esistente tra i Sistemi funzionali del PO (riferiti in questo caso al solo sistema residenziale) ed il tessuto insediativo indicato dal PSi.

Tessuti storici: **centri storici**. Questo tipo di tessuto è rintracciabile nel Piano Operativo quasi esclusivamente all'interno del **sottosistema R1.1 – i tessuti di matrice antica: il centro storico di Campiglia** si tratta sostanzialmente solo del centro storico di Campiglia Marittima.

Tessuti storici: **nuclei storici - tessuti storicizzati - aggregati edilizi di formazione storica**. Questi tre tessuti del PSi sono riscontrabili nel Piano Operativo all'interno del **sottosistema R1.2 – i tessuti di matrice antica: – le prime espansioni otto-novecentesche**. Si tratta della parte più antica di Venturina Terme e di Cafaggio, della seconda espansione storica di Campiglia, di alcuni aggregati di formazione storica a Venturina Terme.

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: **tessuti a isolati aperti o lotti residenziali isolati (TR2)**. Questo tipo di tessuto del PSi è riscontrabile nel Piano Operativo all'interno del **sottosistema R2 – le nuove espansioni moderne**, costituito dalle aree di espansione residenziale moderna (anni '70/'80). Ci sono alcune aree per le quali si propone una variazione rispetto a quanto indicato dal PSi: si tratta di insediamenti residenziali di edilizia pianificata che si ritiene sia opportuno rientrano nel tessuto TR4 pur non essendo stati così classificati dal PSi.

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: **tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)**. Anche questo tipo di tessuto del PSi è riscontrabile nel Piano Operativo all'interno del **sottosistema R2 – le nuove espansioni moderne**. Si è ritenuto corretto assimilare tutti i quartieri a isolati aperti sviluppatasi in aderenza al centro storico sia se in essi siano stati edificati edifici unifamiliari, sia se siano stati edificati edifici a blocchi. Per diverse aree identificate come TR3 nel PSi si propone una variazione: si tratta di insediamenti residenziali di edilizia pianificata che si ritiene opportuno rientrano nel tessuto TR4.

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: **tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4)**. Questo tipo di tessuto del PSi è

riscontrabile nel Piano Operativo all'interno del **sottosistema R3 – i quartieri pianificati** corrispondente a consistenti parti del tessuto urbano costituitosi a seguito di operazioni sistematiche attraverso strumenti urbanistici attuativi.

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: **tessuto sfrangiato di margine (TR7)**. Questo tipo di tessuto del PSi è riscontrabile nel Piano Operativo all'interno del **sottosistema R6 – il comparto turistico**, costituito dagli insediamenti sviluppatisi attorno ai complessi termali, all'interno del **sottosistema R4 – i quartieri isolati** costituito dai cosiddetti quartieri isolati e dai piccoli agglomerati extraurbani che non hanno un tessuto complesso tipico dei borghi e dei centri storici, ma sono piuttosto assimilabili ai quartieri isolati ed all'interno del **sottosistema R5 – edificato sparso** che corrisponde ad una edificazione di tipo sparso, alquanto disordinata e riferita al contesto a sud di Venturina Terme nei pressi della Stazione Ferroviaria ed a cavallo dell'Aurelia.

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista: **piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR12)**. Questo tipo di tessuto del PSi è riscontrabile nel Piano Operativo all'interno del **sottosistema R4 – i quartieri isolati**.

Sulla base dei riferimenti statutari, rappresentati nella tav. P.03, il PSI suddivide il territorio dei due Comuni in differenti **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)** che individuano le peculiarità e le intrinseche relazioni che caratterizzano i corrispondenti territori. Per il territorio di Campiglia le UTOE considerate sono:

- UTOE C1 – Collina di Campiglia M.ma
- UTOE C2 – Venturina Terme e pianura del Cornia

L'Unità territoriale organica elementare delle Collina di Campiglia (UTOE C1), comprende le pendici agricole dei monti Rombolo, Spinosa e Valerio, i rilievi collinari di Monte Patoni, Monte Calvi e Monte Solaio nonché i rilievi sui quali insiste il centro insediativo di Campiglia Marittima, costituito dal centro storico di rilevante valore storico, artistico e paesaggistico e dal sistema consolidato che si è sviluppato prevalentemente nella parte ad ovest della strada provinciale n.20. Nel complesso è un ambito territoriale di grande qualità panoramica, paesaggisticamente dominante rispetto alla sottostante Val di Cornia. Nel territorio aperto

gli elementi determinanti sono i grandi terrazzamenti coltivati a ulivi e a vigneti, e alcune persistenze di macchia e di bosco. Il territorio rurale è composto dall'ambito delle colline di Campiglia Marittima che fanno parte del sistema delle Colline metallifere. L'ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio racchiude l'involuppo del Sic-Sir di Monte Calvi di Campiglia M.ma, il parco archeologico di San Silvestro e del Parco territoriale dei Monti Spinosa e Valerio. L'UTOE si caratterizza inoltre per la presenza di importanti aree di cava e di miniera. Il Piano Strutturale Intercomunale riconosce l'importanza del presidio antropico permanente del sistema insediativo collinare, ponendosi l'obiettivo di sostenere le funzioni esistenti, rafforzando la riconoscibilità degli insediamenti esistenti, attraverso azioni di conservazione, promozione e valorizzazione del centro storico e dei tessuti storicizzati, nonché attraverso progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana. Il PSI prevede il riordino e la riqualificazione dei tessuti di recente formazione con azioni mirate in relazione alle loro differenti caratteristiche, con la finalità di migliorarne i rapporti con il contesto paesaggistico ambientale, l'adeguamento del sistema degli accessi e delle aree di sosta a servizio degli insediamenti urbani, oltre che il potenziamento e la qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico, con particolare attenzione a quelle sportive e educative. In merito al tema della cave il PSI si pone come obiettivi specifici la salvaguardia del patrimonio territoriale, paesaggistico e ambientale, da perseguire anche mediante interventi di ammodernamento, sostituzione, delocalizzazione di impianti primari e secondari e, se possibile, con misure di riduzione del traffico di mezzi d'opera, nonché con interventi di miglioramento della sostenibilità ambientale e la promozione delle attività di economia circolare, mediante la creazione di nuove forme di filiere locali chiuse. Relativamente al sistema della mobilità il PSI si pone come obiettivi il potenziamento e l'adeguamento/riqualificazione del sistema della mobilità esistente e la promozione della mobilità lenta, sia in ambito urbano che in relazione alla fruizione del territorio rurale.

L'Unità territoriale organica elementare Venturina Terme e pianura del Cornia (UTOE C2), comprende il centro urbano di Venturina Terme, i nuclei di Cafaggio, di Casalappi e di Lumiere e l'insediamento produttivo di Campo alla Croce. Si tratta di un territorio a forte antropizzazione; in tempi più recenti, è stato il luogo privilegiato dei nuovi insediamenti della Val di Cornia e cuore dell'agricoltura intensiva. L'attuale configurazione infrastrutturale

rende il nodo di Venturina Terme il punto più accessibile di tutto il circondario essendo il centro attraversato dalle due direttrici principali della Val di Cornia: il sistema Aurelia, Variante Aurelia e dorsale ferroviaria tirrenica parallelo alla costa; gli assi, ad esso ortogonali, della strada statale n. 398 e della linea ferroviaria per Piombino. Il PSI conferma il posizionamento strategico del centro di Venturina Terme, perseguendo l'obiettivo della "messa a sistema" dei diversi centri insediativi minori e privilegiando la qualità delle funzioni da insediare e le relazioni con il contesto territoriale, ed in primo luogo con le attività e le funzioni insediate a Piombino. All'interno dell'UTOE, oltre al consolidamento del ruolo del centro di Venturina Terme come polo di servizi e dell'innovazione del sistema produttivo della Val di Cornia, il PSI pone come ulteriori obiettivi:

- la ridefinizione del ruolo urbanistico del sistema insediativo a Sud, con la creazione di una nuova centralità attorno al nuovo parco urbano e all'ambito della stazione;
- il completamento della zona produttiva "Campo alla Croce", anche mediante l'incentivazione di aziende di trasformazione delle lavorazioni prime e seconde dei prodotti agricoli;
- la definizione di nuovi usi e funzioni per l'ambito del polo sportivo stadio "Santa Lucia";
- il potenziamento dell'area dello stadio "Mazzola";
- la riprogettazione/riqualificazione dell'asse urbano di via Cerrini quale "elemento di connessione" tra parco urbano e stazione;
- la riqualificazione dell'ambito produttivo entro cui è localizzato il "pomodorificio Petti", anche mediante la previsione del trasferimento della capacità edificatoria in altra area considerata idonea, da definire in sede di PO;
- la realizzazione di una struttura cimiteriale dimensionata per un arco temporale di 50 anni, che assolva la funzione per i centri abitati di pianura (Venturina Terme, Cafaggio, Lumiere) in considerazione dell'oggettiva impossibilità di ampliare ulteriormente l'attuale cimitero del capoluogo a causa di problemi di natura geomorfologica.

Per quanto riguarda il Parco termale di Venturina Terme il PSI propone, nelle ex aree estrattive e nelle aree limitrofe, di predisporre un'ampia gamma di dotazioni di servizio allo sviluppo del termalismo (strutture turistico-ricettive, ricreativo-sportive, commerciali e di servizio) e di infrastrutture, mantenendo significativi spazi verdi naturali e attrezzati.

Relativamente al sistema infrastrutturale il PSI si pone come obiettivi, oltre al rafforzamento/adeguamento del sistema della mobilità esistente, il potenziamento della rete ciclabile attraverso la creazione di una rete di percorsi di interesse escursionistico - sia di carattere urbano che di lunga percorrenza - in grado di servire l'intero territorio comunale e di connettere i centri maggiori ad aree significative dal punto di vista ambientale, paesaggistico e storico-culturale. Inoltre, prevede la realizzazione di interventi di riorganizzazione viabilistica (oggetto di Conferenza di Copianificazione) concernenti: il collegamento est-ovest, parallelo alla SS1 Via Aurelia, della SS398 Val di Cornia con la Strada Provinciale delle Caldanelle o con altro asse nord-sud; la realizzazione di una rotatoria di collegamento tra la SP39 Via Aurelia Sud e la SS398 Val di Cornia; il prolungamento di via dell'Aeroporto con cavalcavia sulla Variante Aurelia finalizzato alla realizzazione di un viale con carattere urbano di accesso alternativo alla stazione ferroviaria.

3.3 il rapporto con il PIT

Il rapporto del Piano Operativo con il PIT non può che essere declinato e mediato dalla disciplina di PSi. La conformazione del Piano Strutturale con il PIT, certificata in sede di Conferenza di Paesaggio, ha assicurato anche al PO una sua conformità di partenza. Gli elementi specifici che il PO ha dovuto valutare, rispetto al PIT, sono in particolar modo la disciplina paesaggistica e la declinazione, per ciascuna tipologia di vincolo, dei relativi obiettivi con valore di indirizzi e delle direttive ed il recepimento integrale delle prescrizioni.

Analoga verifica e valutazione è stata necessaria per ciascuna area di trasformazione, in particolar modo per quelle ricadenti all'interno di uno o più vincoli paesaggistici. Inoltre la verifica di conformità degli interventi trasformativi è stata effettuata anche sulla base degli indirizzi per le politiche, degli obiettivi di qualità e direttive della scheda d'ambito n.16, colline metallifere e Elba.

4 La proposta di progetto

4.1 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 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).

4.3 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

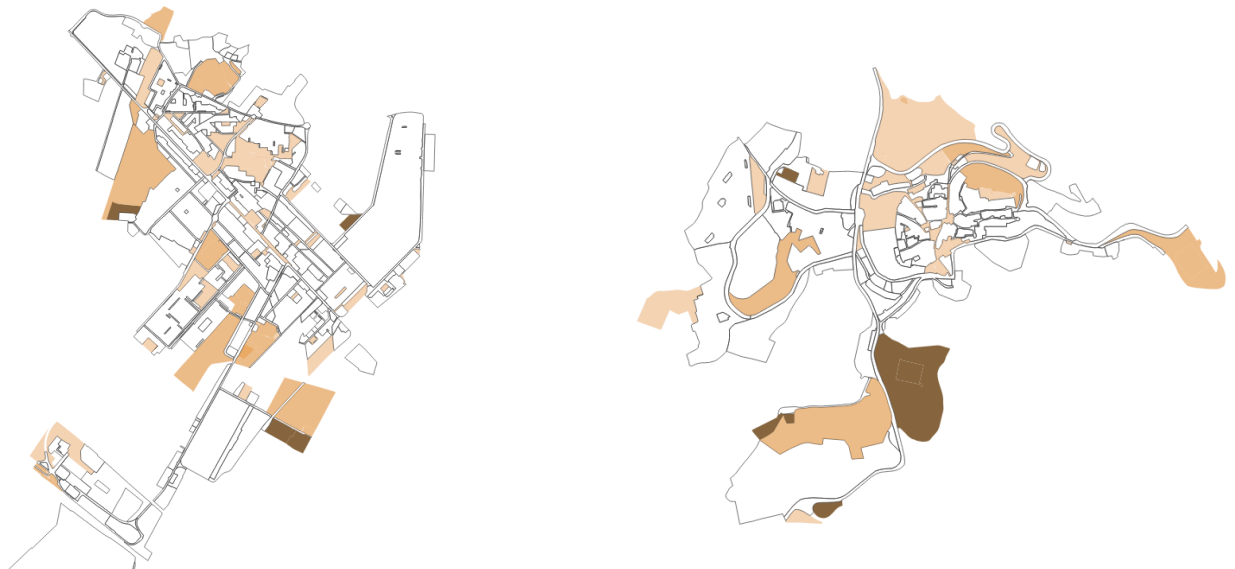
un altro) e la definizione di un quadro generale di riferimento costituito da informazioni, conoscenze ed interpretazioni che acquistano un determinato significato in virtù delle reciproche correlazioni tra i diversi sistemi. A tale scopo sono state approfondite le correlazioni dei vari **sistemi e sottosistemi 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 (renovatio 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).

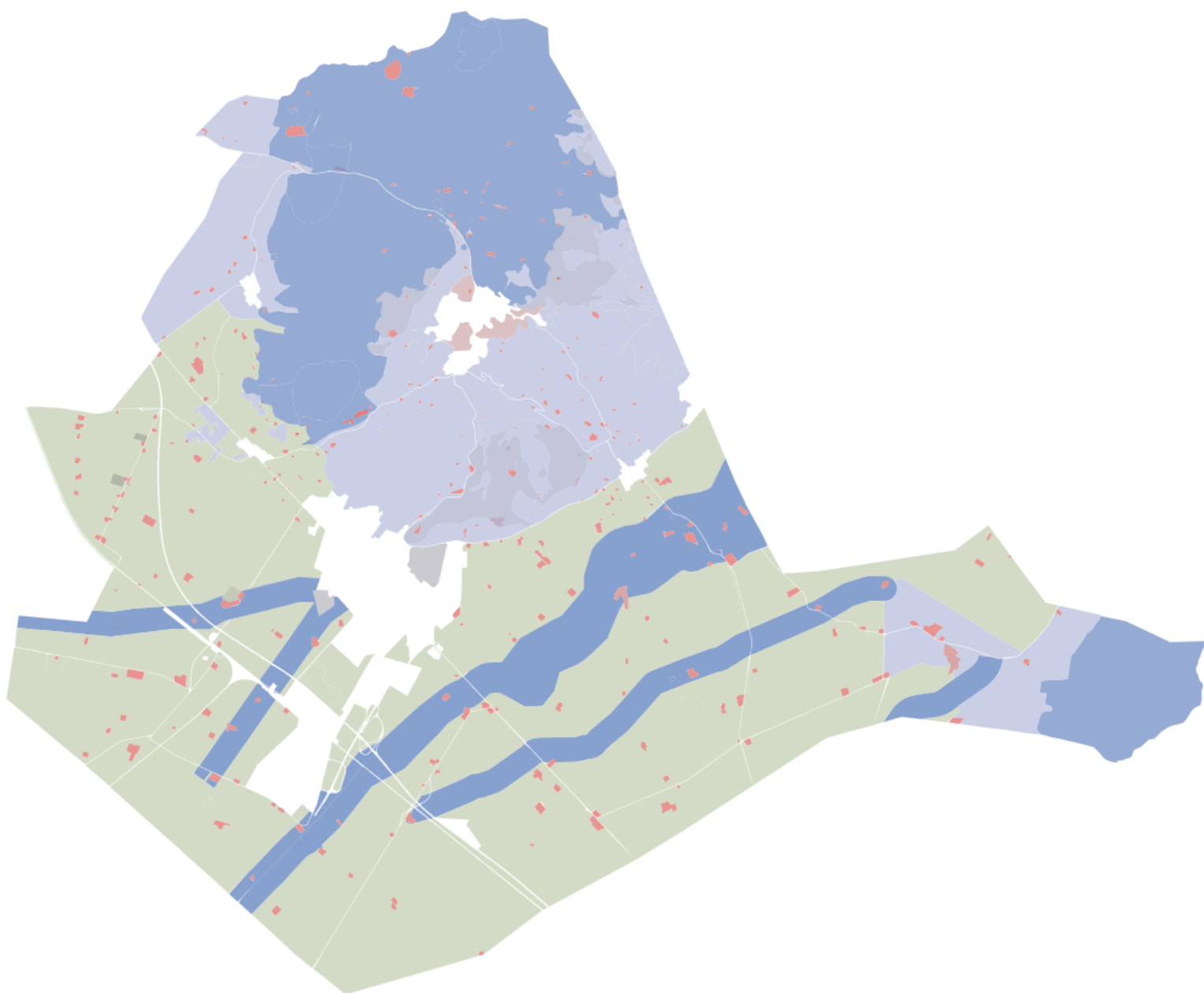
M4 - Strade di connessione urbana. Corrispondono alle principali strade urbane che hanno la funzione di fluidificare il traffico all'interno dei centri abitati. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento). Su tali tracciati è necessario intervenire con regole 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

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"⁴. 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.

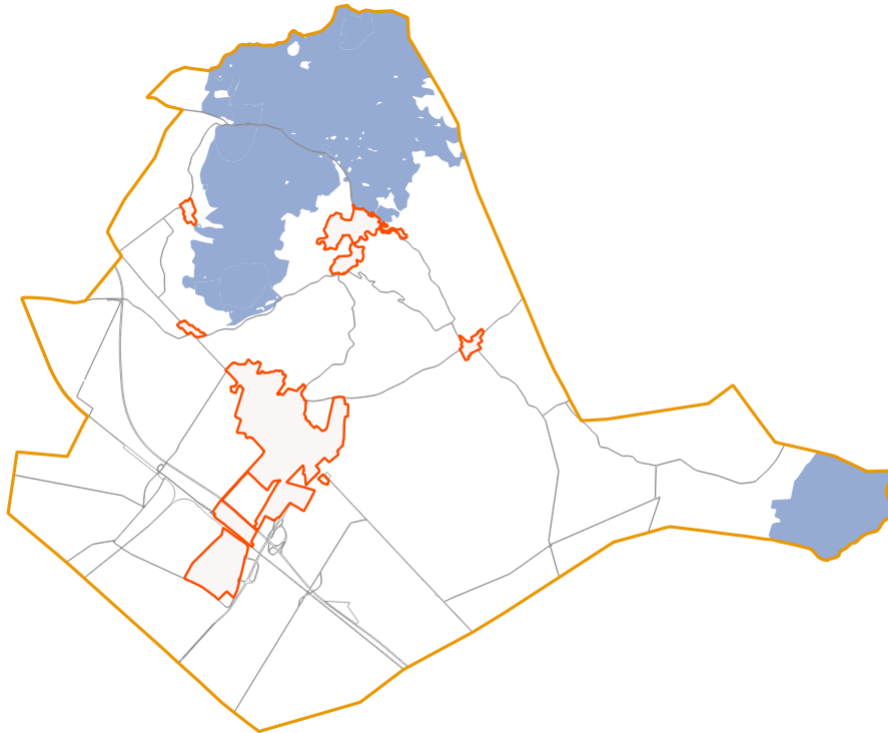
Il sistema ambientale risulta così suddiviso in sette sottosistemi⁵:

- **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

⁴ 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>)

⁵ 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.

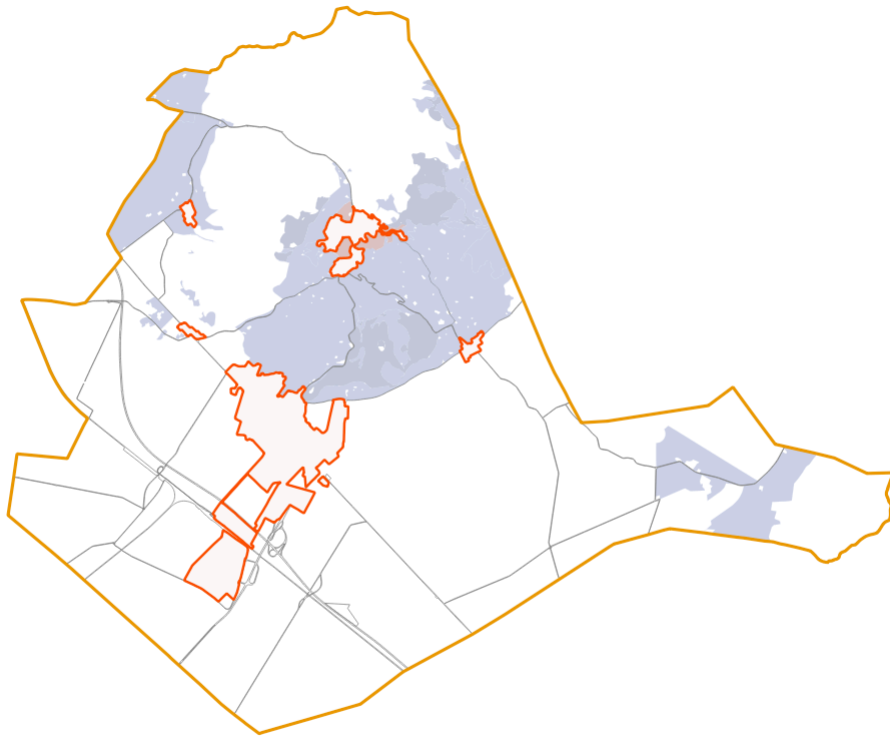
possibilità di nuova edificazione, ad esclusione delle opere di interesse collettivo e delle strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico; non consente la realizzazione di nuove strade, anche campestri, fatta eccezione per le 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.



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

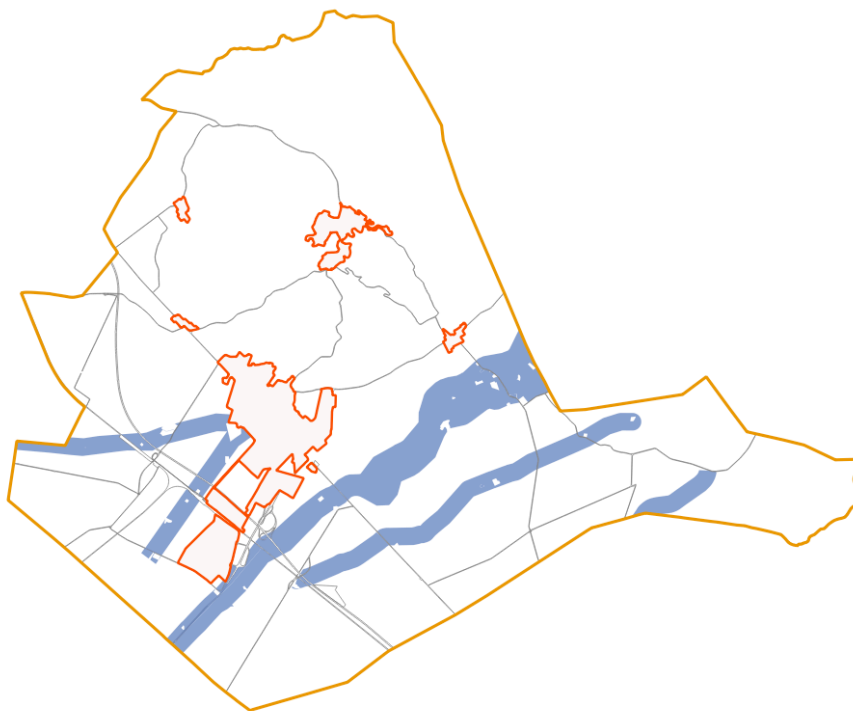
L'ambito V2.1 corrisponde agli ambiti di pertinenza dei centri storici, individuate ai sensi dell'art. 66 della LR 65/2015 e conformemente all'art.15 del PSi. Si tratta di aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, 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 colturale; 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 preesistenze 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.*

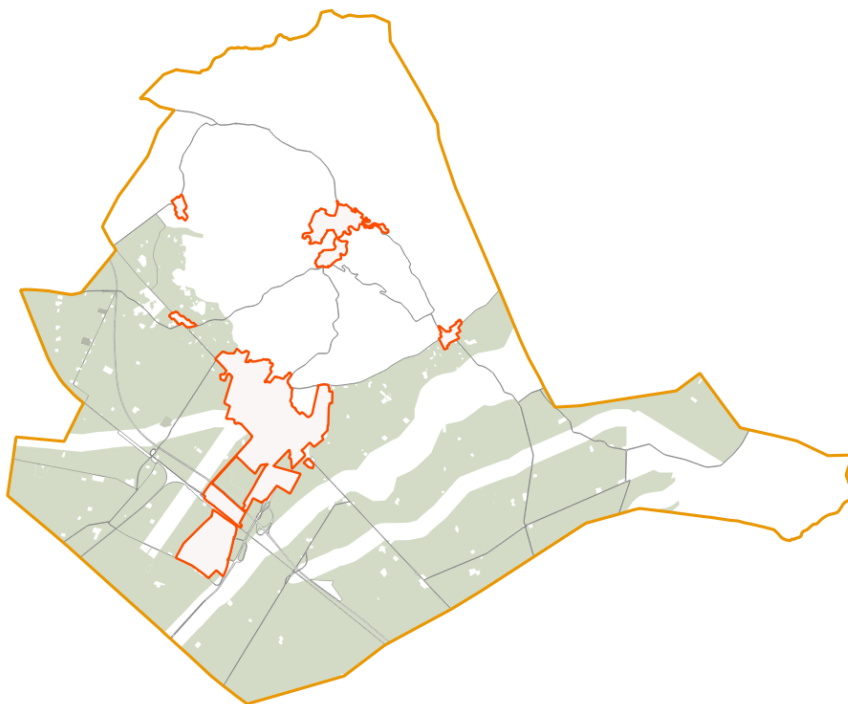
Le connessioni fluviali sono l'elemento principale che costituisce tale componente primaria. I corsi d'acqua e le aree ripariali connesse coinvolte e ricomprese all'interno del Sottosistema V3 sono individuabili in più sistemi idrici o bacini di riferimento. Il primo è quello che fa capo al Fiume Cornia, 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 antecedentemente 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

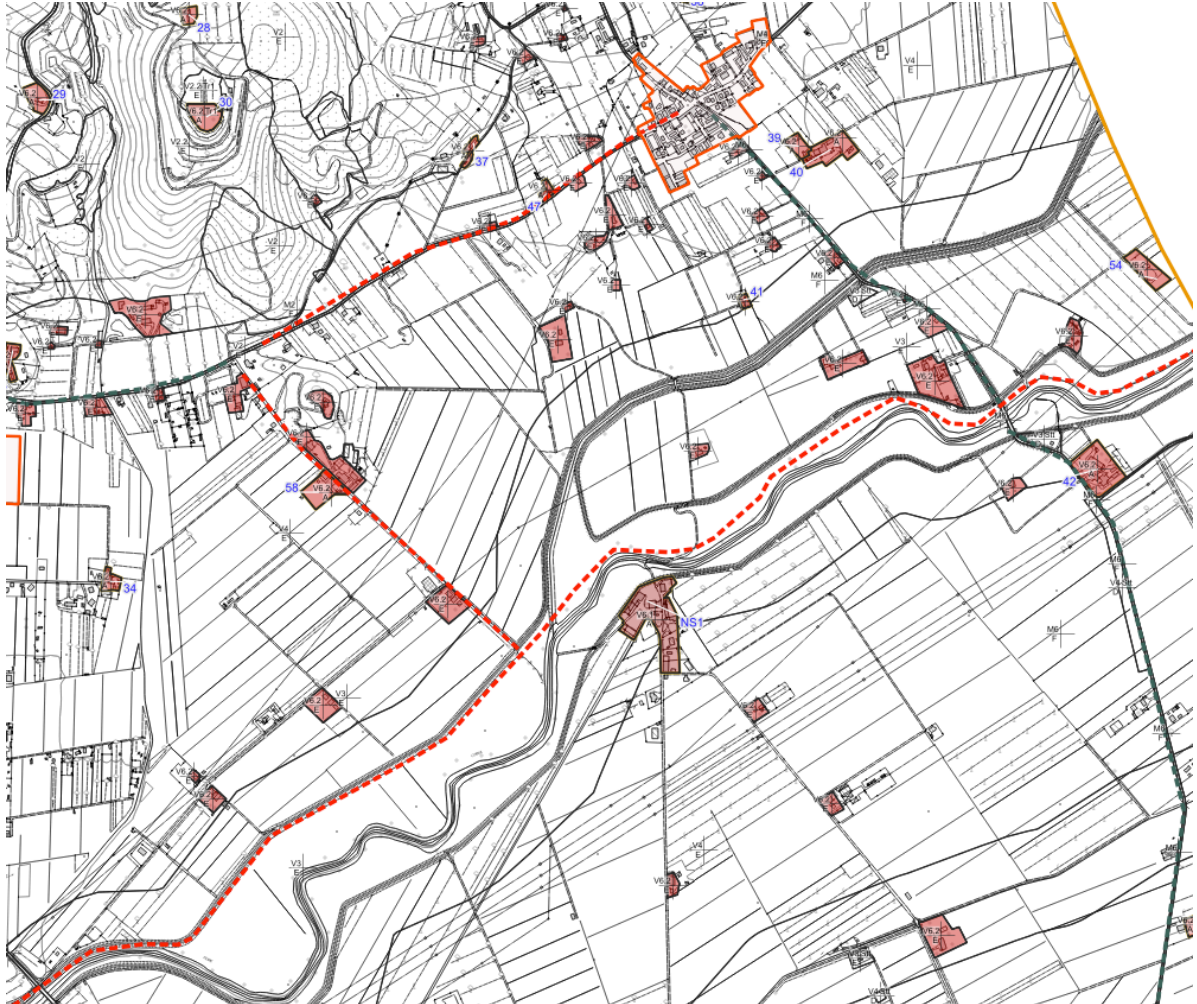
Il Sottosistema V6 è articolato in due ambiti:

- 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.



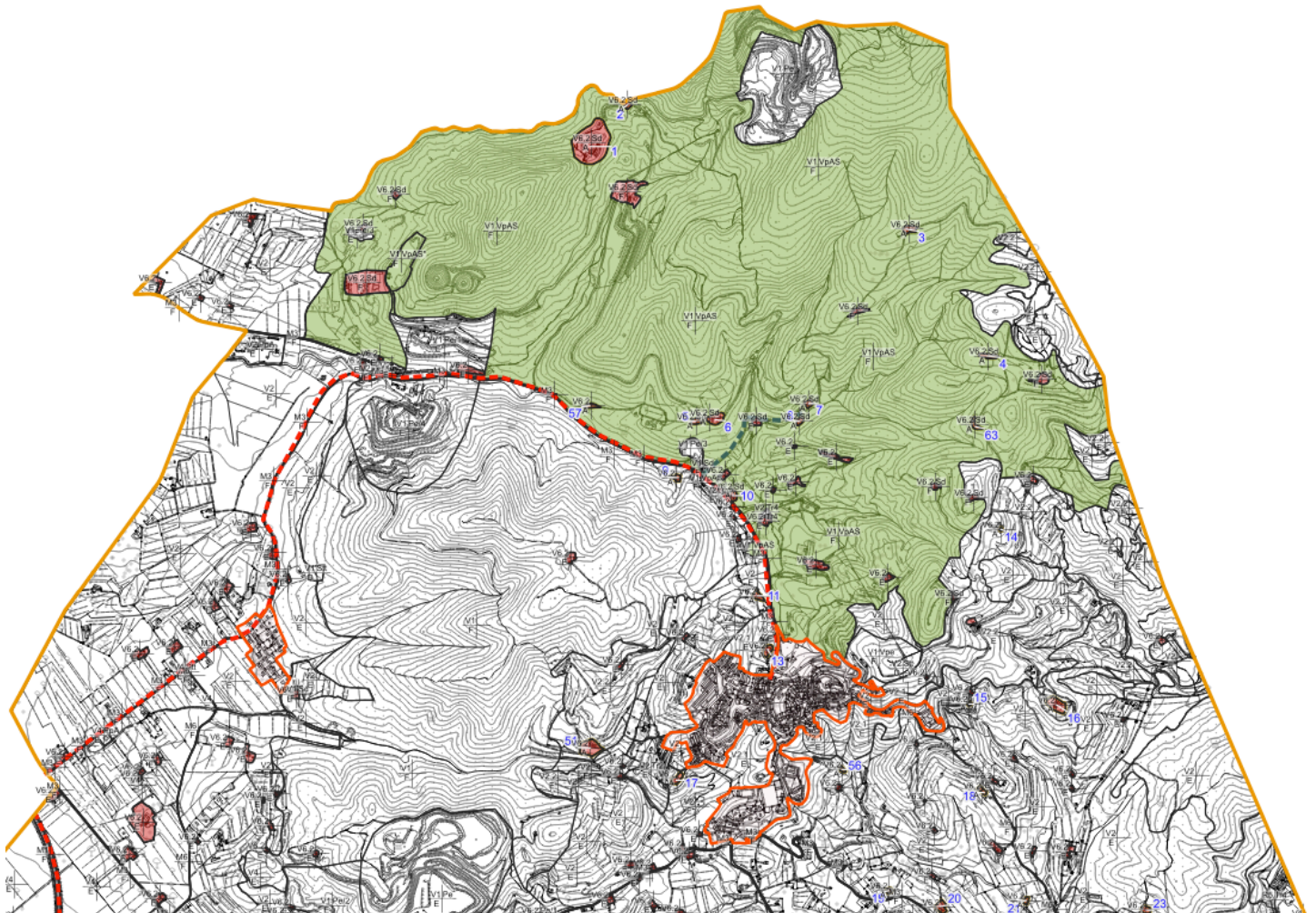
Per gli edifici ed i manufatti presenti nella cartografia del Catasto Leopoldino (1830) sono rappresentate e descritte le principali caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali nell'elaborato QC3 – "Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto – (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.



5 La disciplina di Piano

5.1 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

La **disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni** fissa in particolare i criteri e le regole attraverso le quali gestire il “mondo” delle destinazioni d’uso urbanistiche. Pertanto, definisce ed articola, nel dettaglio, tutte le categorie funzionali e le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l’altra. Cioè definisce le regole ed i limiti per procedere all’eventuale mutamento di destinazione d’uso sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale. Chiarisce inoltre le modalità con le quali il Piano individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale, ricollegandosi, in tale modo, alla struttura principale nella quale il Piano Operativo risulta organizzato e cioè i sistemi funzionali.

Le NTA costituiscono contenuto integrativo relativamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, così come specificato dall’art. 98 della l.r. 65/2014. Con tali disposizioni il PO definisce in particolare:

- le articolazioni delle categorie funzionali previste dal comma 1 dell’art.99 della l.r. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l’altra (mutamento di destinazione d’uso);
- i mutamenti di destinazione d’uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie;
- le modalità con le quali il PO individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale.

Le categorie funzionali individuate dal PO, sono quelle previste dall’art.99 della l.r. 65/2014:

- residenziale: **R**
- attività industriali e artigianali: **P**
- attività commerciali al dettaglio: **Tc**
- attività turistico ricettive: **Tr**
- attività direzionali e di servizio: **Tu**
- attività commerciali all’ingrosso e depositi: **Tcd**
- attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**

Tali categorie sono così articolate:

La categoria funzionale **residenziale - R** comprende:

- **b:** civile abitazione, comprese le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca)
- **R2:** collegi, convitti, studentati, pensionati;
- **R3:** residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS).

La categoria funzionale **attività produttive – P** è articolata in:

- **Pp:** attività industriali, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo; attività artigianali; officine e autofficine. (**con la sigla PpA** si individuano le attività produttive in territorio rurale);
- **Psm:** Aree di stoccaggio e movimentazione merci. Sono aree utilizzabili come parcheggio di superficie a servizio di attività produttive esistenti. Il suolo dovrà rimanere prevalentemente permeabile pur garantendo i fattori contro l'inquinamento del suolo e sottosuolo. È ammessa la realizzazione di strutture per il deposito delle merci, per la riparazione ed il lavaggio dei mezzi, per gli uffici destinati al controllo del movimento e per l'abitazione del personale di guardiania. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza addizioni. Non sono consentite attività commerciali di qualunque genere.
- **Pe:** attività estrattive. Per le norme specifiche vedi il "TITOLO XI – Norme generali di tutela delle risorse e della integrità fisica del territorio - CAPO II – "Siti estrattivi – adeguamento al piano regionale cave".

La categoria funzionale **attività commerciali al dettaglio - Tc** è articolata in:

- **Tc1:** esercizi di vicinato, così come definite dai disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti. Comprende anche: la somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc); botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose (ad esempio ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria); noleggio di supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette; attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica; servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, etc.
- **Tc2:** medie strutture di vendita, così come definite dai disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti. Comprende anche: i centri commerciali intesi come strutture unitarie e articolate, costituite da una media struttura di vendita o da più esercizi di vicinato e media struttura, che possono essere integrati da altre attività, pubblici esercizi e servizi per la collettività, funzioni direzionali e anche attività artigianali se di servizio e compatibili; le concessionarie; farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie; esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita.
- **Tc3:** attività commerciali e della grande distribuzione. In questi ambiti sono ammessi i centri commerciali, le medie strutture di vendita, ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc. Ai fini di una riqualificazione funzionale, di accessibilità e di operatività, sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento di medie strutture di vendita esistenti in conformità con quanto stabilito dal Piano Integrato del Commercio.
- **Tcd:** impianti di distribuzione dei carburanti.
- **Tca:** attività di autolavaggio.

La categoria funzionale **attività turistico ricettive - Tr** secondo quanto definito dalla L.R. n. 86 del 20/12/2016 e ss.mm.ii è articolata in:

- **Tr1:** alberghi, inclusi motel e villaggi albergo; residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
- **Tr2:** campeggi, villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza.
- **Tr3:** strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici)
- **Tr4:** residence;
- **Tr5:** attrezzature termali, comprendono gli stabilimenti per la riabilitazione, il trattamento, il benessere e la cura della persona.

La categoria funzionale **direzionale e di servizio – Tu** è articolata in:

- **Tu1:** uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni; agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, attività di formazione e scuole private, imprese di pulizia; informazione turistica; etc.
- **Tu2:** agenzie bancarie; banche; centri di ricerca.
- **Tu3:** Servizi sportivi privati.
- **Tu4:** servizi fieristici e convegnistici (quali ad esempio: sala convegni, alloggi di guardiania, servizi di assistenza agli espositori, info e marketing, ecc.).

La categoria funzionale **attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi - Tcd** sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. ì

La categoria funzionale **attività agricole - A** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

5.2 la disciplina del patrimonio edilizio esistente

Il Piano Operativo riserva una forte attenzione alla corretta definizione degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione del territorio urbanizzato e delle frange periurbane, individuando possibili incentivi e sostegni all'attuazione di concrete politiche di rinnovo del tessuto esistente. Oggi più che mai si rende necessaria un'operazione complessiva e sistematica di miglioramento delle prestazioni energetiche e strutturali del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello realizzato a partire dagli anni '60 e fino alla fine degli anni '90. Da allora le tecniche e le ricerche sia in campo energetico che sismico, hanno prodotto dei cambiamenti epocali nella concezione, in particolare, delle abitazioni, ma anche degli altri edifici con funzioni diverse (uffici, alberghi, industrie, ecc.).

Il 73% degli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio italiano è stato costruito prima del 1980 e pertanto ha più di 40 anni ed oltre. Il 57% è stato costruito in data anteriore al 1970 e pertanto di anni ne ha addirittura 50 e più. Solo il 2% degli edifici sono stati realizzati dopo il 2000⁶. Anche nel territorio di Campiglia Marittima una parte rilevante del patrimonio edilizio abitativo è stato costruito prima che venissero varate le prime prescrizioni legislative che hanno cominciato ad imporre standard più moderni di efficienza impiantistica e presenta oggi condizioni di inadeguatezza anche dal punto di vista sismico.

Agire sul patrimonio edilizio esistente risulta indispensabile per perseguire l'obiettivo comunitario di riduzione dei consumi del 20%, oltre a contribuire all'obiettivo del 20% di produzione energetica da fonti rinnovabili. Il rinnovo delle strutture edilizie esistenti però non sempre è possibile con interventi di manutenzione o di ristrutturazione. Sono infatti spesso necessari interventi più radicali di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) che, soprattutto negli edifici plurifamiliari, comportano operazioni di una certa complessità. Per ovviare, almeno in parte, sia al disagio derivante da certi tipi di intervento che al retaggio culturale (presente da sempre nel nostro paese), che vede con diffidenza ed apprensione tali tipi di interventi, si rende necessario un sistema incentivante

⁶ Dati Cresme

e premiante (in aggiunta ai vari bonus fiscali) verso coloro i quali decideranno di procedere con tali interventi sostituitivi.

Questi temi risultano centrali, come detto, in particolare per il patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, ma un'analoga riflessione si è resa necessaria anche ed in particolare, per le funzioni riferite alle attività di tipo economico.

5.3 La definizione degli interventi edilizi

Nella definizione e individuazione dei possibili interventi cui sottoporre il patrimonio edilizio esistente sono necessari una serie complessa di valutazioni che non si limitano alla sola conformazione architettonico strutturale degli edifici o al loro valore intrinseco ed estrinseco (storico, ambientale, paesaggistico, documentale). Una prima questione che si pone è quella della ormai evidente aleatorietà delle definizioni dei tipi di intervento e del non facile rapporto tra le definizioni del DPR 380/2001 e quelle della legge regionale, con la prevalenza, in caso di contenzioso, delle prime sulle seconde. La promulgazione di nuove norme nazionali rende infatti immediatamente obsoleta la relativa norma regionale, come già recentemente accaduto con l'entrata in vigore delle "misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" che hanno di fatto invalidato le definizioni regionali riferite agli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, fino al nuovo adeguamento della legge regionale.

Risulta evidente che la serie di modifiche, tra l'altro molto consistenti, che si sono succedute ad esempio in merito alla definizione di ristrutturazione edilizia⁷, abbiano delineato un

⁷ Compiendo un breve e sintetico excursus delle modifiche intervenute nel tempo sulla definizione di ristrutturazione edilizia, va infatti rilevato che il testo dell'art.31 della L 547/1978 recitava che tali interventi erano "*quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*". Successivamente, il testo originario del DPR 380/2001 faceva rientrare nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione ma solo nel caso in cui si prevedesse la "*successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente (...)*". Con il Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002, n. 301 la frase sopra riportata in grassetto e tra virgolette viene sostituita con la seguente: "*ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*". Con tale intervento legislativo viene perciò eliminato sia il riferimento alla "fedele ricostruzione" ed alle "caratteristiche dei materiali" sia, in particolare, alla necessità di mantenere

costante e progressivo stravolgimento della norma originaria. Questa infatti è passata da un concetto di riqualificazione, pur consistente, dell'originario organismo edilizio stabilito dalla legge 457 del 1978, a quello di "sostituzione edilizia" de facto del vecchio organismo edilizio, introdotto a partire dall'entrata in vigore del testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001) e poi via via incrementata dalle successive disposizioni del "Decreto del fare" fino all'attuale legge per la semplificazione, attraverso la quale sono stati introdotti nel concetto di ristrutturazione edilizia, anche gli interventi di ampliamento volumetrico, precedentemente compresi tra quelli definiti di nuova costruzione.

Dal punto di vista normativo, l'errore in cui non si deve cadere, è quello di confondere le definizioni stabilite dalle normative regionali e statali, funzionali all'individuazione delle corrette procedure e tipologie degli atti, con quelle invece definite dal Piano e finalizzate ad assegnare il corretto tipo di intervento trasformativo per ciascun edificio e/o gruppo di edifici e/o area territoriale omogenea (tessuto, sistema, ecc.). Questa distinzione è di fondamentale importanza e risulta necessario chiarire tale questione fin da subito, fissando i principi generali che ci hanno guidato nell'individuare gli appropriati interventi sul patrimonio edilizio esistente. Quello che il Piano propone è un meccanismo che consenta di svincolarsi, per quanto riguarda l'indicazione normativa del livello di trasformazione "sostenibile", dalle definizioni del DPR 380/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni (così come dagli artt. 134 e 135 della LR 65/2014), rimandando a queste ultime solo per quanto riguarda l'individuazione delle corrette procedure autorizzative, attraverso una semplice tabella di conversione che potrebbe trovare, in questo caso, anche adeguata collocazione nel Regolamento Edilizio.

la stessa **area di sedime** lasciando, di fatto, il solo riferimento alla sagoma ed alla volumetria preesistente. Con successiva Legge 9 agosto 2013, n. 98, conversione con modificazioni del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69: Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia (Decreto del fare) vengono eliminate le parole: "**e sagoma**", lasciando il solo riferimento al mantenimento della stessa volumetria: "*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente (...)*". Infine, con la nuova legge semplificazioni all'interno della ristrutturazione vengono compresi anche gli interventi di ampliamento volumetrico. Inoltre si modifica la definizione anche dell'intervento di manutenzione straordinaria, facendo rientrare all'interno di questo anche le modifiche sostanziali ai prospetti.

Le norme del Piano individuano le seguenti fattispecie di intervento di ristrutturazione:

- **rec1** - un intervento complessivo di ristrutturazione conservativa, che abbia quale obiettivo la conservazione generale dei caratteri architettonici principali del manufatto, riferito a tutti quegli edifici che, pur non presentando caratteristiche tali da richiedere un intervento di restauro o risanamento conservativo, possiedono comunque caratteri identitari valevoli di conservazione;
- **rec2** - un intervento complessivo di ristrutturazione conservativa che abbia quale obiettivo la conservazione dei caratteri architettonici esteriori del manufatto. Nell'ambito di tale intervento potrebbero essere consentite pertanto consistenti operazioni sulle strutture (anche portanti) dell'edificio, fino al completo svuotamento strutturale, senza però costituire sostanziali modifiche alla sagoma, all'impaginato dei prospetti ed all'architettura del fabbricato;
- **rer1** - un intervento di ristrutturazione ricostruttiva, che consenta anche la demolizione del fabbricato ma vincolato alla sua fedele ricostruzione, cioè quella realizzata nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro e con gli stessi materiali o con materiali anche diversi, ma in questo caso prescritti dalla norma;
- **rer2** - un intervento di ristrutturazione ricostruttiva che consenta la completa demolizione del fabbricato con sua ricostruzione a parità di sagoma e con il mantenimento dell'originario sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- **rer3** - un intervento di ristrutturazione ricostruttiva che consenta la globale demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche; a tale intervento, se attuato con criteri di efficientamento energetico, potrà accompagnarsi anche un incremento volumetrico da parametrare all'interno delle norme in relazione al livello di miglioramento delle caratteristiche del nuovo edificio rispetto a quello ordinario, quale intervento premiale.

Tutte le regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono fornite, per il territorio urbanizzato, in riferimento ai tessuti della città contemporanea, così come declinati dal PSi e riorganizzati e precisati dal PO (vedi precedente paragrafo 5.2).

5.4 Qualità degli insediamenti e edilizia sostenibile

Tra gli obiettivi del PO vi è il miglioramento della qualità degli insediamenti, anche in ossequio ai contenuti dell'art.62 della l.r. 65/2014. A tal fine il PO ha previsto norme specifiche in relazione:

- al sistema del verde;
- al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- al risparmio idrico;
- alle reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue.

Inoltre, in attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile (Titolo VIII, Capo I della l.r. 65/2014) e delle conseguenti linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (di cui alla Delibera di Giunta Regionale 1330/2016), il PO fornisce ulteriori regole per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica. A tal fini il PO detta norme specifiche, in relazione a:

- Sito e contesto
 - Analisi del sito d'intervento
- Riduzione inquinamento
 - Riduzione dell'esposizione all'inquinamento atmosferico
 - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici
- Energia e Comfort
 - Disposizioni generali relative all'efficienza energetica degli edifici
 - Utilizzo di fonti rinnovabili
 - Incentivi economici ed urbanistici
 - Illuminazione artificiale e riduzione dell'inquinamento luminoso
- Recupero, gestione e manutenzione
 - Recupero e riutilizzo dei materiali
 - Gestione dei rifiuti solidi urbani

Tali norme costituiscono degli indirizzi per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizioni volumetriche. Il valore coercitivo di ciascuna indicazione è specificato nei singoli articoli delle NTA.

Negli interventi si dovrà fare riferimento ai “Criteri Ambientali Minimi per l’affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione”, di cui al recente DM 11/10/2017. Tali criteri possono costituire valido riferimento tecnico anche per lavori e opere d’iniziativa privata.

5.5 La disciplina paesaggistica

La **disciplina paesaggistica** è stata redatta in stretta relazione con la disciplina paesaggistica del PIT e come declinata dal Psi. Essa definisce le regole generali per la gestione e tutela dei beni paesaggistici e cioè, nel caso di Campiglia, per le aree tutelate per legge, in quanto nel proprio territorio non sono segnalati vincoli paesaggistici riferiti agli immobili di notevole interesse pubblico.

Il PO ha pertanto disciplinato le aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 134, comma 1 lettera b) e dell’art. 142, comma 1 del Codice individuate nella Tavola QC.2 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 corrispondenti a:

- fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all’art. 142 comma 1 lettera c) del Codice;
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi di cui all’art.142. c.1, lett. f, del Codice;
- territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all’art. 142 comma 1 lettera g) del Codice;
- le zone di interesse archeologico di cui all’art.44 comma 1 lettera m) del Codice;

L'elaborato QC1 "Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004" riporta le perimetrazioni dell'elaborato V.01 "Vincoli e tutele - carta dei beni culturali e paesaggistici" del PSi approvato, pur non essendosi ancora concluse le procedure di aggiornamento in sede di Conferenza Paesaggistica. Pertanto, tali perimetrazioni saranno aggiornate, se modificate, prima dell'approvazione del PO.

6 Gli interventi di trasformazione

Gli obiettivi fissati dal Piano, per ciascuno dei cinque sistemi precedentemente descritti: ambiente, luoghi centrali, residenza, produzione e mobilità (vedi par. 4.3) per poter essere raggiunti devono essere messi in relazione con un adeguato numero di “azioni” ed “interventi” specifici. La proposta metodologica contenuta nel Piano prevede che i nuovi interventi, cioè le aree di trasformazione, siano messe in correlazione tra loro e coordinate attraverso una rappresentazione metaprogettuale degli obiettivi specifici che stanno alla base di tali interventi proposti. Questa rappresentazione metaprogettuale si concretizza in alcuni “Schemi Direttori”. A questi il PO affida il ruolo di costruire i principali riferimenti spaziali e funzionali e le connessioni tra le principali ipotesi del progetto di Piano.

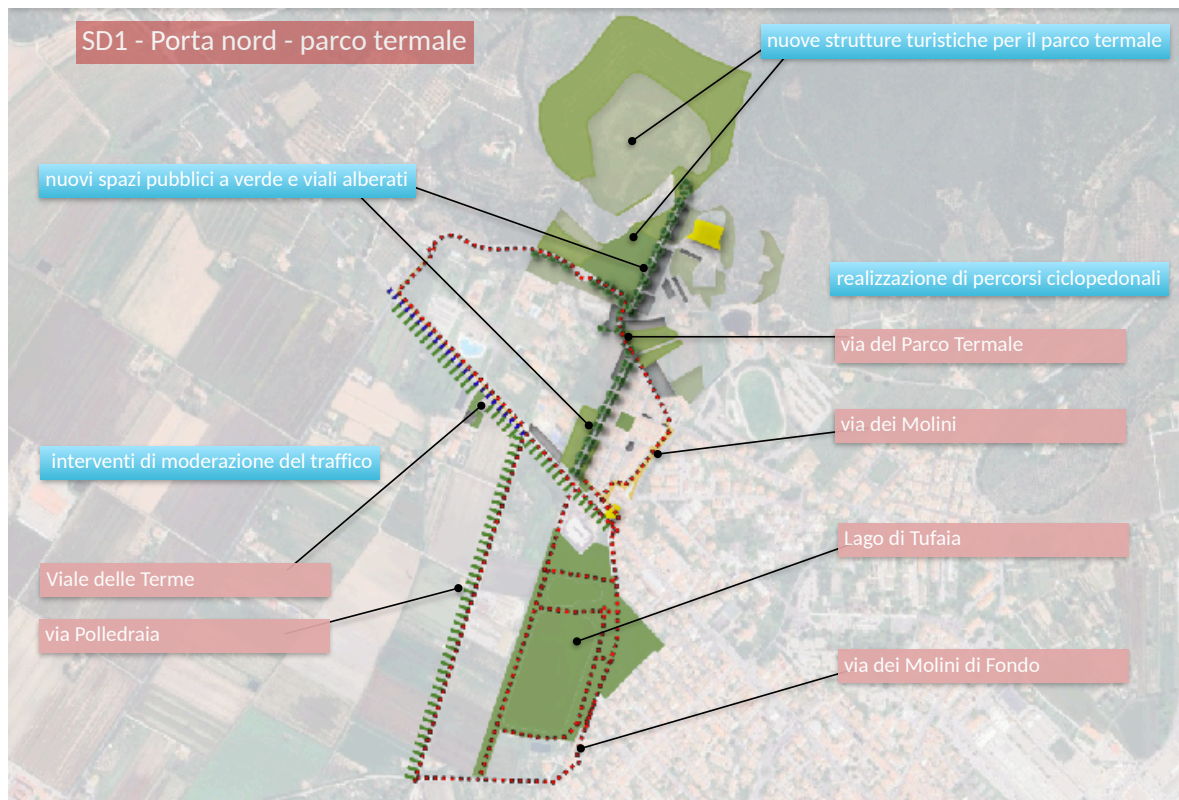
Le aree di trasformazione individuate dal Piano sono in larga parte derivate da interventi trasformativi già previsti e contenuti nel Regolamento Urbanistico.

6.1 Gli schemi direttori

Gli schemi direttori, come già detto, rappresentano la schematizzazione di un insieme di progetti urbanistici che individuano interventi di carattere strategico legati da unitarietà tematica e costituiscono infine anche un utile strumento per guidare il processo di valutazione degli effetti ambientali sul territorio conseguenti alle azioni del Piano. Questi costituiscono l'asse portante del nuovo PO, rappresentando, nel loro insieme, il progetto di suolo della città pubblica posto alla base del Piano.

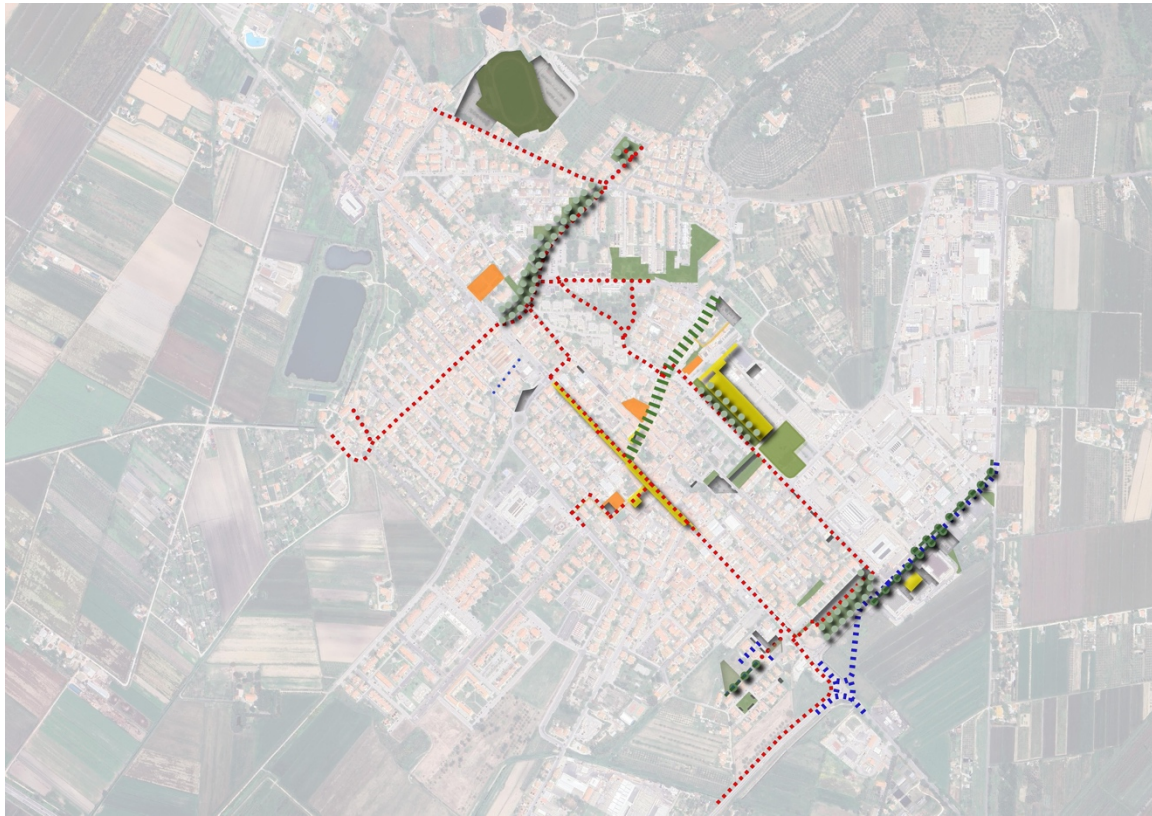
Il Piano Operativo individua quattro Schemi Direttori:

1. **Schema Direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale**
2. **Schema Direttore SD2 – Via Indipendenza-Via della Fiera**
3. **Schema Direttore SD3 – Asse Stazione**
4. **Schema Direttore SD4 – Via Cerrini**



Schema Direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale

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



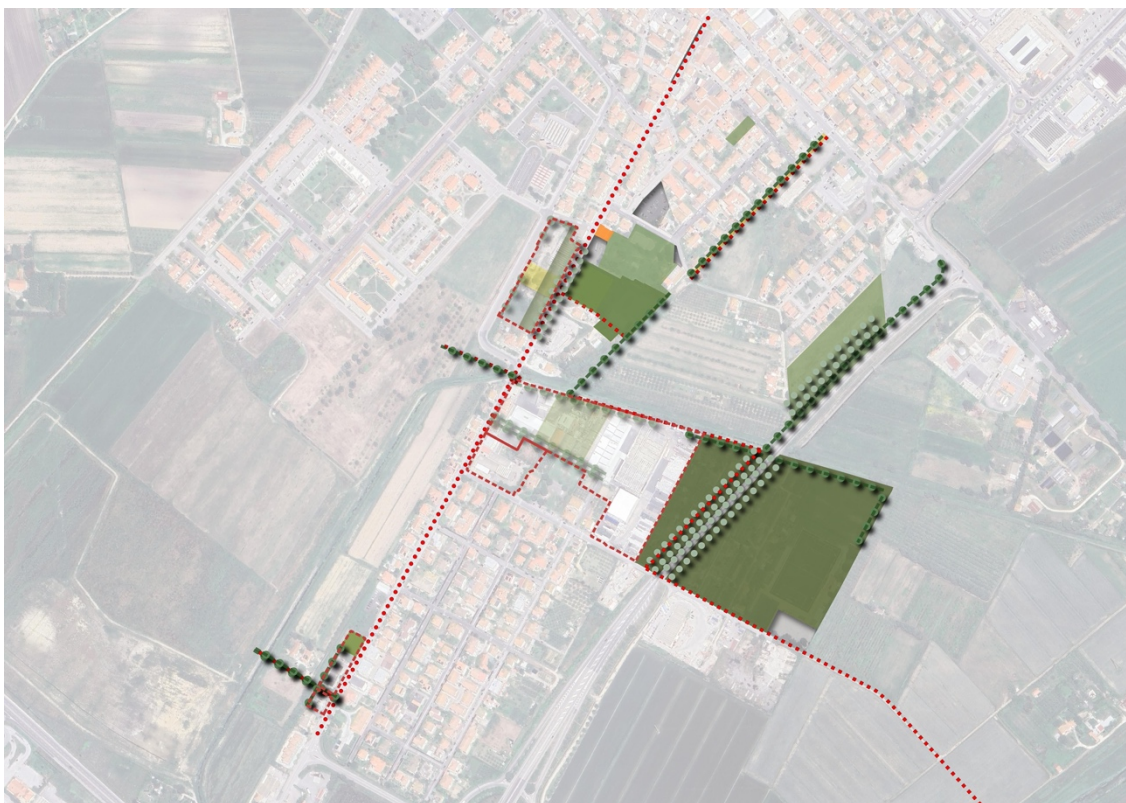
Schema Direttore SD2 – Via Indipendenza-Via della Fiera

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



Schema Direttore SD3 – Asse Stazione

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



Schema Direttore SD4 – Via Cerrini

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

6.2 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 Piano Operativo prevede complessivamente 17 aree di trasformazione organizzate per schema direttore.

6.2.1 Schema Direttore SD1

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 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.

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.



Superficie Territoriale: 20.820 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

R1: civile abitazione

R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS);

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Dimensionamento:

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

Standard:

parcheggio pubblico: 1.300 mq.

AT1.02ID - Area a 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 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.

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.



Superficie Territoriale: 8.456 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tc1: esercizi di vicinato limitatamente a bar e ristoranti

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 300 mq.

- Numero massimo piani: 1 fuori terra

Standard:

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

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.

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 sono 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.



Superficie Territoriale: 28.340 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Modalità d'attuazione: Progetto

Unitario Convenzionato (PUC)

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 1.200 mq.

- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:

Verde pubblico: 7000 mq.

Parcheggi Pubblici: 2.500 mq. per almeno 100 posti auto

6.2.2 Schema Direttore SD2

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
- AT2.05ID - Servizi integrati in via della Fiera
- AT2.06PUA – 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.

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.



Superficie Territoriale: 7.530 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE):

- Lotto A - 1.000 mq.

- Lotto B - 500 mq.

- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:

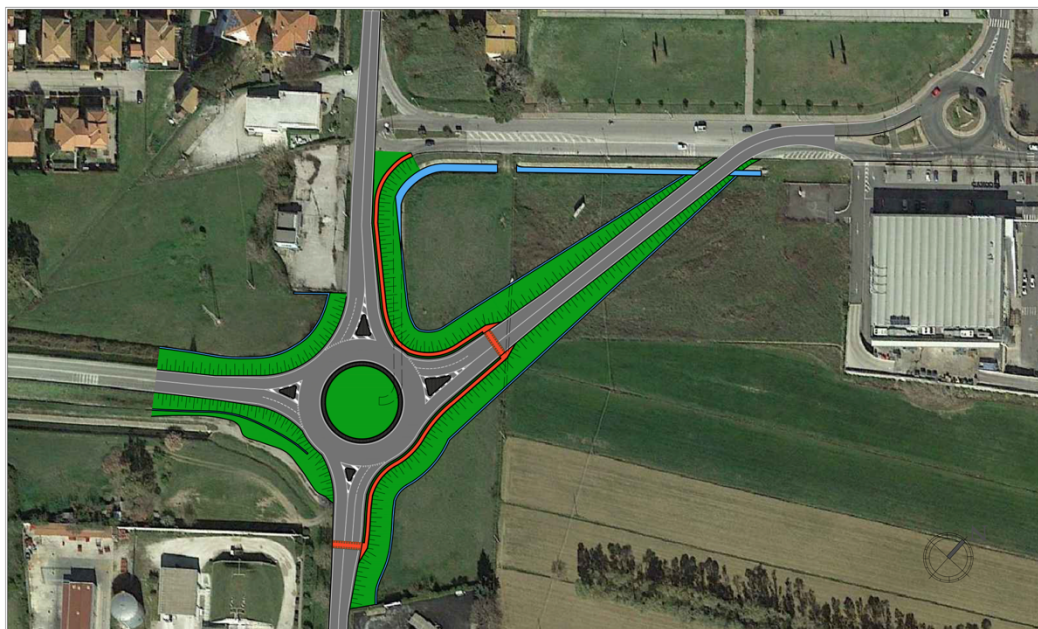
Parcheggi pubblici: 1.000 mq.

AT2.03ID - Nuova rotonda (esterna al 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.

L'intervento in questione riguarda, nello specifico, la realizzazione di una rotonda 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 Piombino - Via A. Pacinotti, 26 - Tel/Fax 0565.222183 e-mail: info@bataglinalidarcossociati.it
ing. Enrico BATTAGLIN geom. Gianni BELLU geom. Maria Grazia D'ARCO

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

Comunicazione

1848 rev3

Data: Dicembre 2002

Scala:

1:1.000

Comittente:

Amministrazione Provinciale di Livorno
Piazza del Municipio n. 4
57100 - Livorno

TITOLO:

Planimetria inserimento su ortofoto

TAVOLA:

2

Superficie Territoriale: 20.470 mq.

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

AT2.04PUA - Lotto residenziale in 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.



Superficie Territoriale: 747 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 600 mq.

- Numero massimo piani: 3 fuori terra

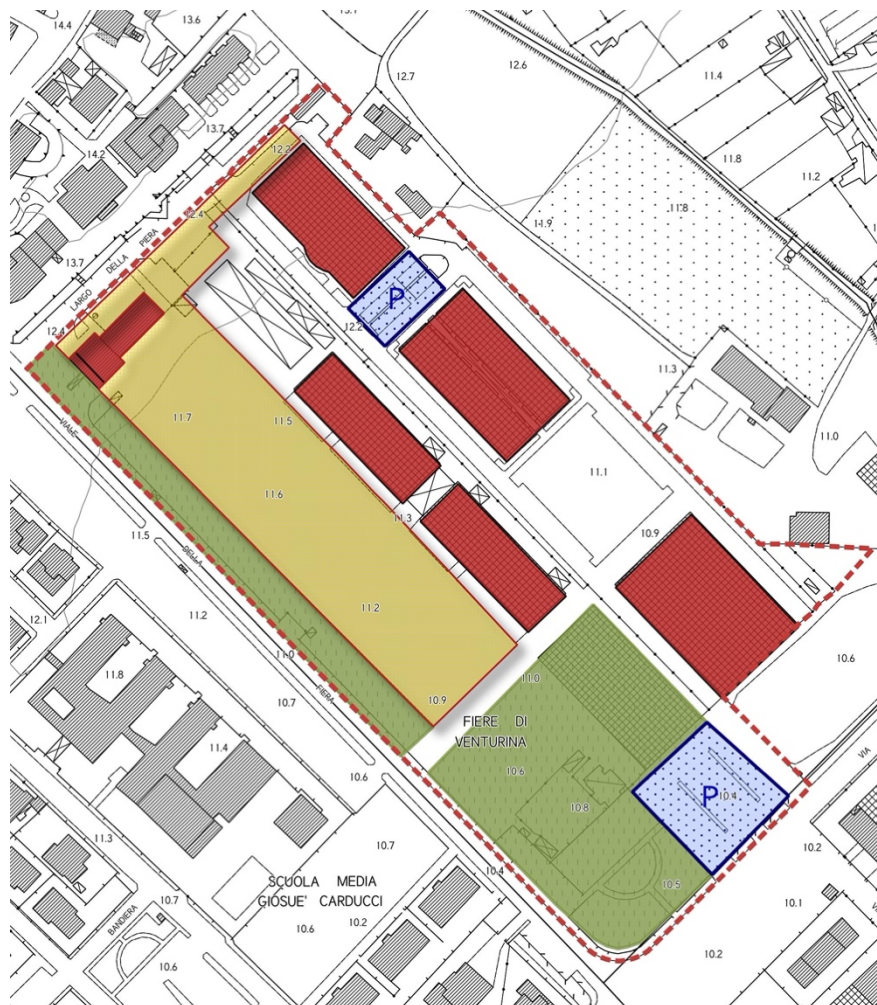
Standard:

Parcheggi pubblici: 200 mq. per almeno 8 posti auto

AT2.05PUA - Servizi integrati in 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. 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.

Superficie Territoriale: 49.263 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche bar e ristoranti e le altre funzioni compatibili

Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari.

Tu5: servizi fieristici e convegnistici

S: aree per attrezzature d'interesse comune

I: aree per l'istruzione

Modalità d'attuazione:

Strumento urbanistico attuativo

Dimensionamento:

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

Standard:

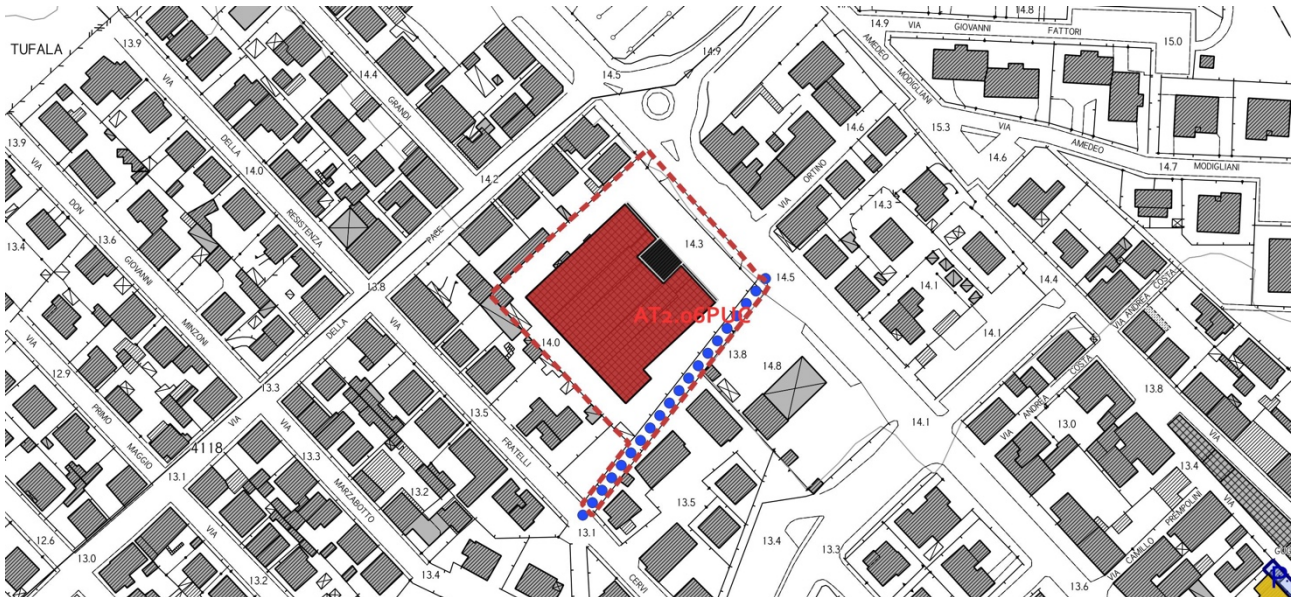
Verde Pubblico: 8.000 mq.

Parcheggi: 4.000 mq. (160 posti auto)

AT2.06PUA – Ex Consorzio Agrario

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

Il complesso edilizio originario, risalente al 1937, è articolato in tre distinti e separati corpi di fabbrica: una palazzina centrale a due piani fuori terra e due corpi edilizi rettangolari disposti perpendicolarmente a via Indipendenza, caratterizzati da un frontone decorativo. Nel corso degli anni l'impianto originario è stato modificato con la costruzione di un nuovo spazio centrale destinato a magazzino e con la realizzazione della copertura delle due gallerie carrabili con struttura in laterocemento e ferro. Al limitato valore architettonico attribuibile al complesso edilizio si contrappone l'aspetto identitario che la comunità locale ritrova nel complesso nonché il significato che tali edifici hanno rappresentato nella storia agraria e politica del Paese. L'intervento previsto dal Piano Operativo prevede la completa riqualificazione funzionale del complesso edilizio ormai non più adeguato alle esigenze del settore agricolo produttivo, mantenendo la sola struttura di vendita esistente.



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

L'intervento sui manufatti potrà prevedere anche interventi di demolizione con ricostruzione e diversa configurazione planimetrica, fermo restando il restauro e risanamento conservativo della palazzina storica centrale ed il mantenimento, anche attraverso interventi di fedele ricostruzione, dei frontoni presenti 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%.

Superficie Territoriale: 6.380 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione

Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq).

Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni, ecc.

Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari.

S: aree per attrezzature d'interesse comune

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

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

Standard:

Parcheggio pubblico: 250 mq. per almeno 10 posti auto

6.2.3 Schema Direttore SD3

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

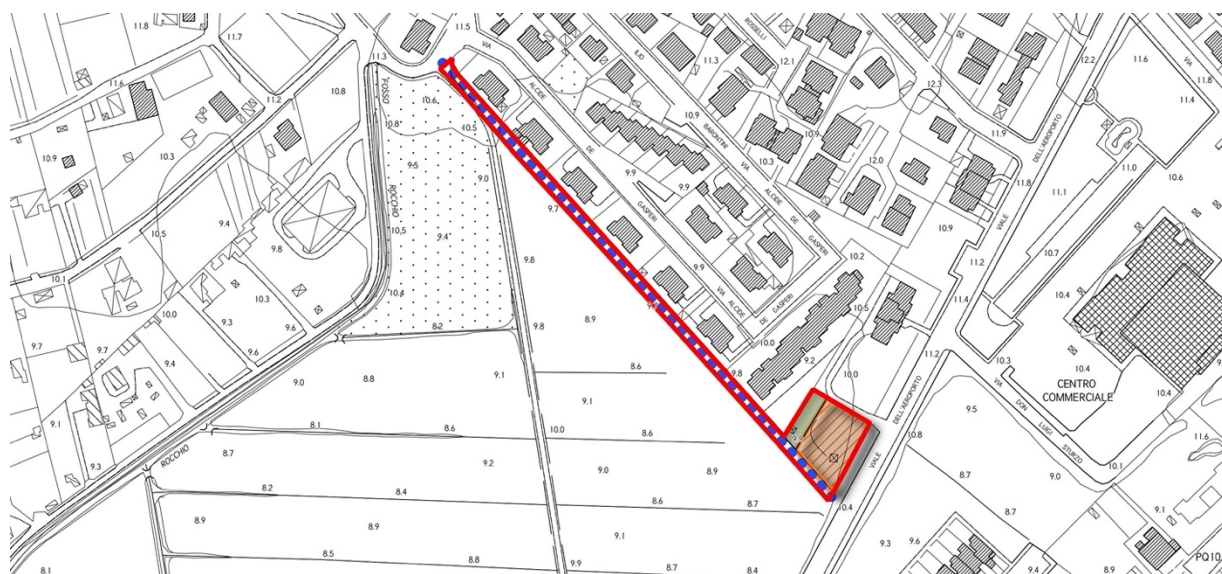
- AT3.01PUC - Lotto residenziale in via dell'aeroporto
- AT3.02PUC - intervento di edilizia residenziale in via de curtis
- AT3.03PUC - Completamento Peep
- AT3.04ID - Prolungamento di via dell'aeroporto

- 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 ed al contempo permettere la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il suddetto viale e via dei Molini di fondo. Tale collegamento è in parte già in uso attraverso lo sfruttamento di un sentiero sterrato esistente.

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



Superficie Territoriale: 2.540 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 900 mq.

- Numero massimo piani: 2 fuori terra (oltre eventuale seminterrato da destinarsi a superfici accessorie)

Standard: percorso ciclopedonale

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.

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.



Superficie Territoriale: 3.837 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione;

R2: collegi, convitti, studentati, pensionati;

R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS).

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

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

AT3.03PUC - Completamento Peep

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

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

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

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

Complessivamente si prevede un dimensionamento complessivo basato sul residuo attuale del PEEP calcolato in 25.900 mc (135.900 previsti, sottratto i 110.000 già realizzati o in corso di realizzazione). In termini di Superficie Edificabile si tratta di 8.500 mq. per un totale di circa 70 alloggi.

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

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



Superficie Territoriale: 20.230 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione

R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS);

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 8.500 mq.

- Numero massimo piani: 4 fuori terra (lotto A) ; 2 fuori terra (lotti B, C1 e C2)

Standard:

Verde pubblico attrezzato: 2.700 mq.

Parcheggi pubblici: 270 mq.

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.

AT3.05ID/PUC Area a servizi Stazione Ferroviaria

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

Lo stato attuale rappresenta la parziale attuazione del Piano Attuativo "Area servizi per l'assistenza all'uomo ed il veicolo - Stazione Ferroviaria - Variante Aurelia" convenzionata il 20/04/1999. Il progetto originario comprende servizi turistici e commerciali, strutture ricettive, attività produttive e di assistenza al trasporto su gomma, parcheggi per pendolari e turisti, locali di ristoro e una quota limitata di residenze. Il Piano Attuativo, nonostante la proroga è scaduto nel 2012.

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

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



Superficie Territoriale: 25.835 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Lotto 1: R - residenziale; Tc1 - esercizi di vicinato

Lotto 2A: Tc - commerciale; Tu - Direzionale e di servizio; S - Servizi pubblici

Lotto 2B: P - Industriale e Artigianale; Tc - commerciale; Tu - Direzionale e di servizio;

Lotti 3 e 4: P - Industriale e Artigianale; Tc - commerciale; S - Servizi pubblici

Modalità d'attuazione:

Intervento edilizio diretto per i lotti 1; 2 e 3

Progetto Unitario Convenzionato per il lotto 4

Dimensionamento:

Superficie edificabile massima (SE):

Lotto 1: 900 mq.

Lotto 2A: 2.000 mq.

Lotto 2B: 3.000 mq.

Lotto 3: 850 mq.

Lotto 4: 2.800 mq.

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

2 piani fuori terra (lotti 1, 2A e 2B)

Standard:

Parcheggi pubblici: 2.400 mq.

6.2.4 Schema Direttore SD4

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

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

AT4.01PA - 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.



Superficie Territoriale: 17.720 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 2.500 mq.

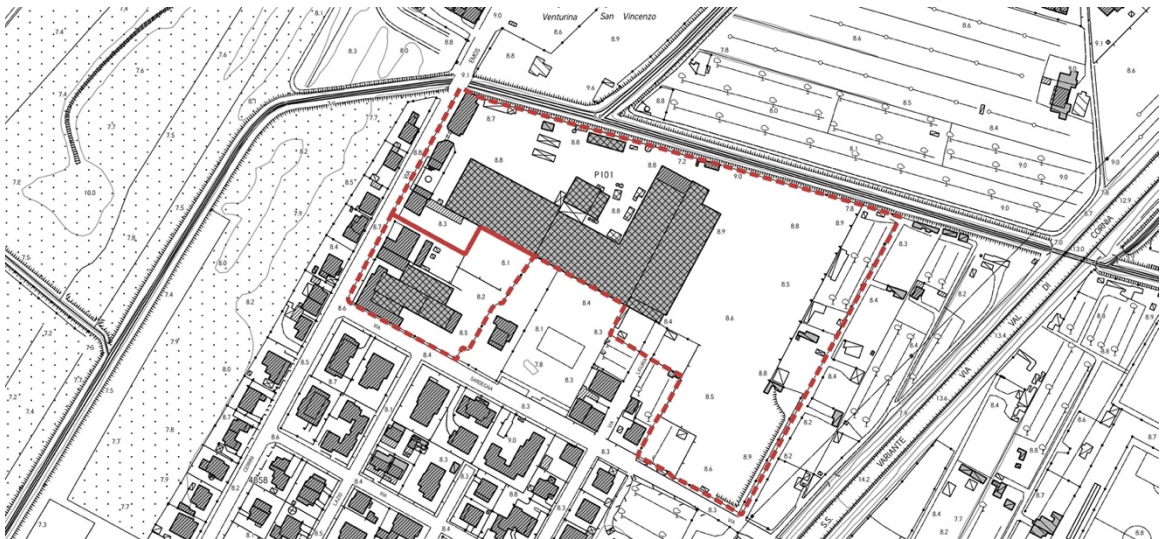
- Numero massimo piani: 3 fuori terra

AT4.02PA - Ex pomodorificio - 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).

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.



Superficie Territoriale: 43.335 mq.

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

rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.

altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici e fino a mt. 14.00 per installazione di carri ponte o altre strutture speciali).

IF (Indice di Edificabilità Fondiaria) di cui all'art.7 del Regolamento regionale 39/R = 0.6

AT4.03PUC - Ex istituto Alessandro Volta

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

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

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

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



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

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

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

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

Superficie Territoriale: 2461 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione;

R2: collegi, convitti, studentati, pensionati;

R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS);

Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq) per una quota massima del 10% della SE consentita.

Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni e Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari.

S: aree per attrezzature d'interesse comune

Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:

- è previsto il recupero dell'intera superficie edificabile legittima esistente rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.

- Numero massimo piani: 3 fuori terra

Standard:

Verde Pubblico: 725 mq.

AT4.04ID - Sostituzione edilizia residenziale

L'area di intervento è ubicata lungo via Cerrini a Venturina. Confina, a nord, con l'area di trasformazione AT29PUC dell'ex complesso scolastico ed è attualmente occupata da un

manufatto precario in cattivo stato di conservazione, un tempo utilizzato da una piccola attività artigianale.

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

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

È prevista la demolizione dei fabbricati esistenti.



Superficie Territoriale: 760 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione:

Intervento Edilizio Diretto

Dimensionamento:

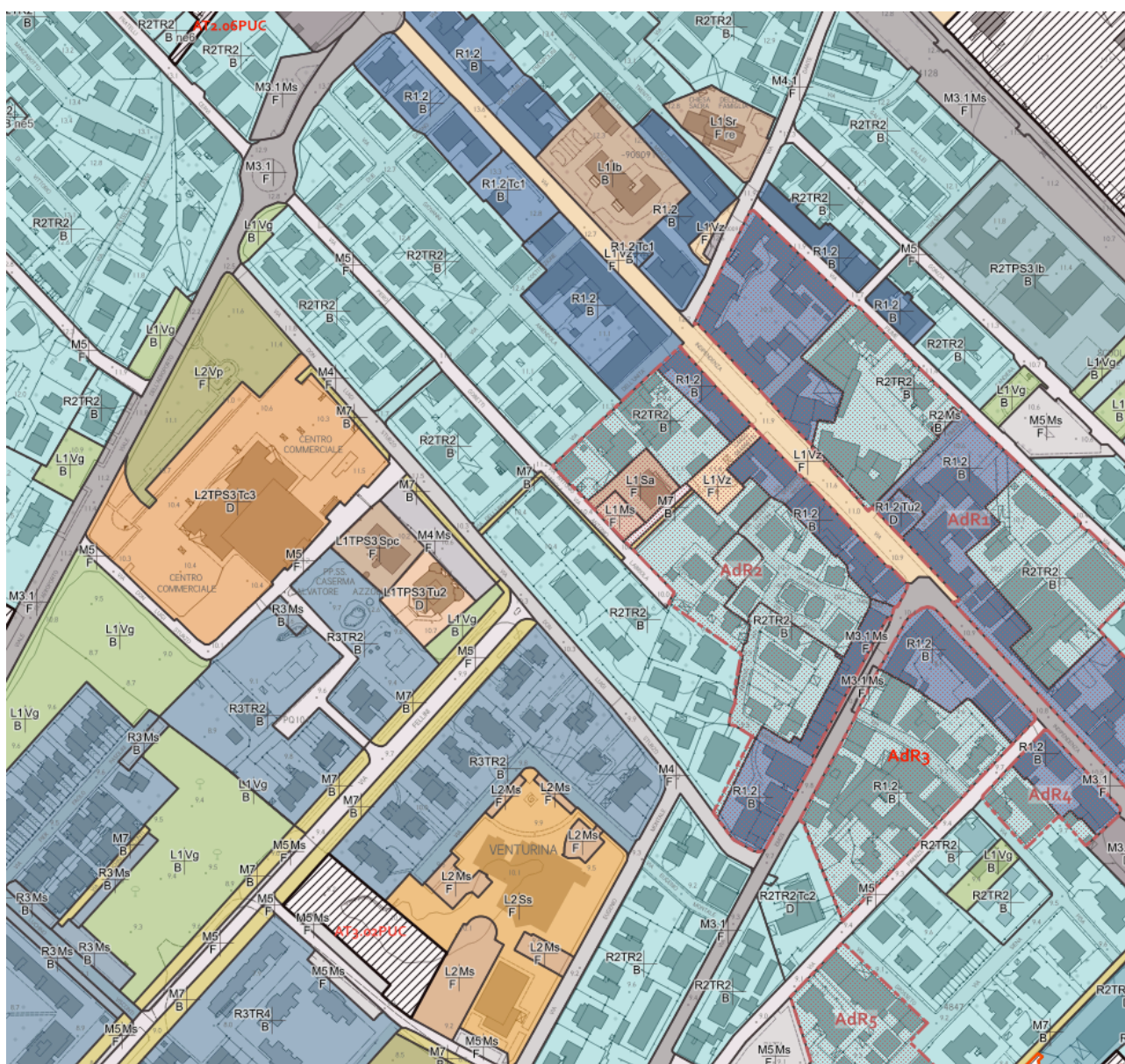
- Superficie edificabile massima (SE): 600 mq.

- Numero massimo piani: 2 fuori terra

7 Usi del suolo e modalità d'intervento: istruzioni per l'uso

Il Piano Operativo è uno strumento che dettaglia le modalità di gestione del territorio urbano ed extraurbano attraverso una serie di indicazioni specifiche relative ad ogni singola area cartografata sulle tavole degli Usi e modalità d'intervento in scala 1:2000 relativa alle aree urbane e sulle tavole in scala 1:10.000 relativa alle aree extraurbane.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire uno strumento di lettura di tali tavole della bozza di Piano Operativo.



A ciascuna area nella quale risulta suddiviso il territorio comunale corrisponde un gruppo di quattro sigle organizzate e disposte secondo uno schema fisso e ricorrente.

Nelle tavole dell'area urbana in scala 1:2000:

- ✓ la sigla nella parte in **alto a sinistra** riporta il **Sottosistema o Ambito** di appartenenza e il relativo tessuto della città contemporanea derivato dal PIT così come declinato dal PSi e con gli eventuali aggiornamenti introdotti con la presente bozza. Per l'elencazione dei sottosistemi si rimanda al paragrafo 4.3; per l'elencazione dei tessuti si rimanda al paragrafo 3.3.

- ✓ la sigla in **alto a destra** costituisce eventuale eccezione alle indicazioni relative alle destinazioni d'uso consentite nei differenti Sottosistema o Ambito di appartenenza, così come riportato nelle NTA. Tali indicazioni, di tipo esclusivo, prevalgono sulla norma generale; tale sigla non è necessariamente sempre presente. Sono riscontrabili tutti i valori riportati al paragrafo 5.1 per quanto riguarda le destinazioni private ed al paragrafo 4.3 per quelle pubbliche.

- ✓ la sigla in **basso a sinistra** riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444. Tale sigla non ha riscontri prescrittivi diretti nelle norme del Piano Operativo.

- ✓ la sigla in **basso a destra** costituisce eccezione alle indicazioni relative ai tessuti dell'urbanizzazione contemporanea; tale sigla infatti, non necessariamente presente, riporta il tipo di intervento ammesso che prevale sulle indicazioni generali del tessuto.

Nelle tavole dell'area extraurbana in scala 1:10000 valgono le stesse regole di lettura indicate per le aree urbane.

Attraverso la semplice lettura di tali informazioni si hanno tutti i riferimenti necessari alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Piano Operativo per quell'area e per gli edifici che vi sono compresi.

