



PIANO OPERATIVO

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

Sindaco

Alberta TICCANI

Assessore all'urbanistica

Massimo ZUCCONI

Responsabile del Procedimento

arch. Annalisa GIORGETTI

Garante dell'informazione e della partecipazione

dott.ssa Paola MENEGANTI

Progettazione Urbanistica

arch. Antonio MUGNAI

arch. Laura TAVANTI

Direttore Tecnico

urb. Raffaele GEROMETTA

Gruppo di lavoro

Arch. Pian. Manuela FONTANIVE

Geom. Patrizia SODI

Arch. Roberta CICCARELLI

S.I.T.

urb. Lisa DE GASPER

urb. Marco ROSSATO

Gruppo di valutazione

urb. Chiara BIAGI

ing. Elettra LOWENTHAL

Contributi specialistici

ing. Simone GALARDINI *aspetti idraulici e sismici*

geol. Leonardo MORETTI *aspetti geologici*

dott. for. Giovanni TRENTANOVI *aspetti agronomici forestali*

avv. Federico GUALANDI *aspetti giuridici*



ALLEGATO 1 PROGETTI NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Progetti Norma Aree di Trasformazione Allegato 01 alle NTA

SOMMARIO

SCHEMA DIRETTORE SD1: PORTA NORD-PARCO TERMALE	5
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE	7
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.02PUC - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE	18
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.03PUA - ECO RESORT - (AREA ESTERNA AL PTU)	29
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.04PUC - AMPLIAMENTO CALIDARIO	40
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.05PUA - INSEDIAMENTO RESIDENZIALE VIA PAVESE	51
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.06PUC - AMPLIAMENTO LE CORTI DEL SOLE	63
SCHEMA DIRETTORE SD2: VIA INDIPENDENZA-LA FIERA	74
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	76
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.03ID - NUOVA ROTATORIA - (AREA ESTERNA AL PTU)	87
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.04PUC - LOTTO RESIDENZIALE, VIA DELLA FIERA	98
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA.....	108
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.06PUC - EX CONSORZIO AGRARIO.....	118
SCHEMA DIRETTORE SD3: ASSE STAZIONE	129
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.01PUC - LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO.....	131
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.02PUC- INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VIA DE CURTIS	142
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.03PUC - COMPLETAMENTO PEEP	152
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.04ID - PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO.....	163
SD3 ASSE STAZIONE: AT3.05ID/PUC - COMPLETAMENTO AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA	173
SCHEMA DIRETTORE SD4: VIA CERRINI	184
SD4 VIA CERRINI: AT4.01PUC - NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI	186
SD4 VIA CERRINI: AT4.02PUA - ADEGUAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE (ITALIAN FOOD - LAMINATI)	198
SD4 VIA CERRINI: AT4.03PUC - EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA.....	209
SD4 VIA CERRINI: AT4.04ID - NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.....	219

REPERTORIO PROGETTI NORMA ALLEGATO 01 ALLE NTA

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

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

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

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

Gli schemi direttori

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

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

- schema direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale:

- AT1.01PUC - Recupero ex fornace
- AT1.02PUC - Area verde pubblico via del Parco termale
- AT1.03PUA - Eco resort **(area esterna al PTU)** (nuova area)
- AT1.04PUC - Ampliamento del Calidario (nuova area)

- AT1.05PUA - Insediamento residenziale via Pavese (nuova area)

- AT1.06PUC - Ampliamento le Corti del sole (nuova area)

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

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

- schema direttore SD3 – Asse Stazione:

- AT3.01PUC - Lotto residenziale in via dell'aeroporto
- AT3.02PUC - Intervento residenziale in via Cerrini
- AT3.03PUC - Completamento Peep
- AT3.04ID - Prolungamento in via dell'aeroporto
- AT3.05ID/PUC - Completamento area servizi Stazione Ferroviaria

- schema direttore SD4 – Via Cerrini:

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

SCHEMA DIRETTORE SD1: PORTA NORD-PARCO TERMALE

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

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

- AT1.01PUC - Recupero ex fornace
- AT1.02PUC - Area a verde pubblico in via del Parco Termale
- AT1.03PUA - Eco resort
- AT1.04PUC - Ampliamento Calidario
- AT1.05PUA - Insediamento residenziale Via Pavese
- AT1.06PUC - Ampliamento Le Corti del sole

SD1 - Porta nord - parco termale

nuovi spazi pubblici a verde e viali alberati

realizzazione di percorsi ciclopedonali

interventi di moderazione del traffico

via del Parco Termale

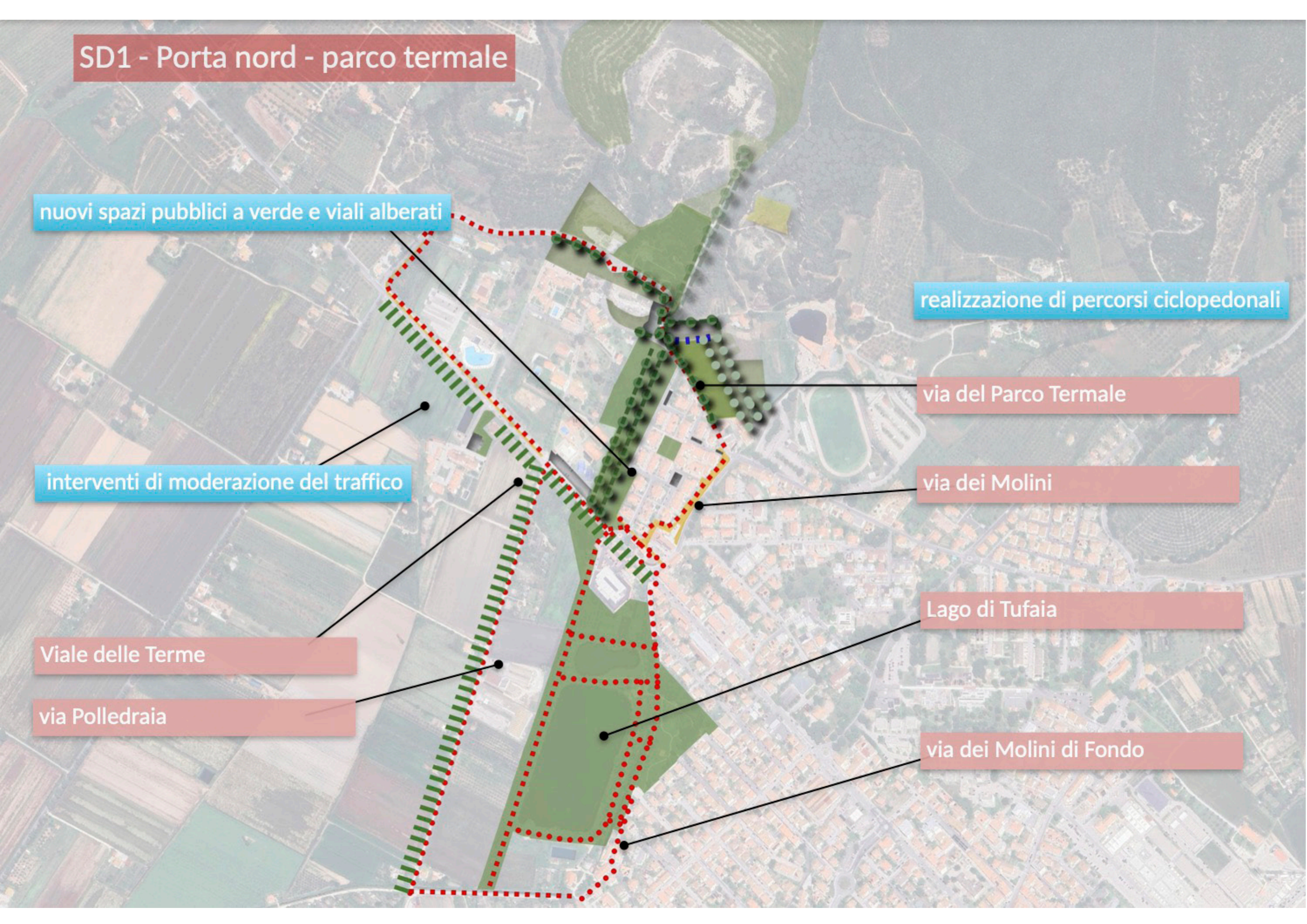
via dei Molini

Viale delle Terme

Lago di Tufaia

via Polledraia

via dei Molini di Fondo

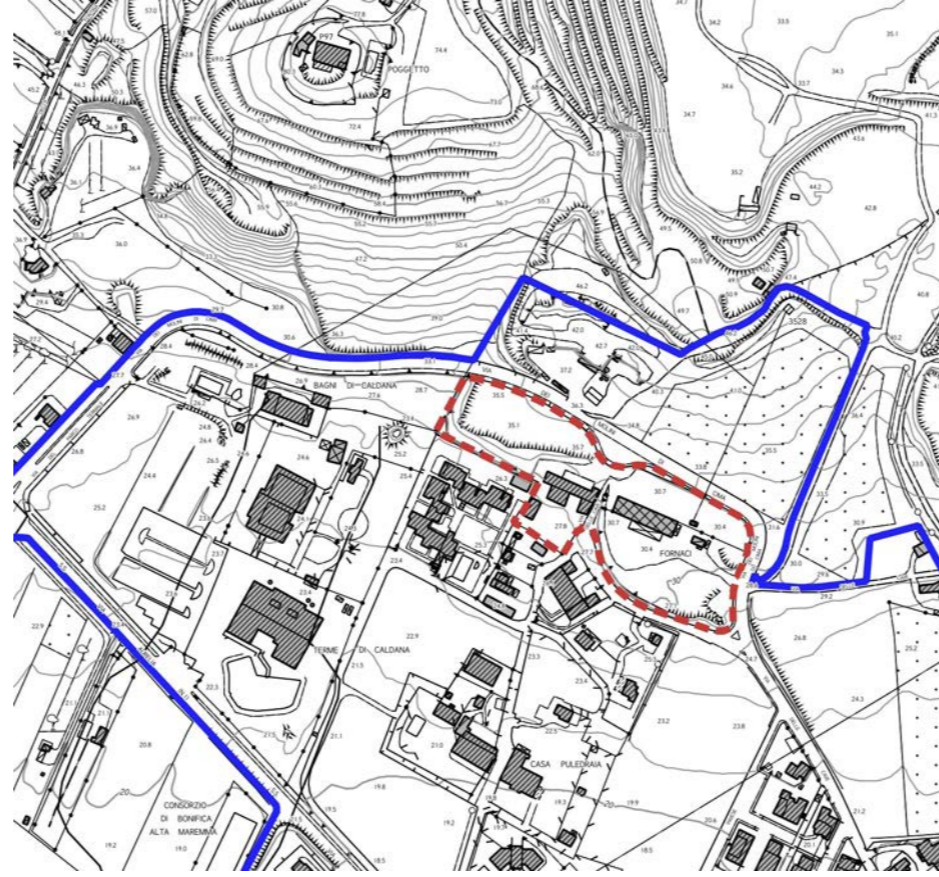


SD1 PORTA NORD-PARCO TERMAL: AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE

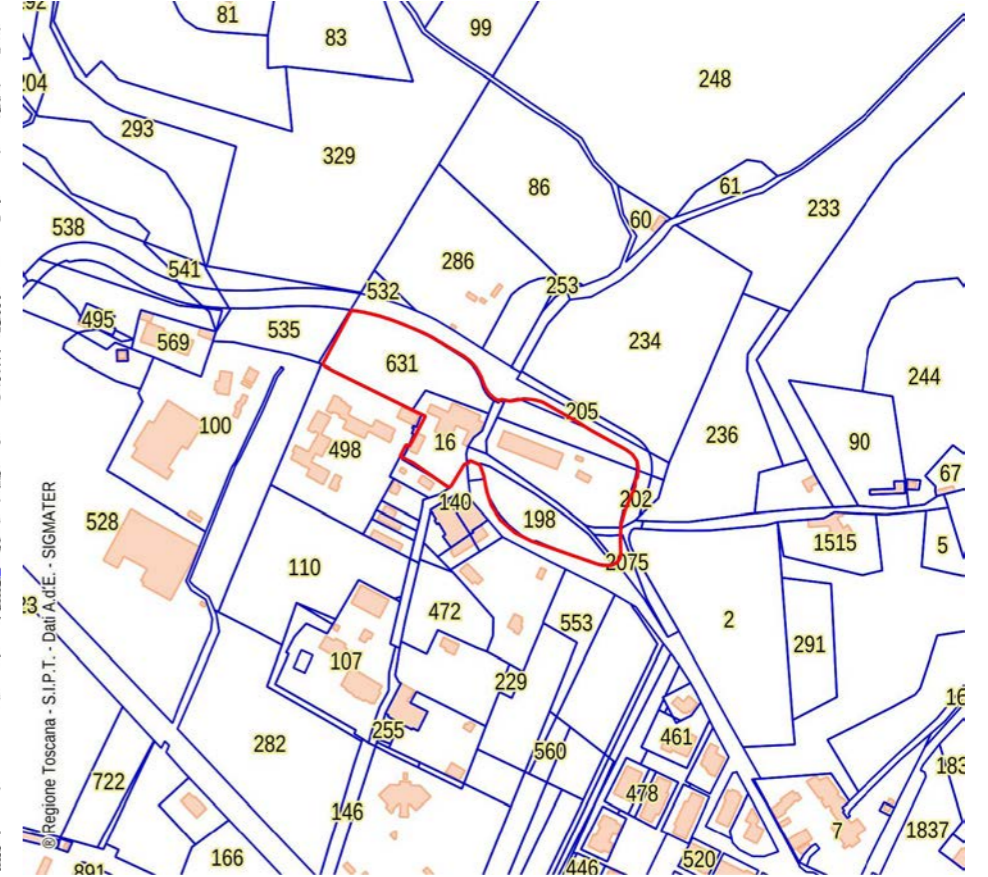
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

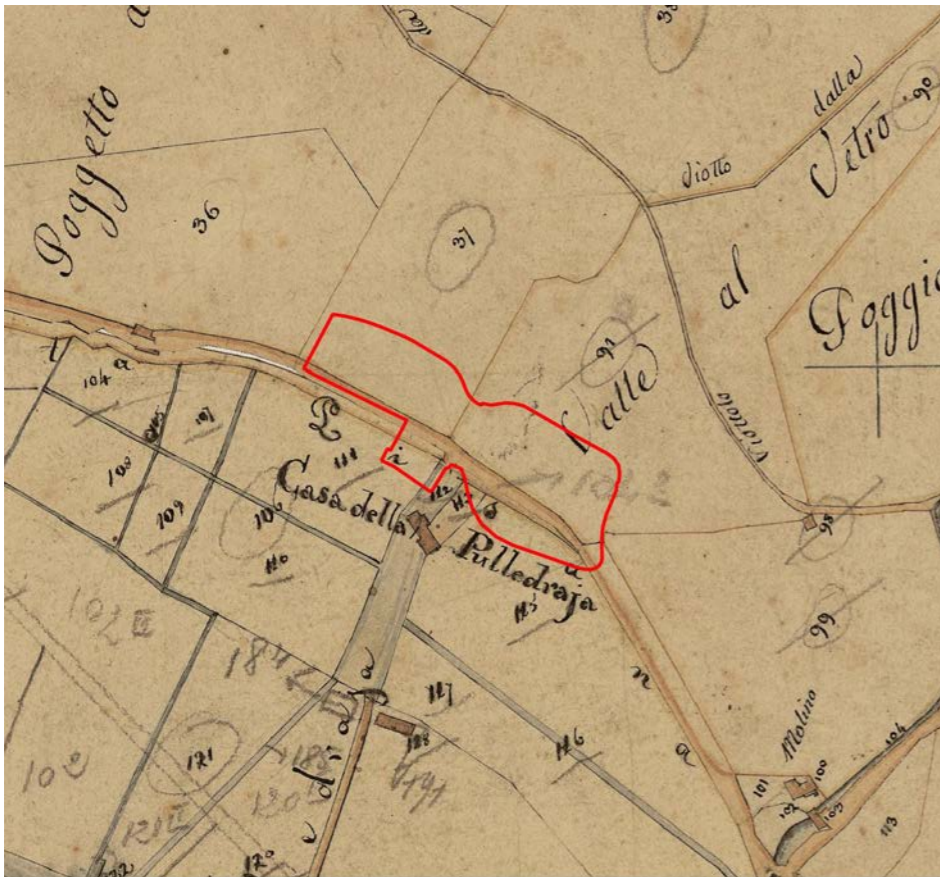


FOTO AEREA 1954



FOTO AEREA 1988



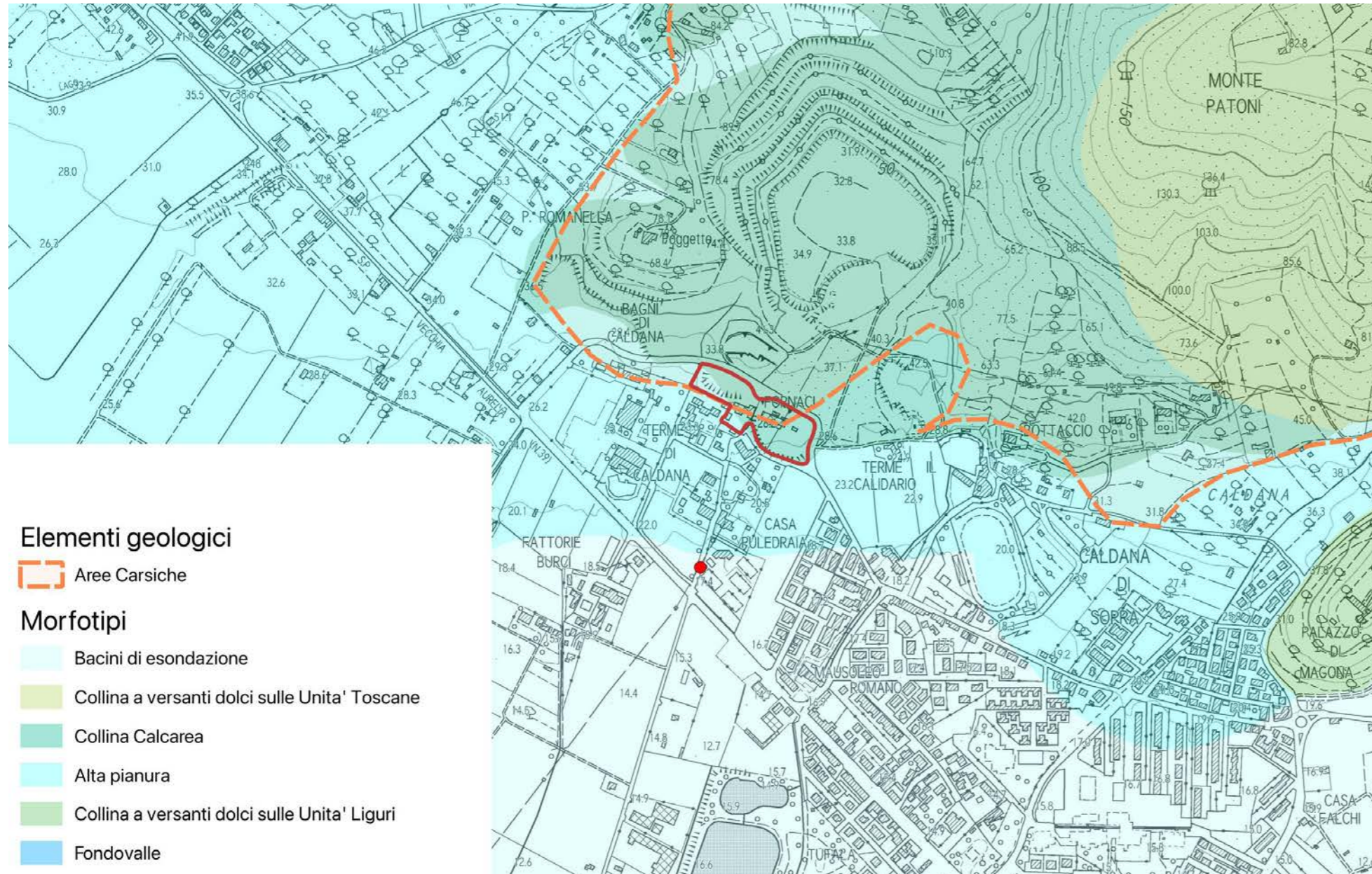


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
- Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



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

Sistema morfogenetico della "collina calcarea" (Cca):

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

Indicazioni per le azioni:

- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggi-

stica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

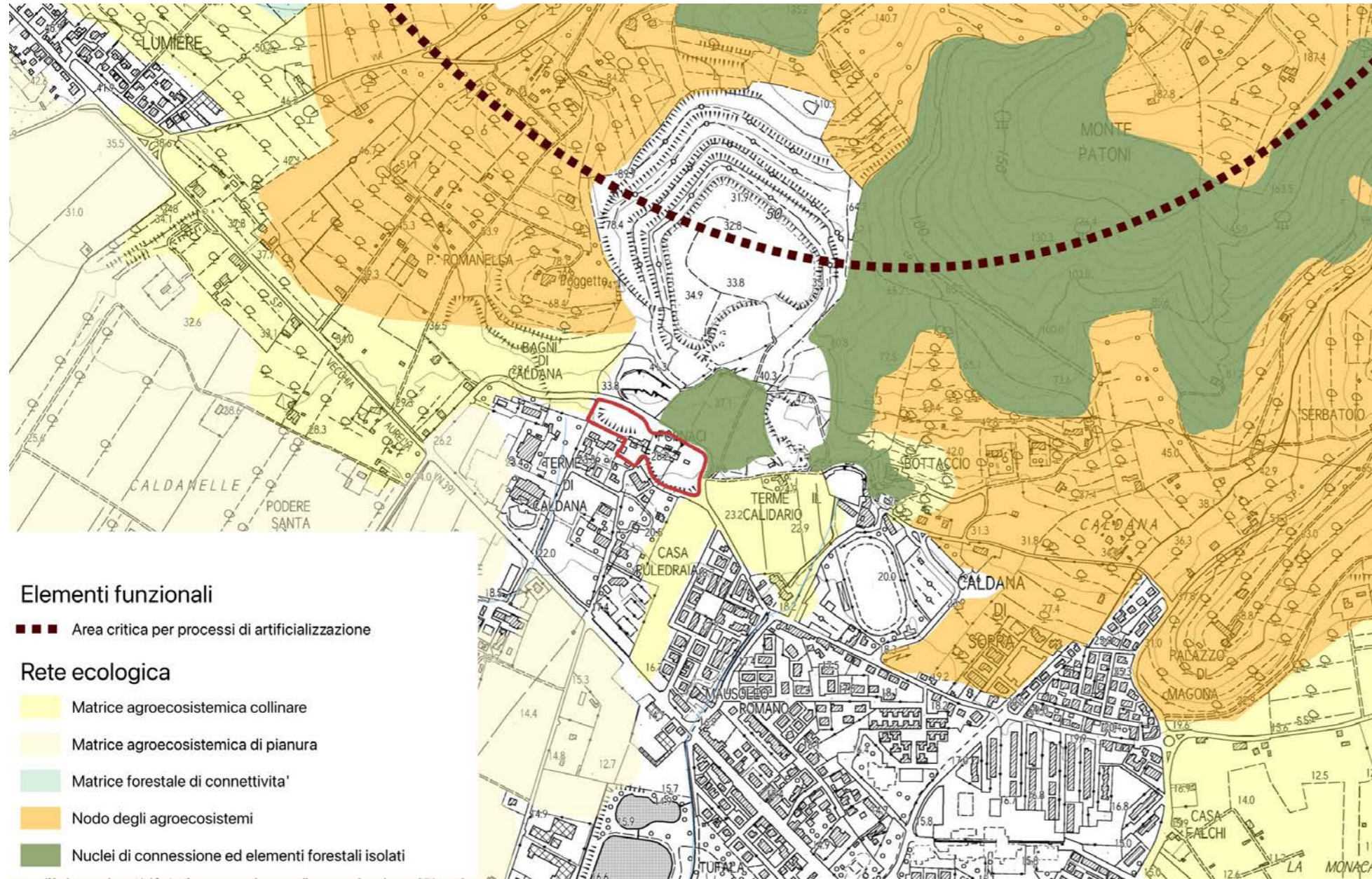
Sistema morfogenetico dell'alta pianura (alp):

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

Indicazioni per le azioni:

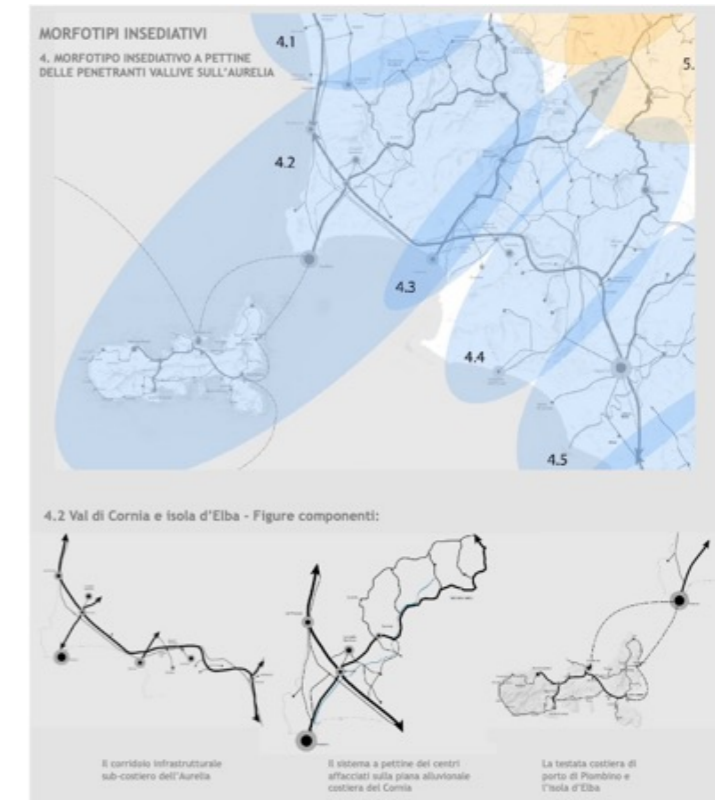
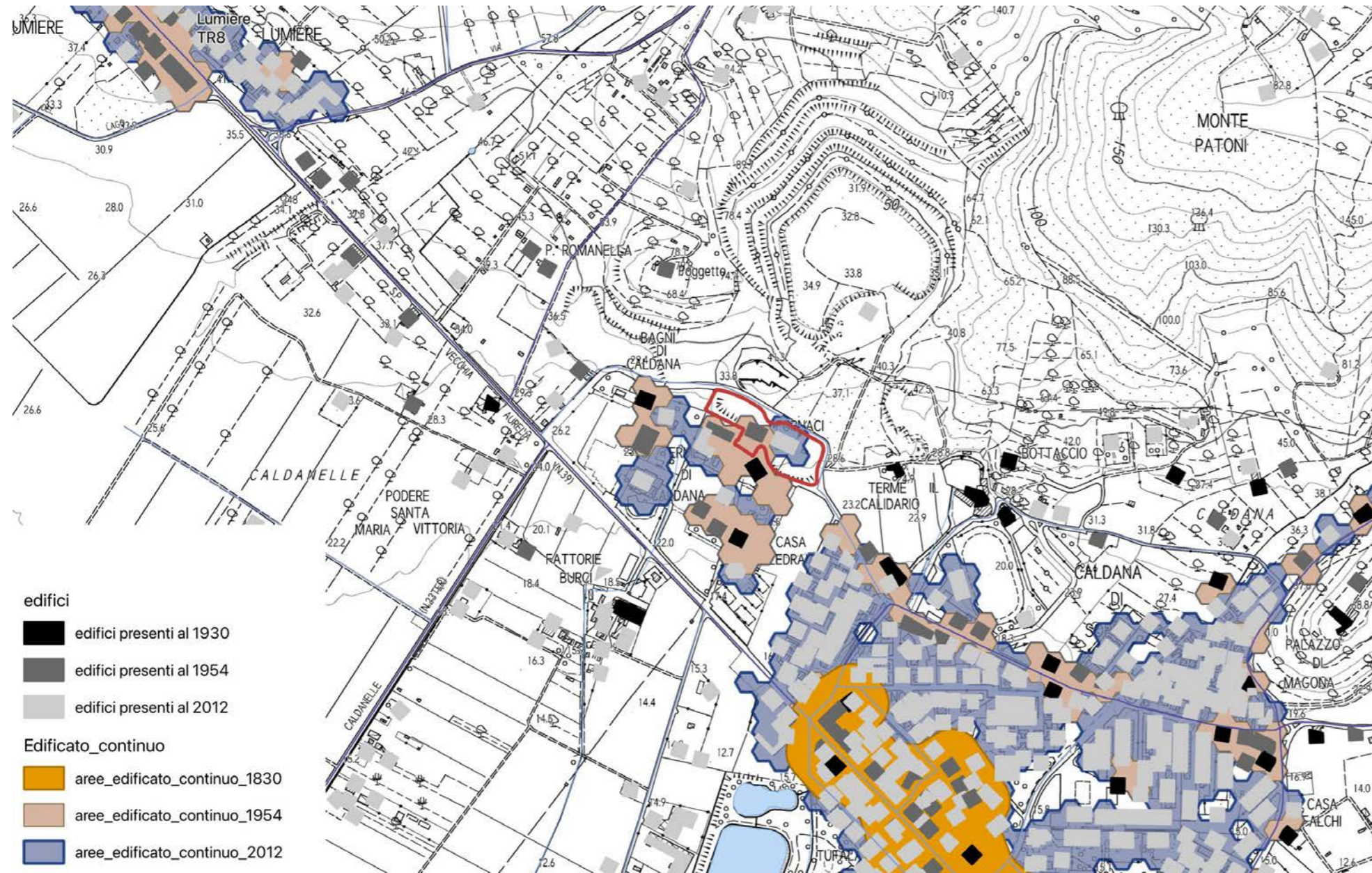
limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

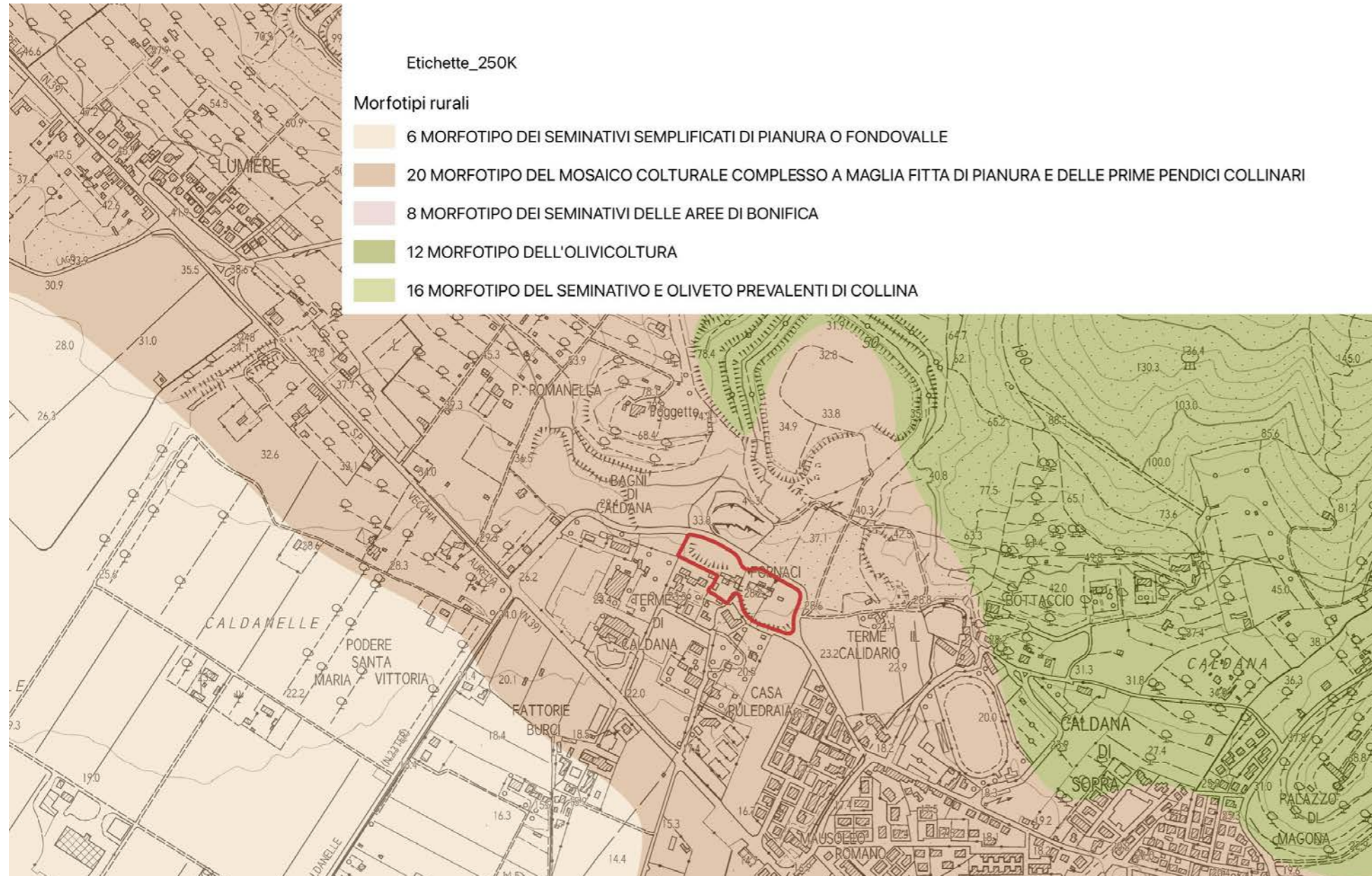
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

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

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

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

L'intervento prevede il recupero del complesso esistente ex fornace a fini residenziali e/o turistico ricettivi. A tale scopo viene consentito un intervento di demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, anche con la modifica della sagoma, articolazione e collocazione all'interno dell'area individuata nello schema grafico come "area edificabile".

L'effettiva volumetria esistente da recuperare, dovrà essere rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.

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

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

stante.

Prescrizioni:

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

Superficie Territoriale: 20.820 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

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

R1: civile abitazione

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

Intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Dimensionamento:

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

- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:

parcheggio pubblico: 1.300 mq.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

	Indicazione tracciato carrabile
	Indicazione percorso pedonale
	Indicazione percorso ciclo pedonale
	filare alberato
	Schermo vegetazionale
	allineamento_ed
	area_edificabile
	area_edificabile_mix
	edifici_ristrutturazione
	edificio_da_recuperare
	edifici_da_demolire
	Posteggi_publici
	piazza
	verde_publico
	area_permeabile

elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

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

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

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

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

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

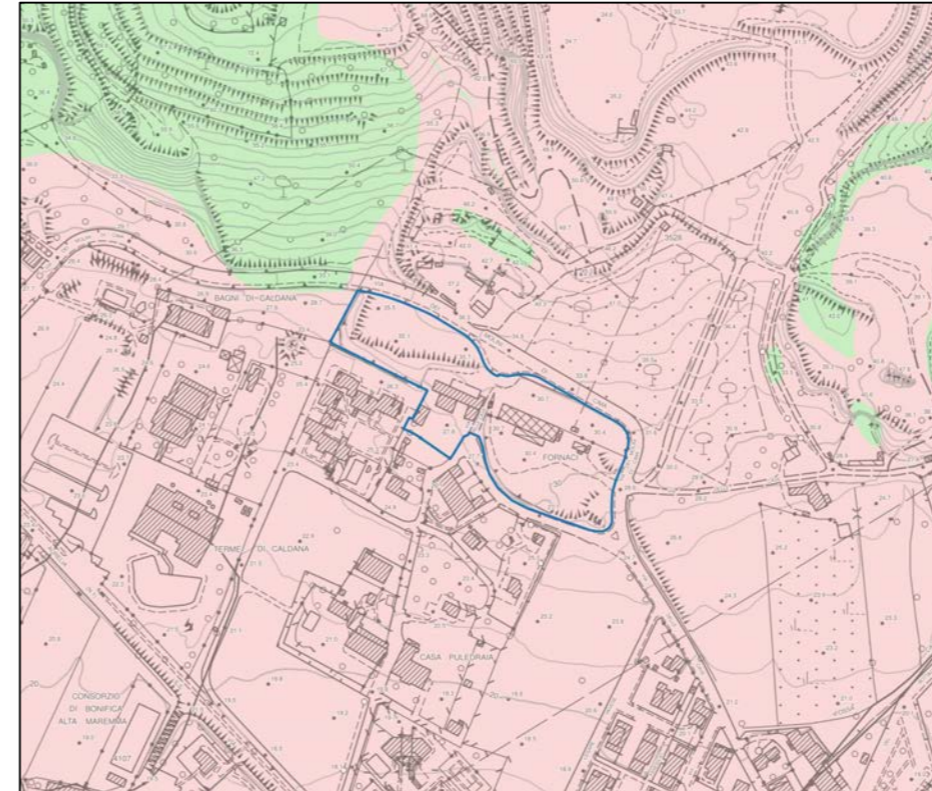
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.01 PUC

SCHEDA C3		AT1.01 PUC	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p>Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.</p> <p>Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p> <p>La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.</p>			

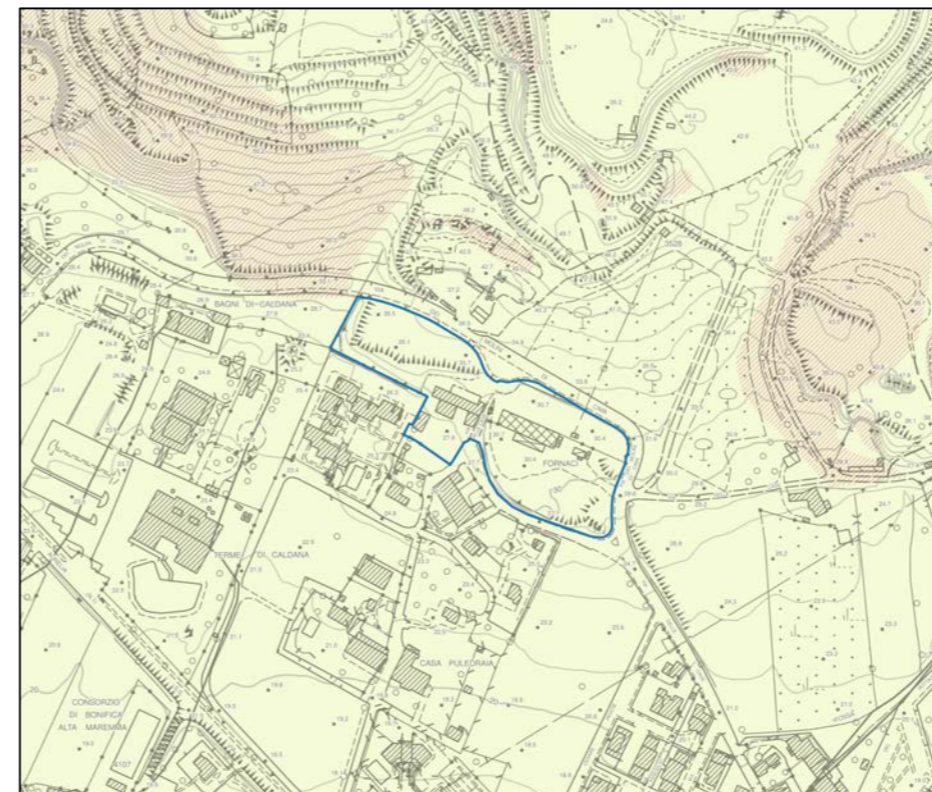
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

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

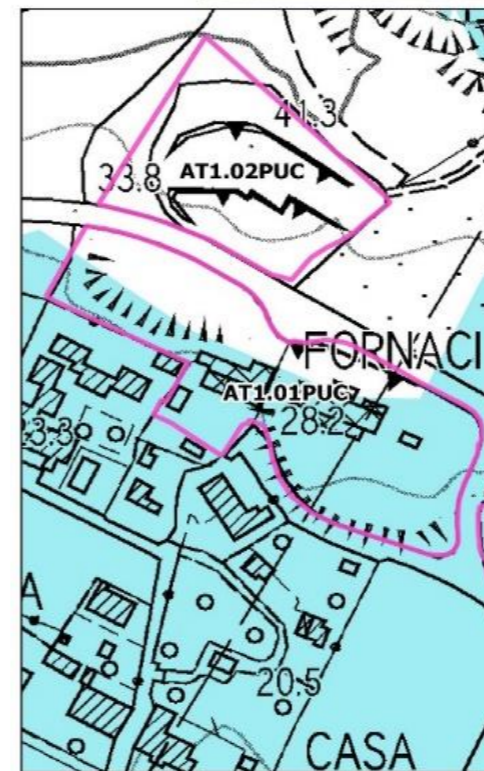
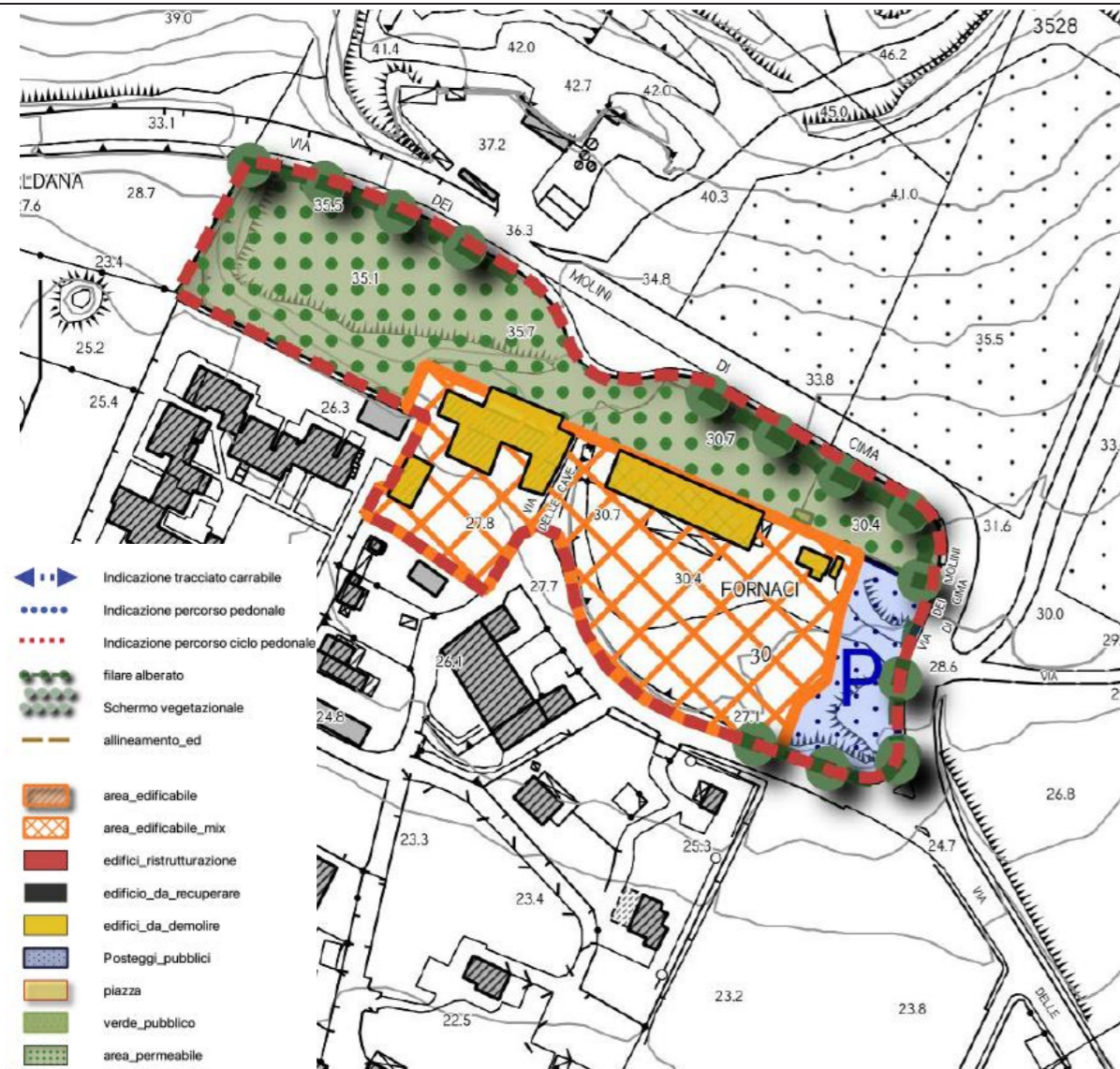
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.01 PUC – RECUPERO EX FORNACE

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

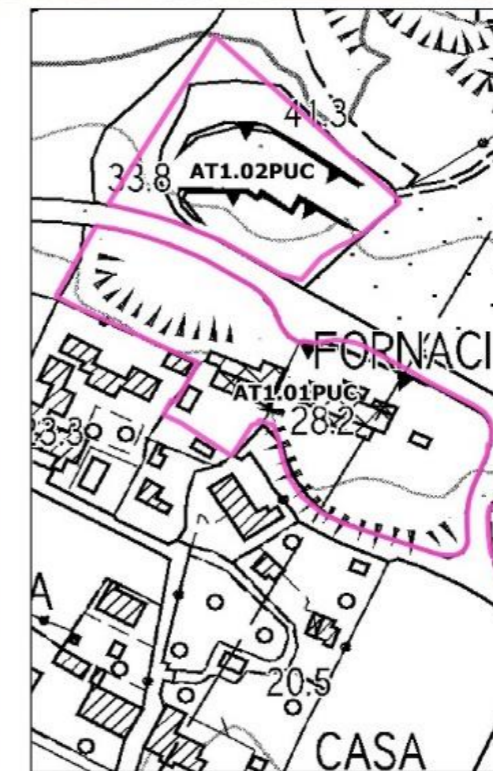
AT1.01 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTI
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in pericolosità idraulica P1 ed in parte in area senza pericolosità idraulica. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Non interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



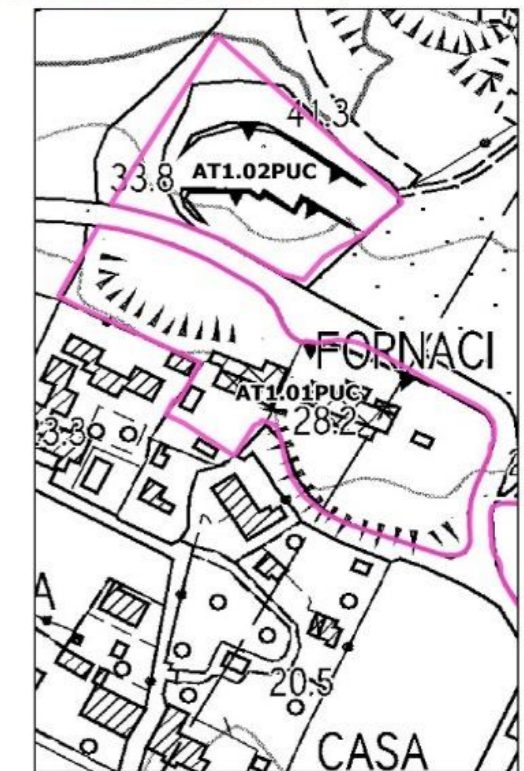
Pericolosità idraulica

- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

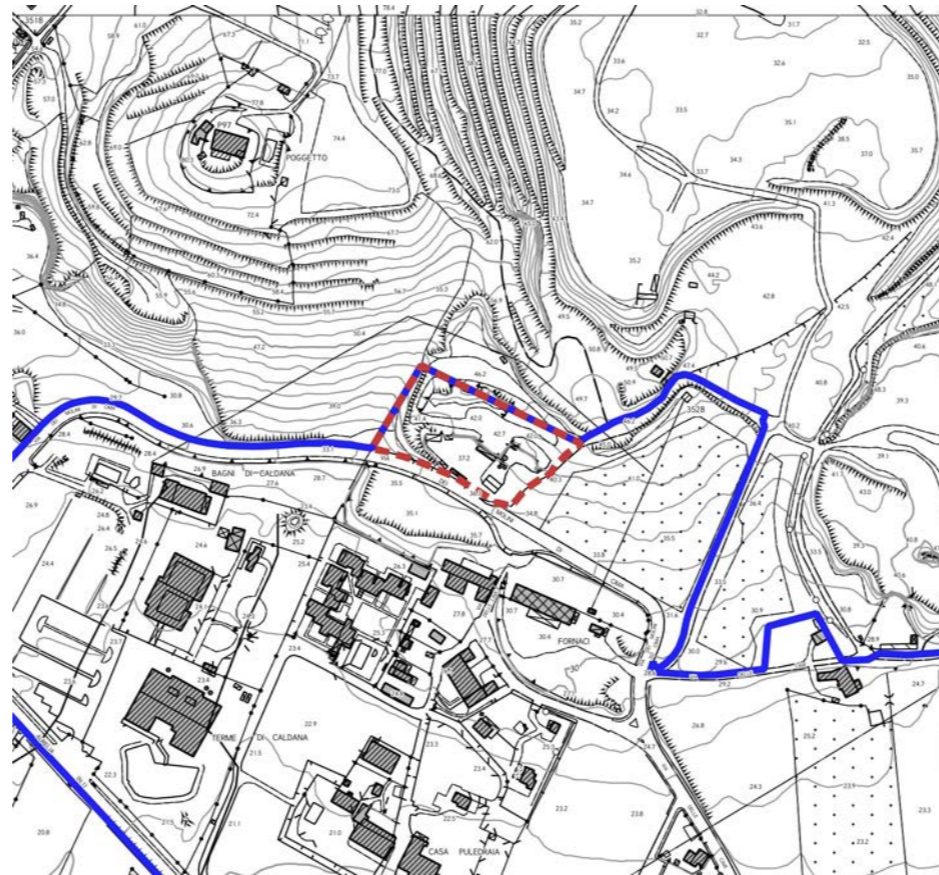
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

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

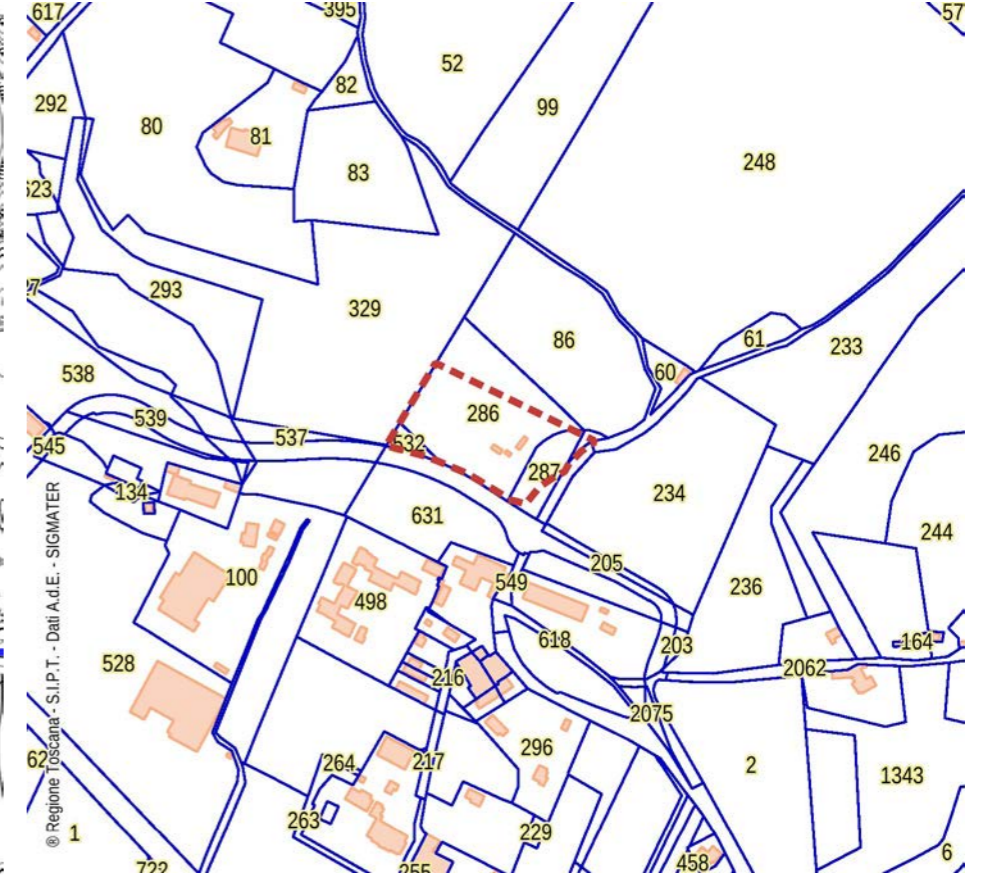
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

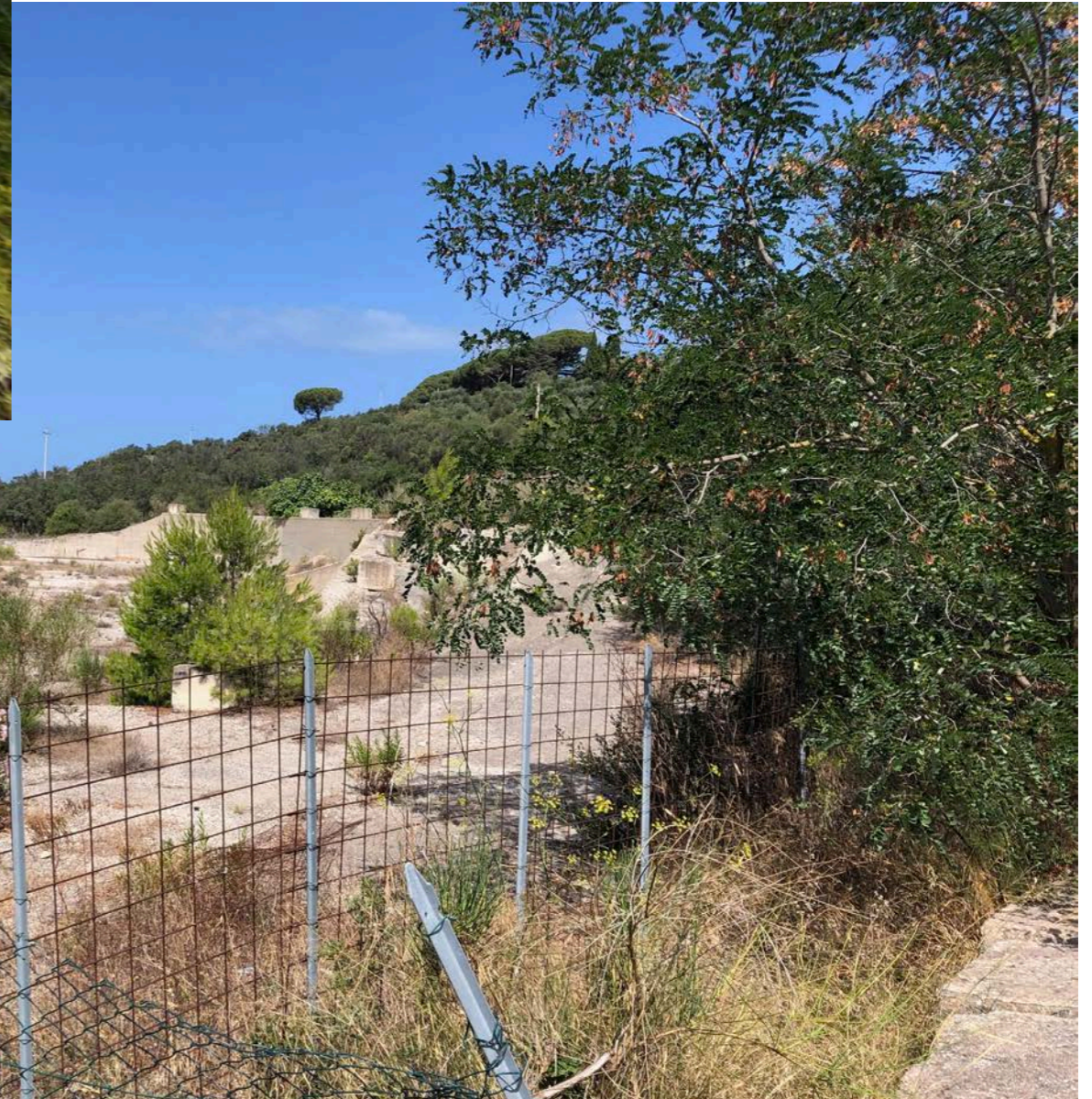


FOTO AEREA 1954






FOTO AEREA 1988



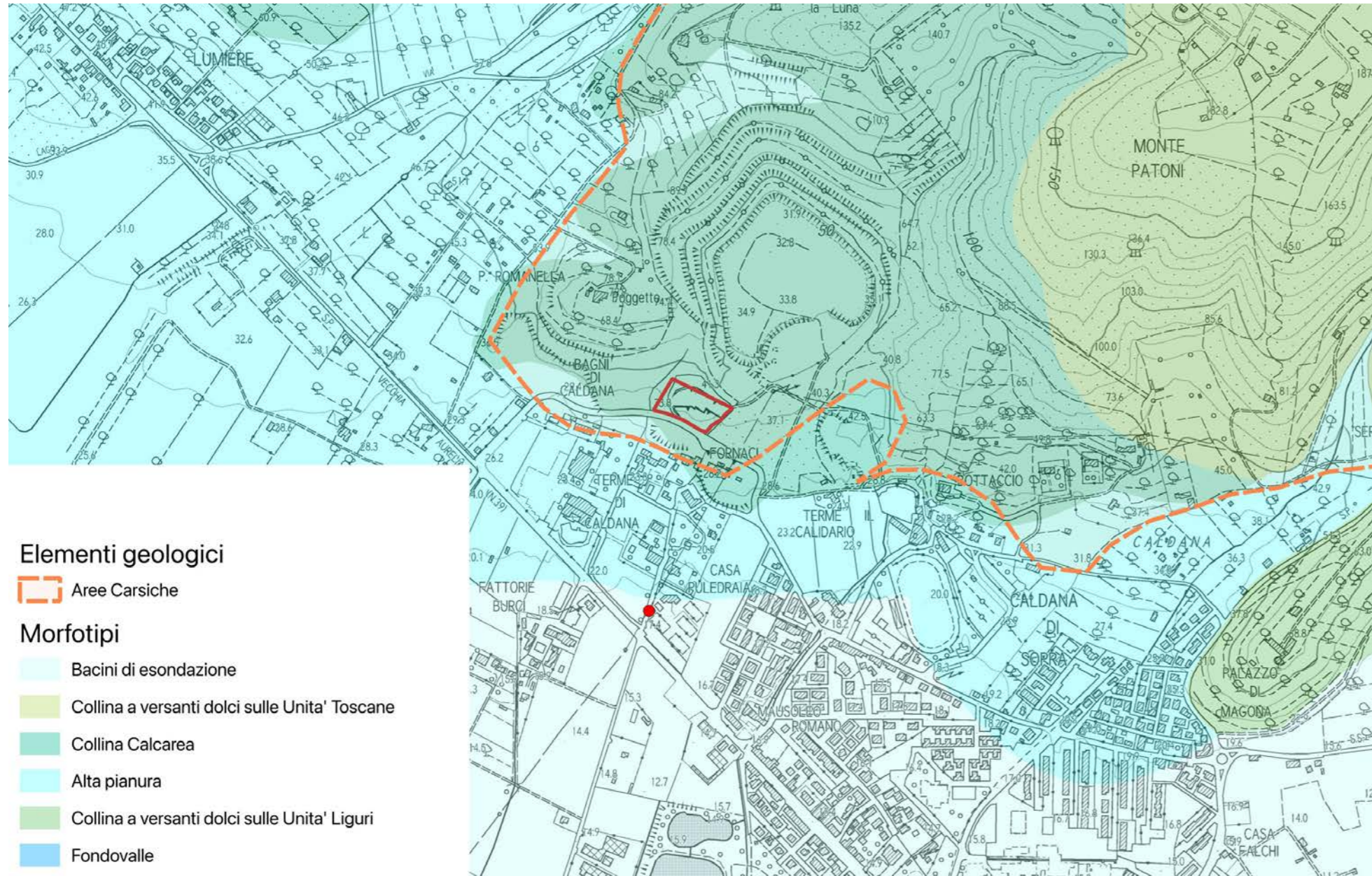


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



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

- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

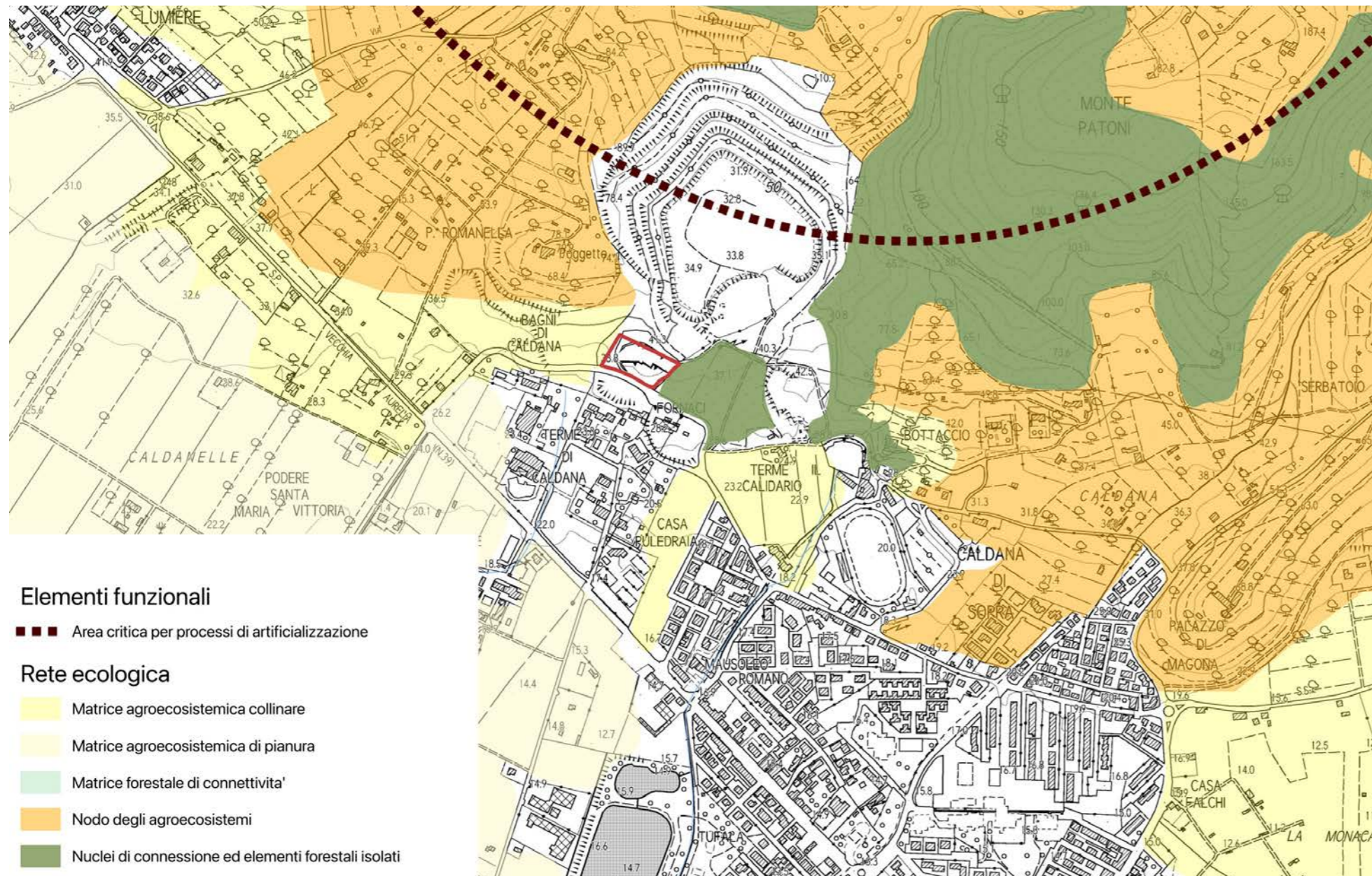
Sistema morfogenetico della "collina calcarea" (Cca):

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

Indicazioni per le azioni:

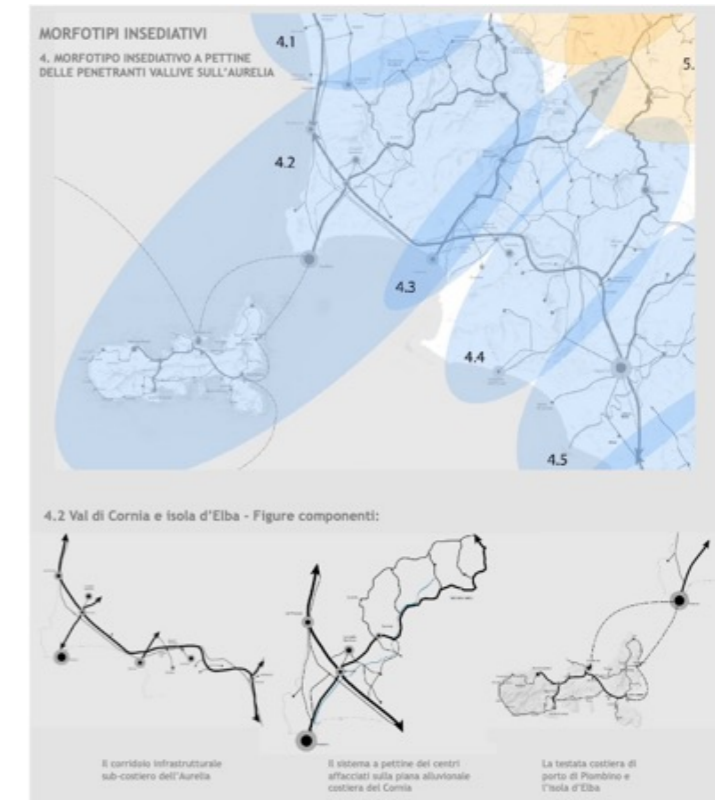
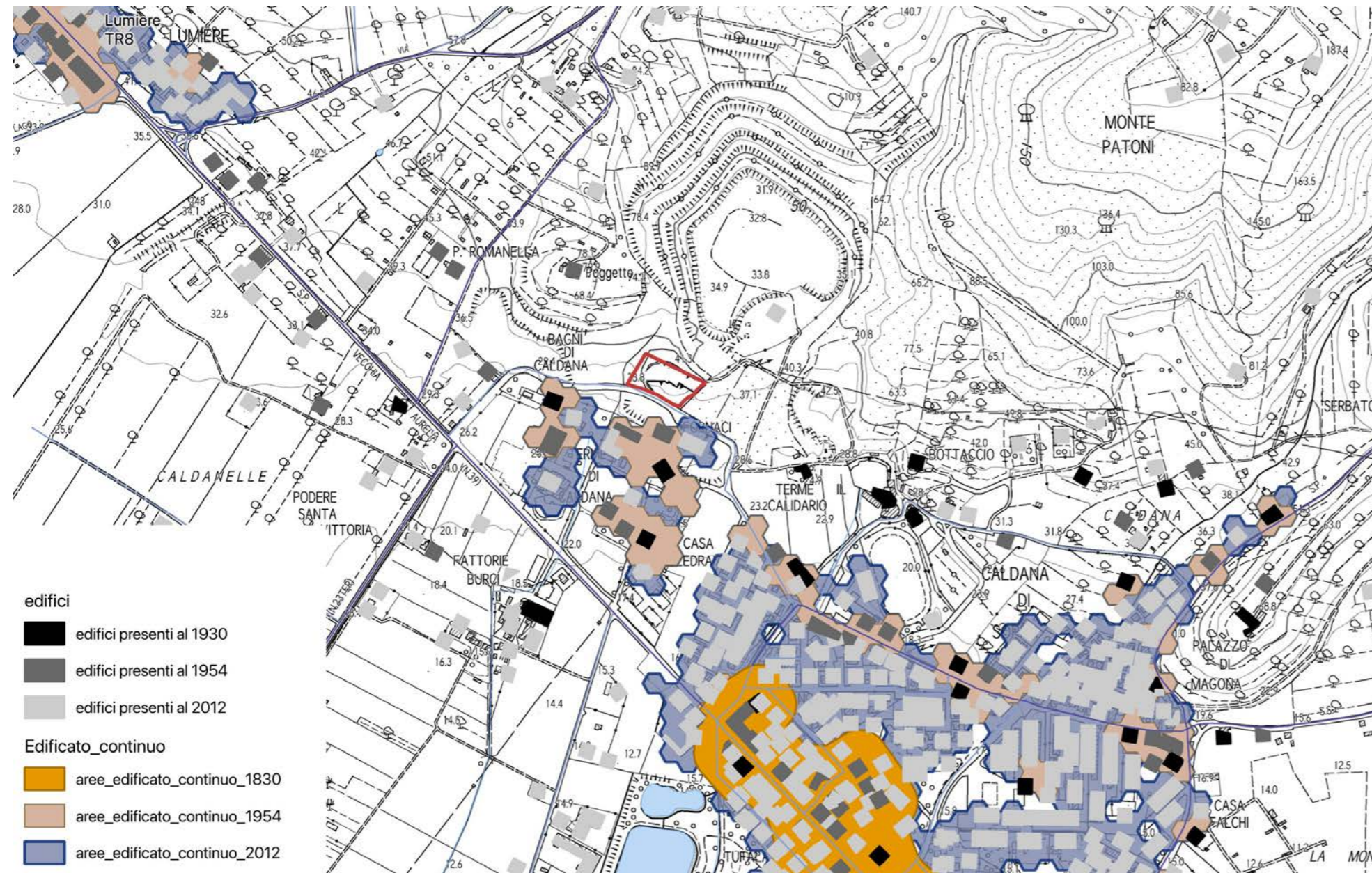
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

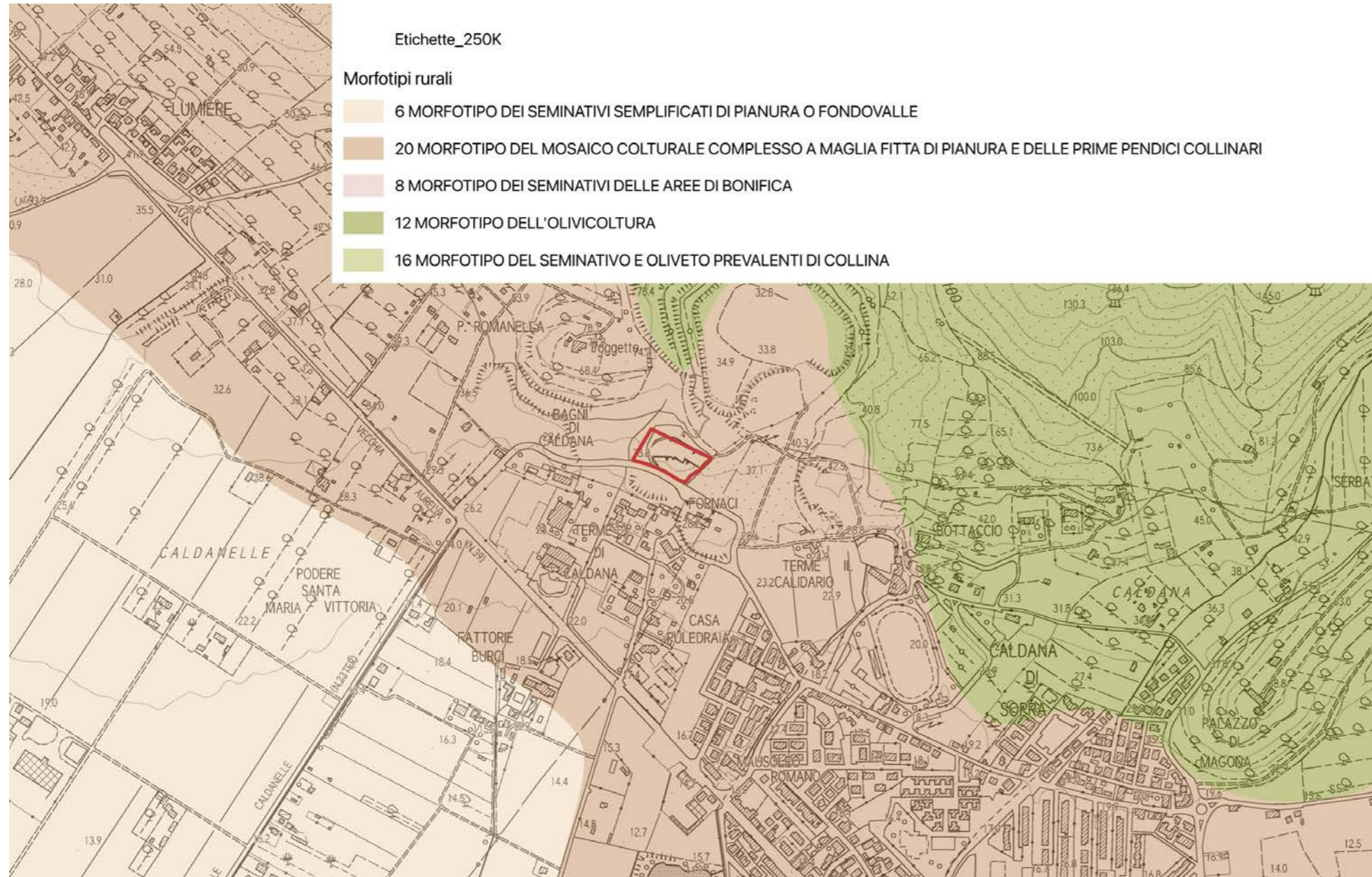
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

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

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

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

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

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

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

Prescrizioni:

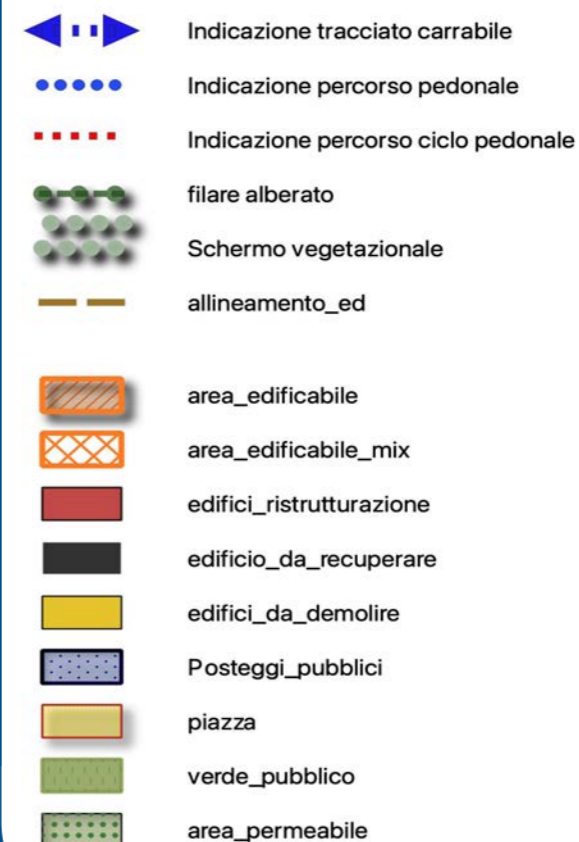
- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno

essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;

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



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



Superficie Territoriale: 8.456 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tc1: esercizi di vicinato limitatamente a bar e ristoranti

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

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

STANDARD:

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

numero piani: 1 fuori terra

- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche del nuovo edificio, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'eventuale installazione a terra d'impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento; il progetto dovrà prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.
- dovrà essere effettuata, in sede di progettazione, una valutazione di dettaglio per i seguenti fattori (da intendersi indagati anche a livello cumulativo tra le stesse previsioni):
 - disturbo derivante dalla fruizione turistico ricreativa;
 - disturbo alla fauna (in termini di rumore e luminosità);
 - effetto "barriera";
 - consumi della risorsa idrica (con incentivazione del riuso della risorsa, risparmio e razionalizzazione);
 - contenimento, per quanto possibile, del fenomeno dell'impermeabilizzazione dei suoli.
- Laddove sulla base delle risultanze della Vinca, fosse necessario, dovranno essere definite, dettagliate e quindi intraprese

azioni ed attuati interventi mitigativi, volti al rispetto delle Misure di conservazione vigenti nei rispettivi Siti Natura 2000.

- Il progetto dovrà dimostrare di aver ottemperato alla salvaguardia dei valori ecosistemici, idrogeomorfológicos e paesaggistici, nel rispetto delle azioni indicate nella IV Invariante strutturale.

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

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

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

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

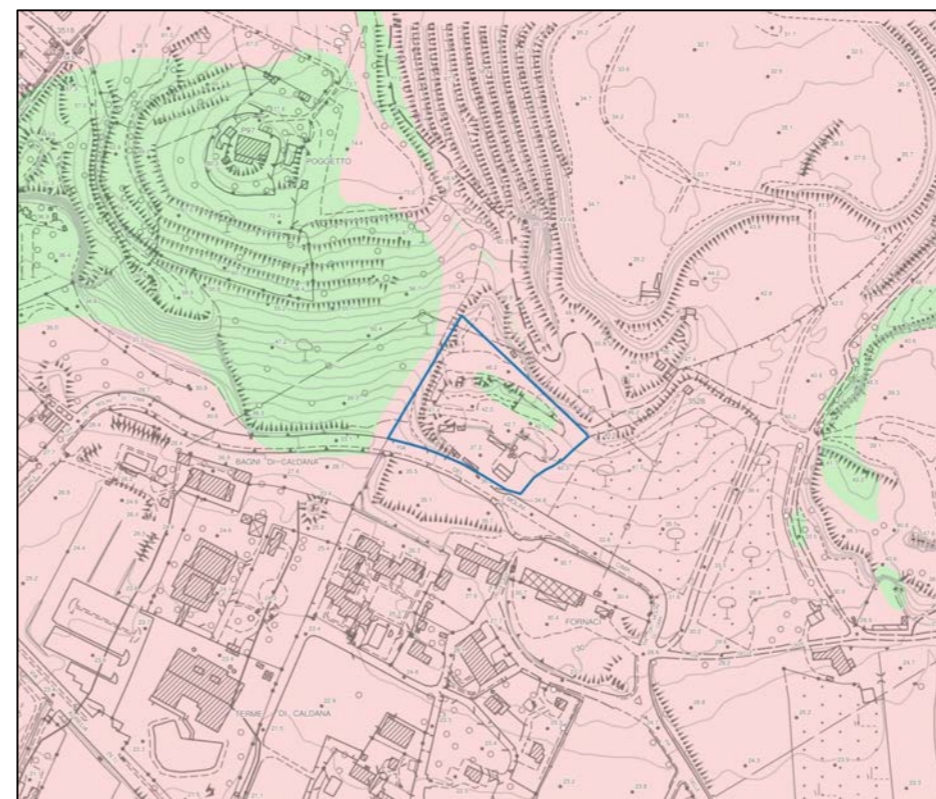
SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.02PUC - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.02 PUC

SCHEDA C6		AT1.02 PUC	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p>Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni. Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p> <p>La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.</p> <p>La previsione si trova nell'area a vulnerabilità elevata della falda, gli interventi dovranno essere compatibili con le condizioni idrogeologiche locali.</p>			

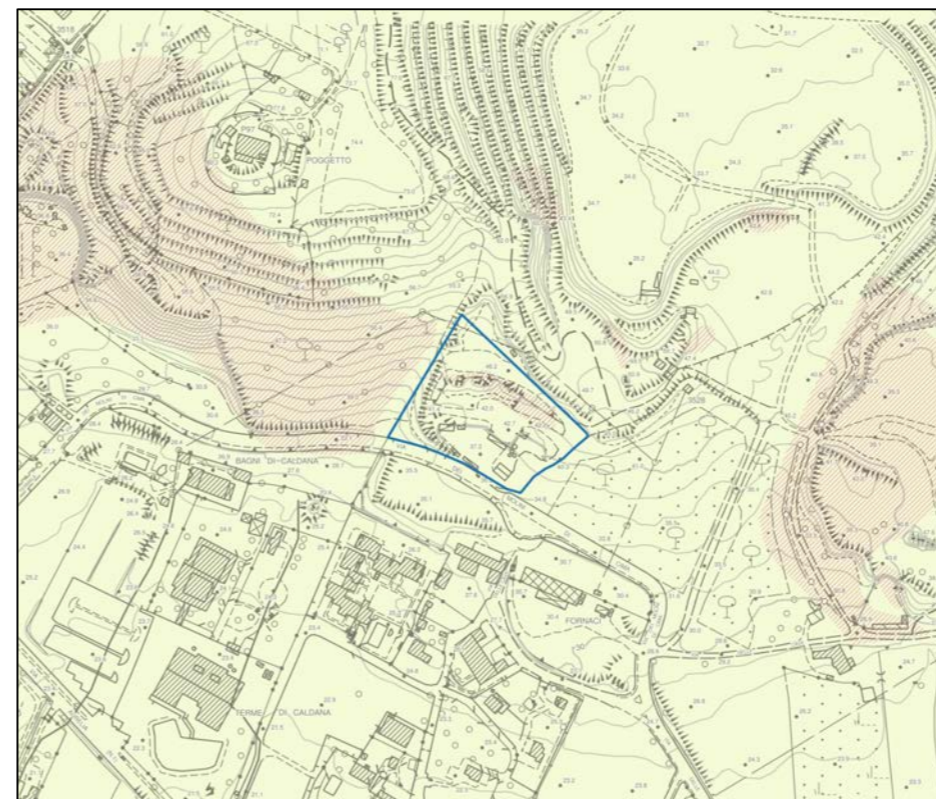
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3a5 - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

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

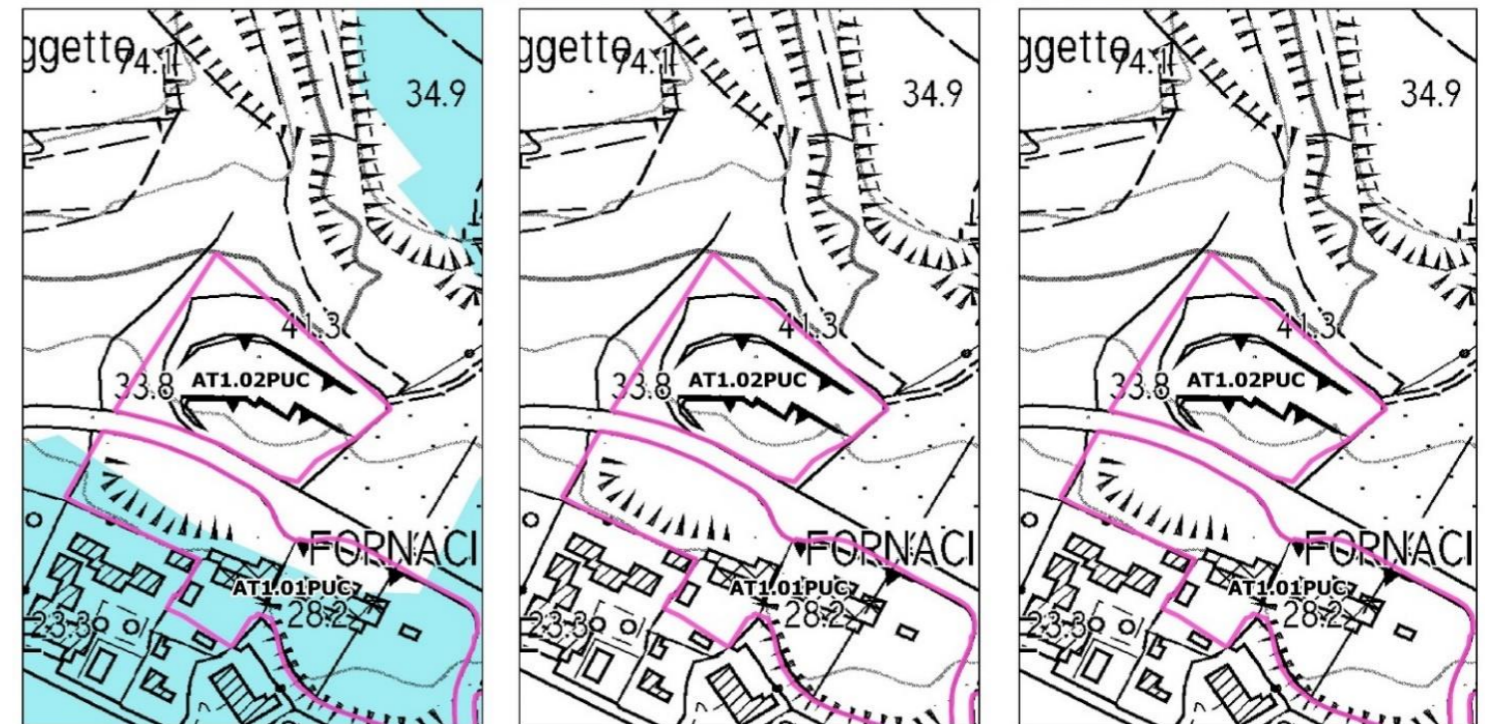
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

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

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

AT1.02 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Non interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



Pericolosità idraulica

- 1
- 2
- 3

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

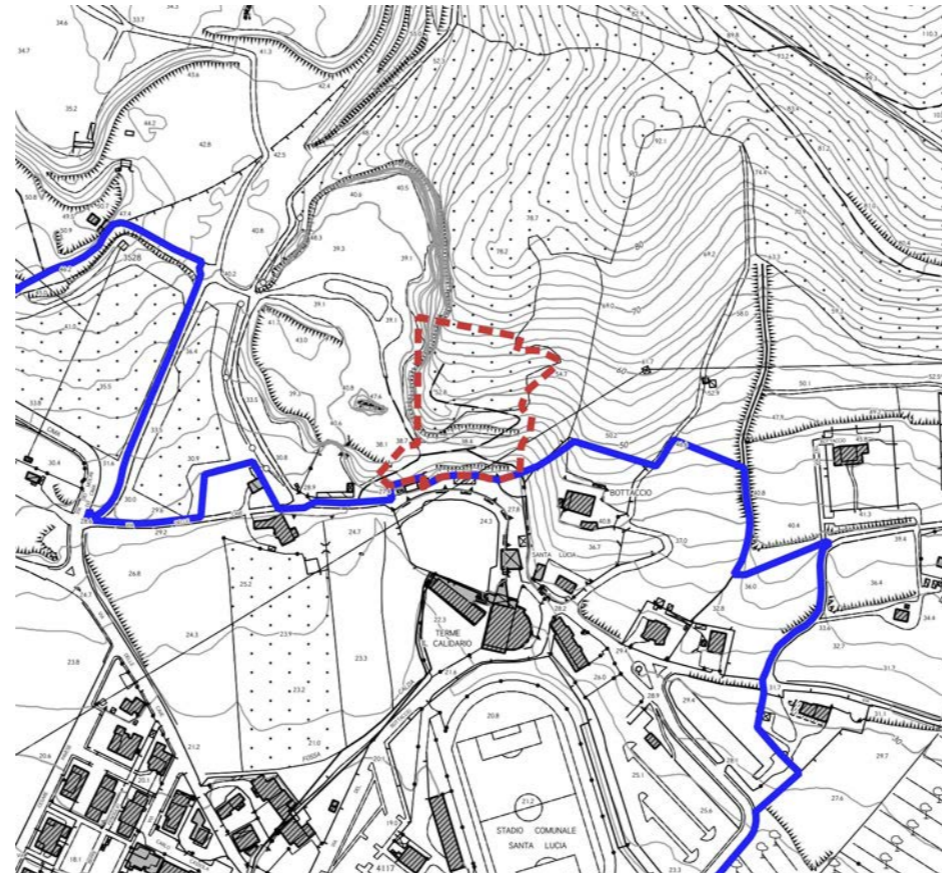
- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_publici
-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

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMAL: AT1.03PUA - ECO RESORT - (AREA ESTERNA AL PTU)

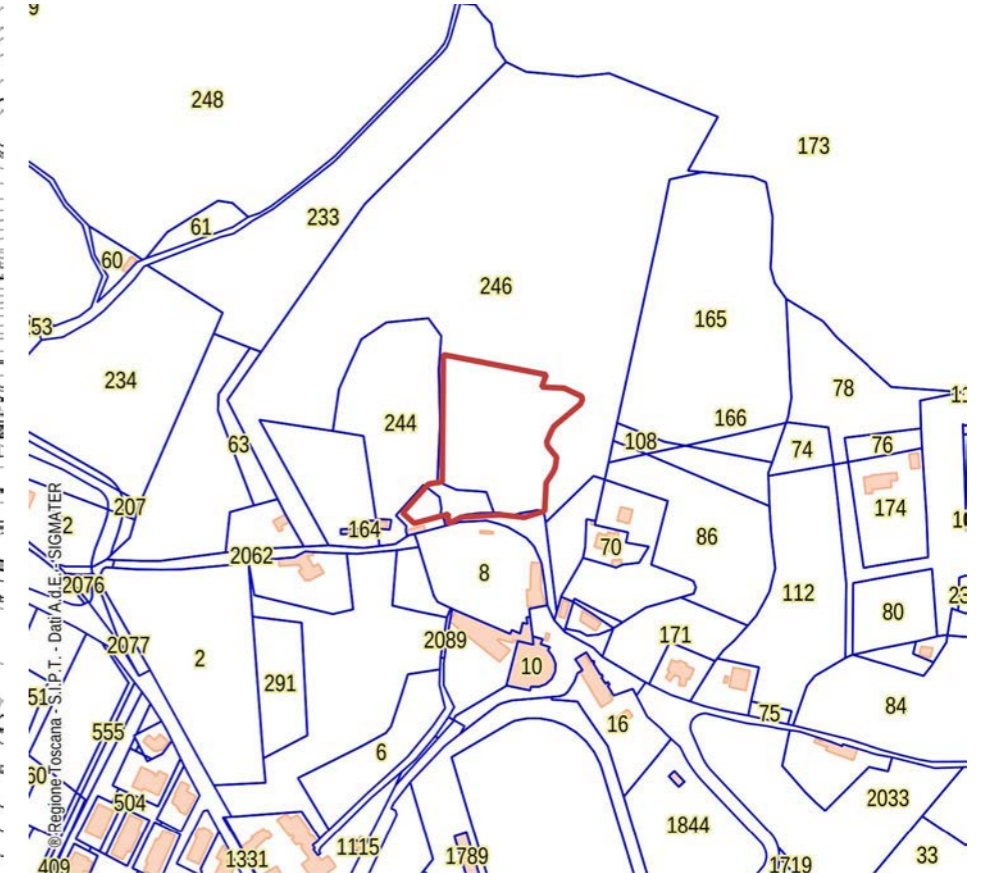
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO



FOTO AEREA 1954






FOTO AEREA 1988



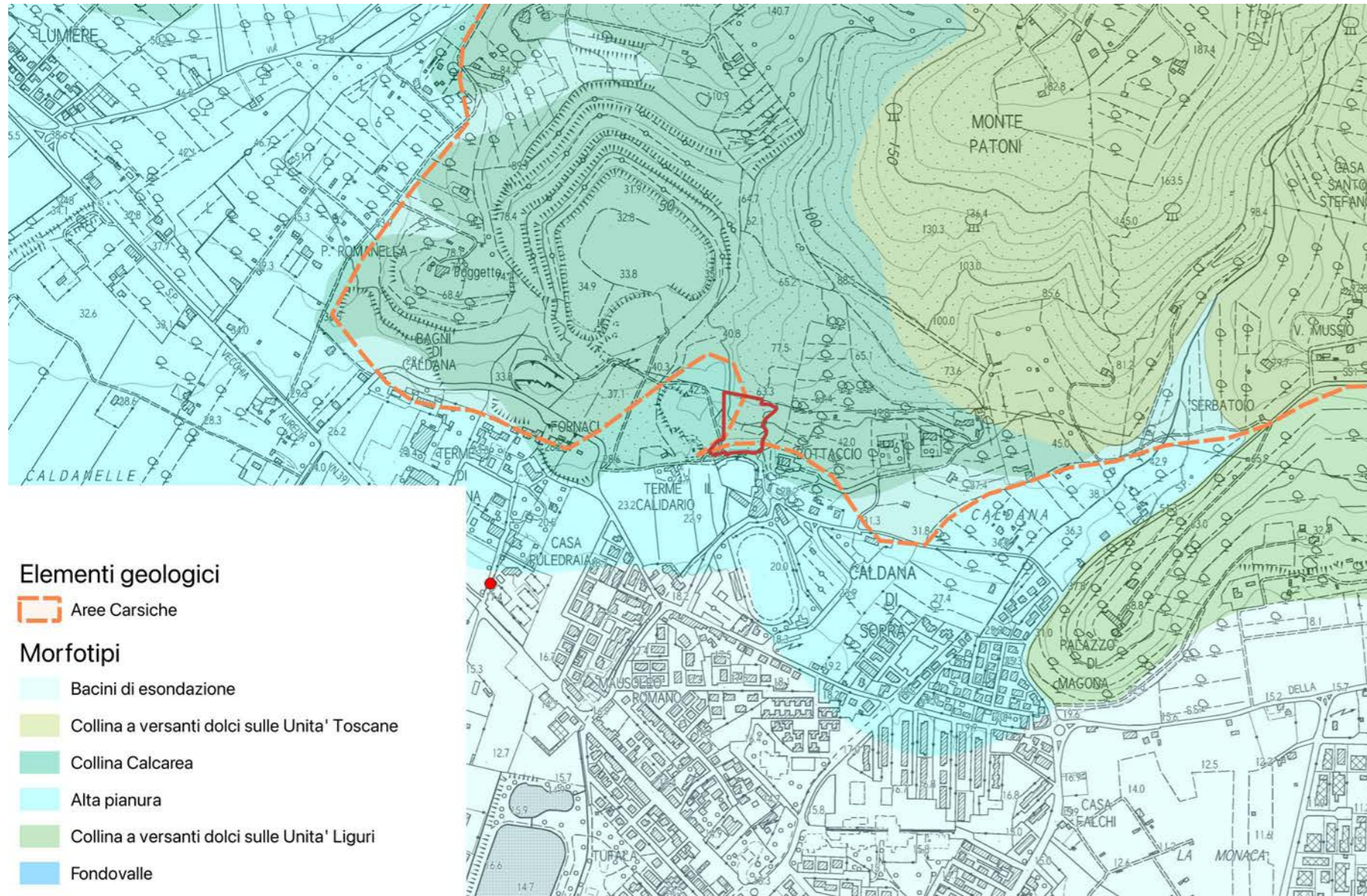


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



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

Si tratta di rilievi antiformali, secondariamente sinformi, sia di antico sollevamento che interessati da sollevamento neo-quadernario, anche in relazione alle manifestazioni della Provincia Magmatica Toscana.

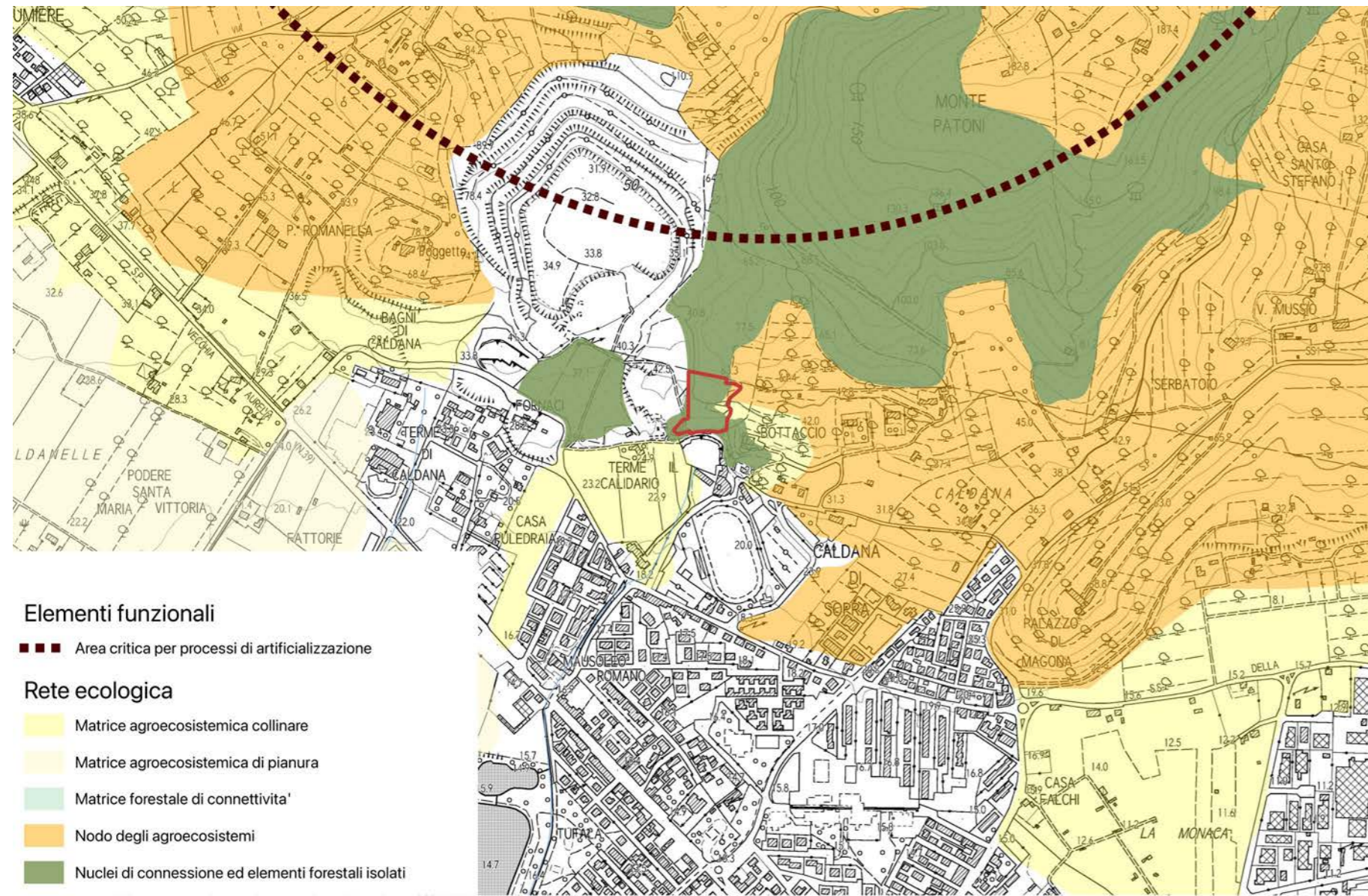
Si tratta di suoli in genere poco profondi, ma molto profondi nelle forme carsiche (quale risulta il caso in esame); suoli argillosi ma fortemente strutturati, dalla fertilità ottima se non limitata dalla profondità; i suoli più profondi possono mostrare suscettibilità alla compattazione superficiale, per la presenza di apporti eolici.

La Collina calcarea condivide con pochi altri sistemi collinari il ruolo di piano dominante del paesaggio, caratteristicamente boscoso. Il sistema ha un ruolo strategico nell'alimentazione di grandi acquiferi profondi, compresi quelli

dei sistemi geotermici e un ruolo primario nell'assorbimento delle piogge e nel contenimento dei deflussi superficiali. Indicazioni per le azioni:

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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area fa parte integrante degli ecosistemi forestali ed in parte degli ecosistemi agropastorali.

Quale elemento della rete ecologica forestale è individuato il "nucleo di connessione ed elementi forestali isolati". Tali elementi assumono il ruolo di costituire ponti di connettività (stepping stones) di efficacia variabile in funzione della loro qualità intrinseca, estensione e grado di isolamento. Il nucleo in esame confina con un "nodo degli ecosistemi agropastorali"; si tratta di aree di alto valore naturalistico ed elemento "sorgente" per le specie animali e vegetali tipiche degli ambienti agricoli tradizionali, degli ambienti pascolivi e dei mosaici di praterie primarie e secondarie montane.

Indicazioni per le azioni (nucleo di connessione ed elementi forestali isolati):

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.

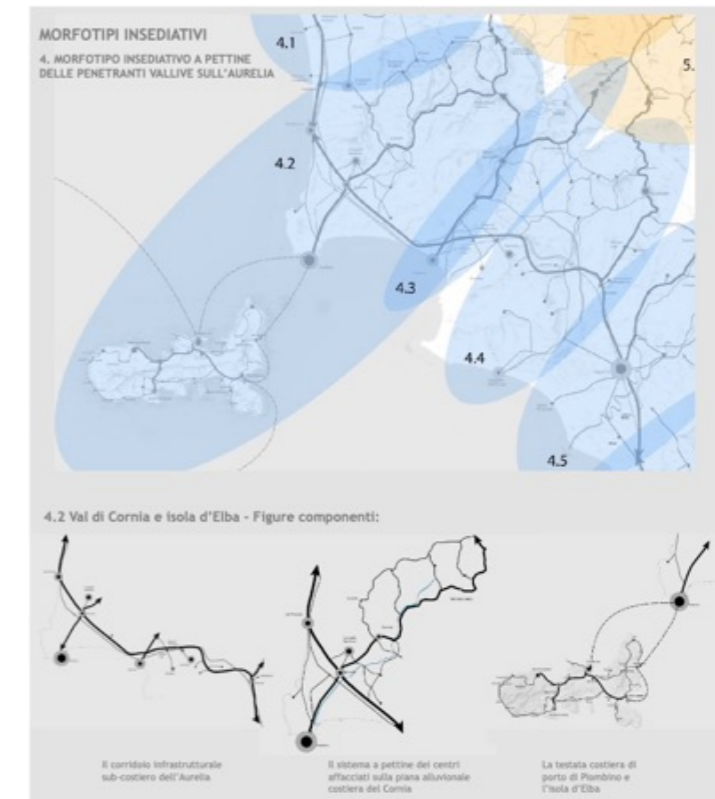
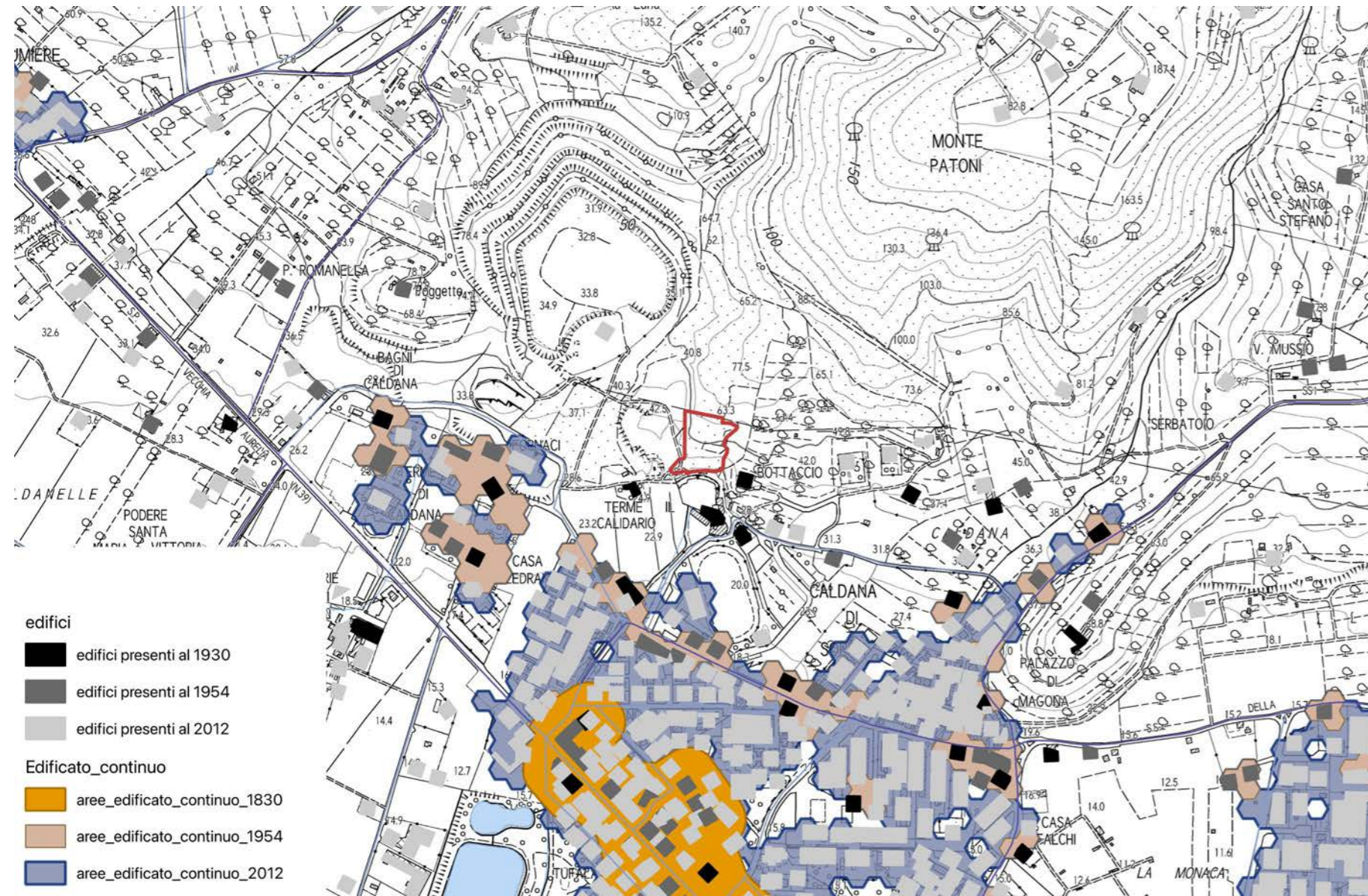
- estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- riduzione del carico di ungulati.
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.

Indicazioni per le azioni (nodo degli ecosistemi agropastorali):

- mantenimento e recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli

- agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva;
- mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

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

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità

ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

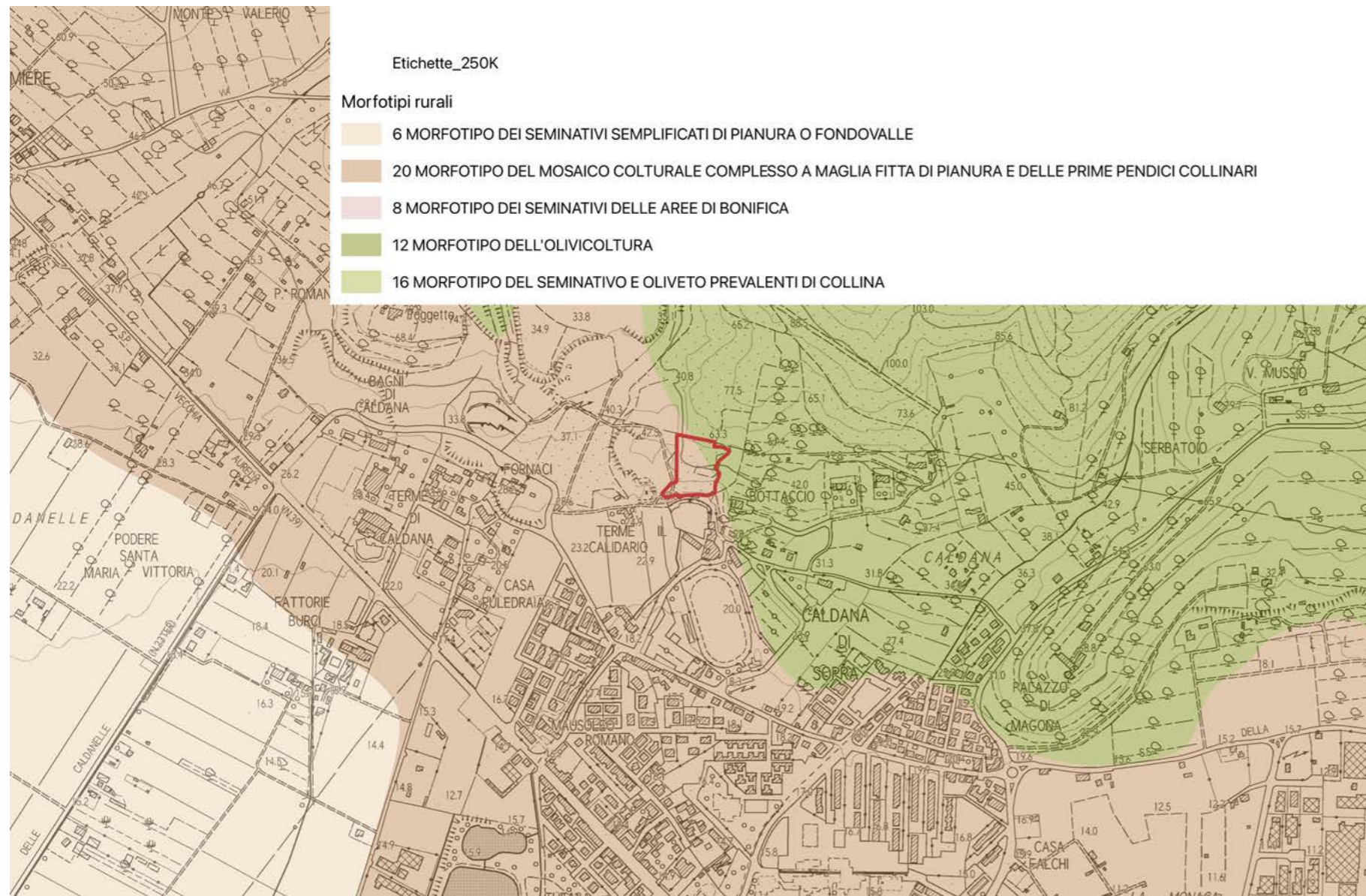
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

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

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

Obiettivo TR7 tessuto sfrangiato di margine: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra quasi interamente all'interno del morfotipo dell'olivicoltura ed in parte in quello del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari. *(Risulta evidente però che l'area in esame non è interessata da oliveti).*

Indicazioni per le azioni (morfotipo dell'olivicoltura):

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:
 - la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
 - la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
 - la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

- preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
 - favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
 - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi ma-

nufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

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

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

In particolare, occorre:

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

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

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

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.03PUA - ECO RESORT

L'intervento proposto costituisce un diretto e funzionale ampliamento dell'offerta turistico ricettiva dell'attuale complesso termale del Calidario, localizzata nell'area pinetata soprastante il laghetto termale, attraverso la realizzazione di alcuni "lodges" in legno con sistema strutturale a palafitta, di massimo 38 mq di superficie ciascuno, posti in radure esistenti non interessate da vegetazione del sottobosco. Tali nuove strutture usufruiranno di tutti i servizi già esistenti nell'esistente complesso termale.

Le piccole suite saranno realizzate con materiali leggeri (legno, metallo e vetro) e si caratterizzeranno per la loro forma compatta, ad un piano e dalla presenza di ampie superfici rialzate da terra, aperte ed eventualmente protette attraverso il prolungamento della falda del tetto.

L'intervento è finalizzato a valorizzare la nuova offerta ricettiva dal punto di vista naturalistico ambientale, traendo il maggior beneficio, in tal senso, dalla particolarità del sito, caratterizzato anche dalla presenza di un'ampia area boscata. I manufatti, realizzati con materiali naturali e senza interventi morfologicamente rilevanti, dovranno inserirsi nel contesto senza snaturare l'assetto vegetazionale esistente ma, al contrario, relazionandosi con questo attraverso forme armoniche e nel rispetto dei caratteri ambientali e naturali esistenti.

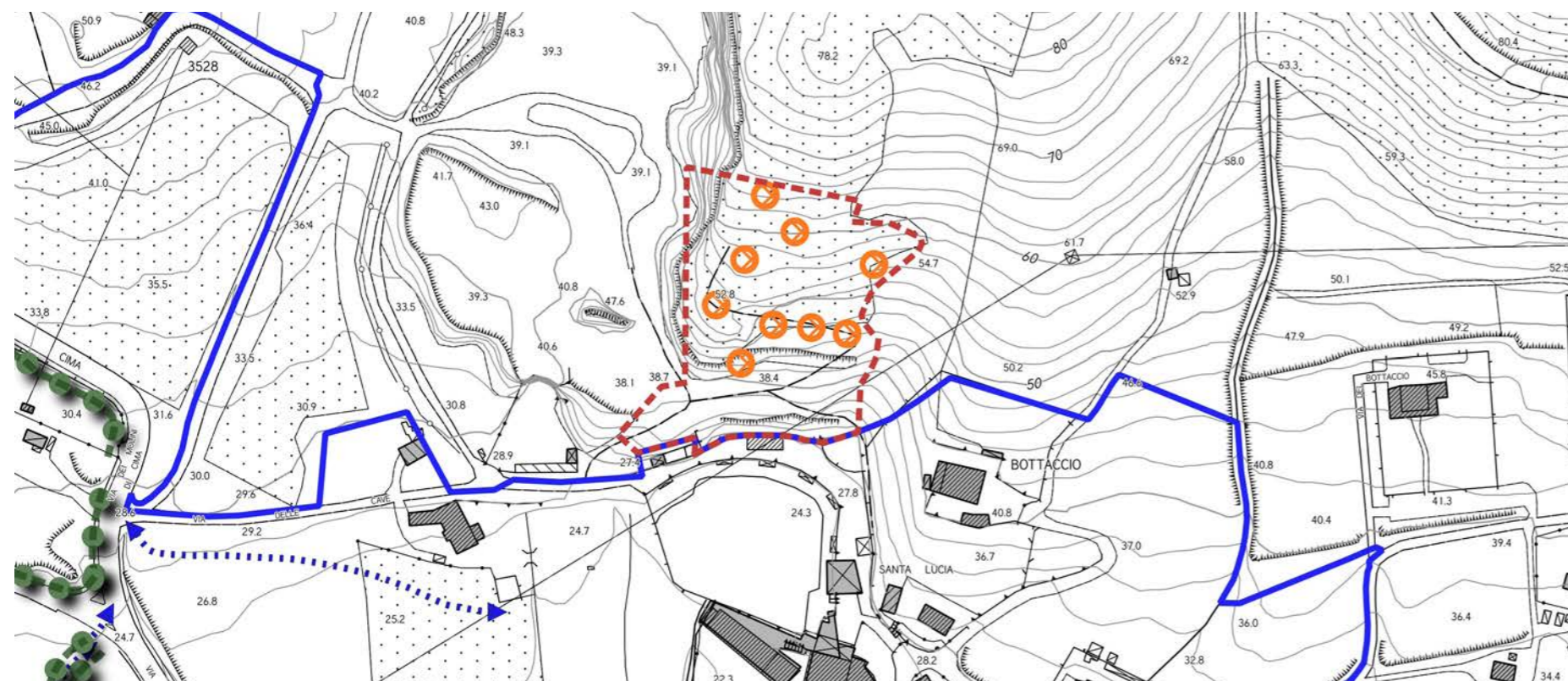
Nell'ambito del piano attuativo dovrà essere depositato un studio di dettaglio di inserimento paesaggistico dei manufatti: i lodges non dovranno comunque essere visibili dalla piana di Venturina Terme e pertanto dovranno essere integralmente mimetizzati dalle alberature esistenti. L'accessibilità

al nuovo contesto turistico potrà essere esclusivamente di tipo pedonale utilizzando i sentieri già esistenti e mantenendo la permeabilità del suolo.

Prescrizioni specifiche derivanti dal PIT - ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) riferito alle aree interessate dal vincolo "territori coperti da foreste e boschi":

articolo 12.3:

- 12.3a - Gli interventi di trasformazione non dovranno comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- 12.3b - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 7.838 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
Attività turistico ricettive Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo)

Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 345 mq per i lodges (num. max. 9)
- Superficie accessoria - SA: max. 30% della SE

- Numero massimo piani: 1 fuori terra
- Altezza massima - Hmax: 3.50 m.
- Altezza utile - HU: max. 2.80 m.

	Indicazione tracciato carrabile
	Indicazione percorso pedonale
	Indicazione percorso ciclo pedonale
	filare alberato
	Schermo vegetazionale
	allineamento_ed
	area_edificabile
	area_edificabile_mix
	edifici_ristrutturazione
	edificio_da_recuperare
	edifici_da_demolire
	Posteggi_publici
	piazza
	verde_publico
	area_permeabile

ALTRE PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO:

- i nuovi lodge dovranno essere realizzati con materiali leggeri quali il legno, metallo e vetro con sistema strutturale a palafitta. Le pareti e gli elementi di rivestimento esterno dovranno essere realizzati, in prevalenza, in legno; potranno essere utilizzati anche materiali quali metallo e vetro per gli infissi e la struttura portante ed altri elementi secondari; non è consentito l'utilizzo di materiali quali laterizio e pietra; l'eventuale utilizzo di marmo, travertini e simili dovrà limitarsi ai soli elementi secondari della costruzione quali scale esterne, soglie e pavimentazione dei terrazzi;
- l'intera area di intervento dovrà avere carattere esclusivamente pedonale e/o ciclabile utilizzando i sentieri già esistenti e mantenendo la permeabilità del suolo;
- dovrà essere preservata la particella catastale mappale n°246, presenta ad est del bosco, a prato e/o frutteto e/o altre piante autoctone anche attraverso la realizzazione di terrazzamenti con opportuno sistema di convogliamento delle acque piovane;
- nella relazione tra edificio e contesto l'intervento dovrà garantire un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali dell'ambiente circostante;
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza

per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);

- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- nella convenzione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere precisato che su tale area è istituito un vincolo permanente di destinazione turistico ricettiva senza alcuna possibilità di cambio d'uso, assieme all'impegno a mantenere l'unitarietà della struttura con quella già esistente del complesso termale del Calidario. Infine dovrà essere sottoscritto l'impegno alla rimozione di tutti i manufatti in caso di cessazione dell'attività.

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

- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, all'area oggetto di intervento si applica la seguente disciplina:

- Inedificabilità dell'area.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

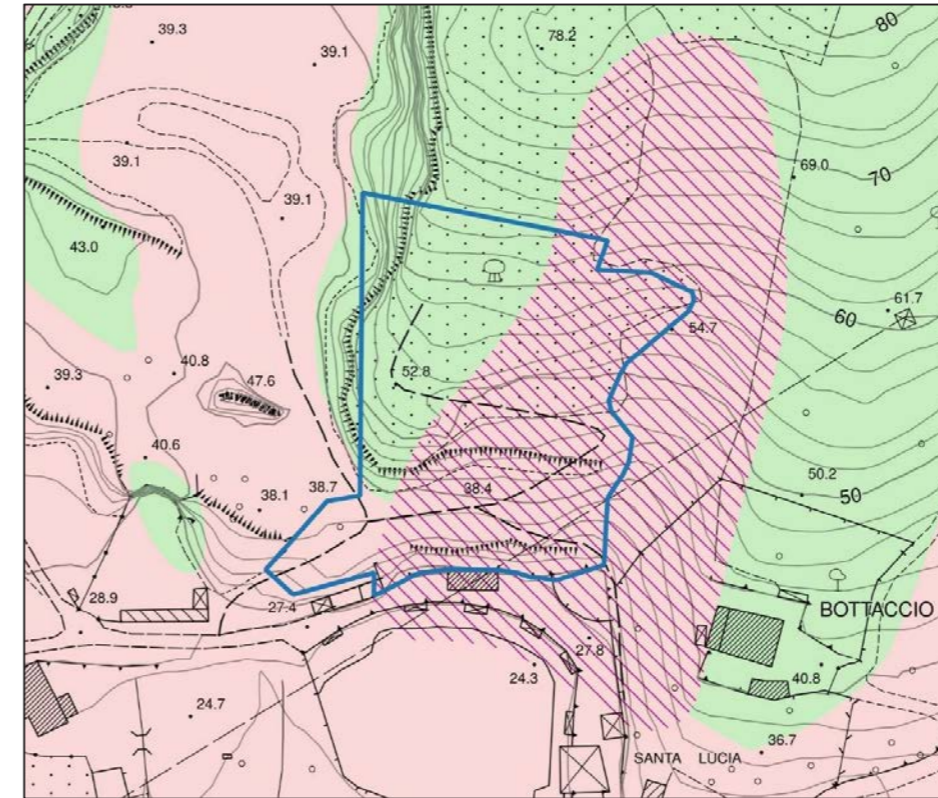
- aree della transizione: sottosistema V2 - vedi art. 67 delle NTA con destinazione turistico ricettiva.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.03 PUA

SCHEDA D1		AT1.03 PUA	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.2/3 – P3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2/3d
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p><u>Condizionamenti geologici e sismici:</u> La previsione si trova nella parte collinare del territorio comunale, marginale all'ampia pianura alluvionale classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.2 in parte e G.3 in parte. La previsione in parte è anche interessata dalla pericolosità P3a del PAI dissesti per frana quiescente. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per la stabilità di buona parte del versante al limite dell'equilibrio.</p> <p>Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>In particolare si prescrive la verifica della stabilità del versante per la presenza di fattori geomorfologici quiescenti, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.</p> <p>Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p> <p>La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.</p>			

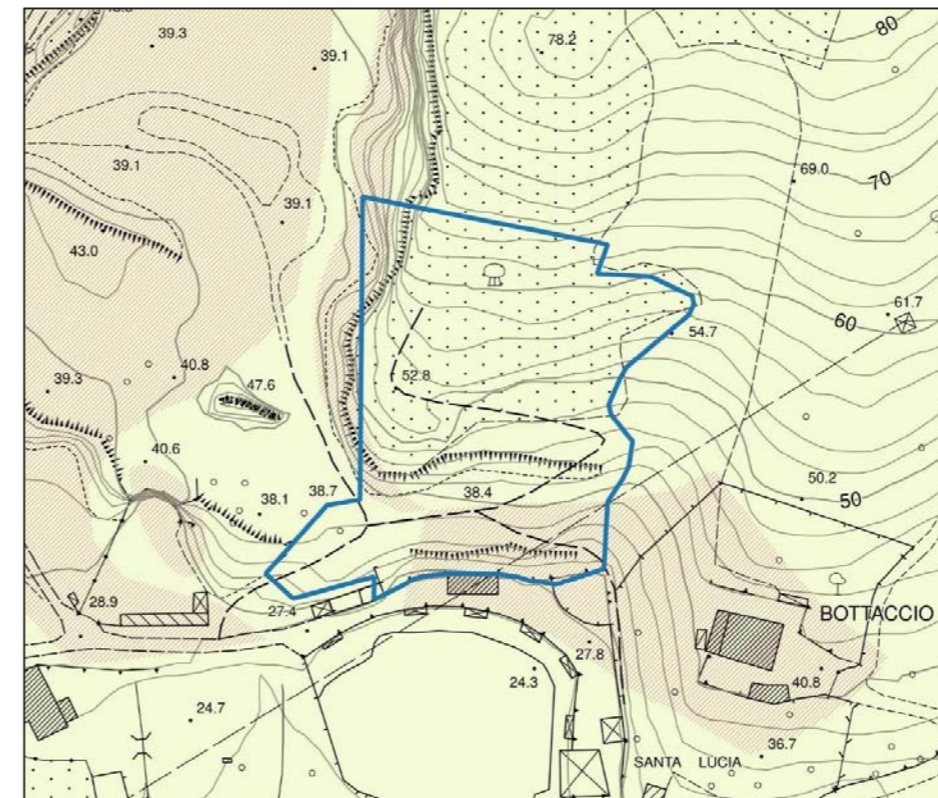
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

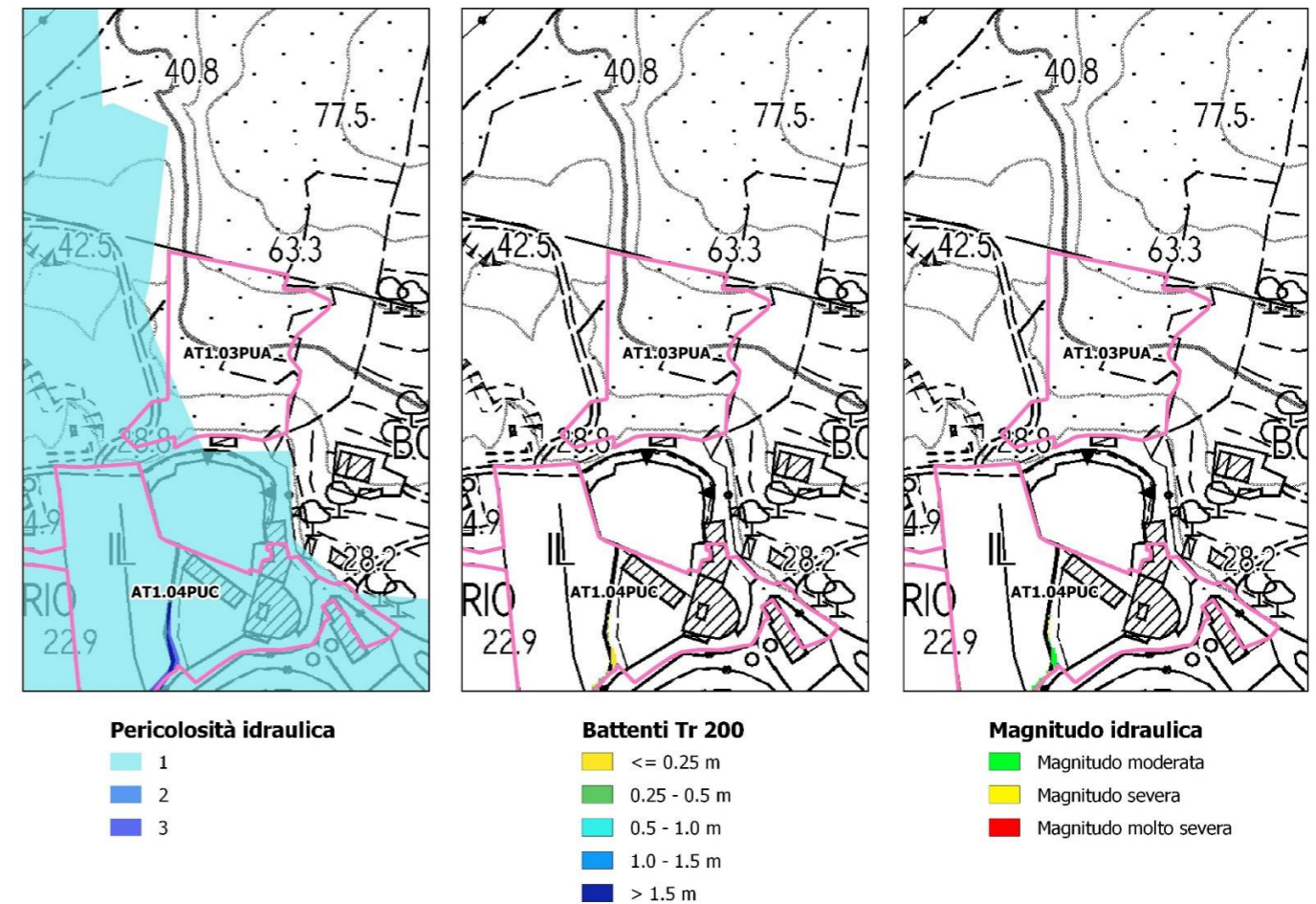
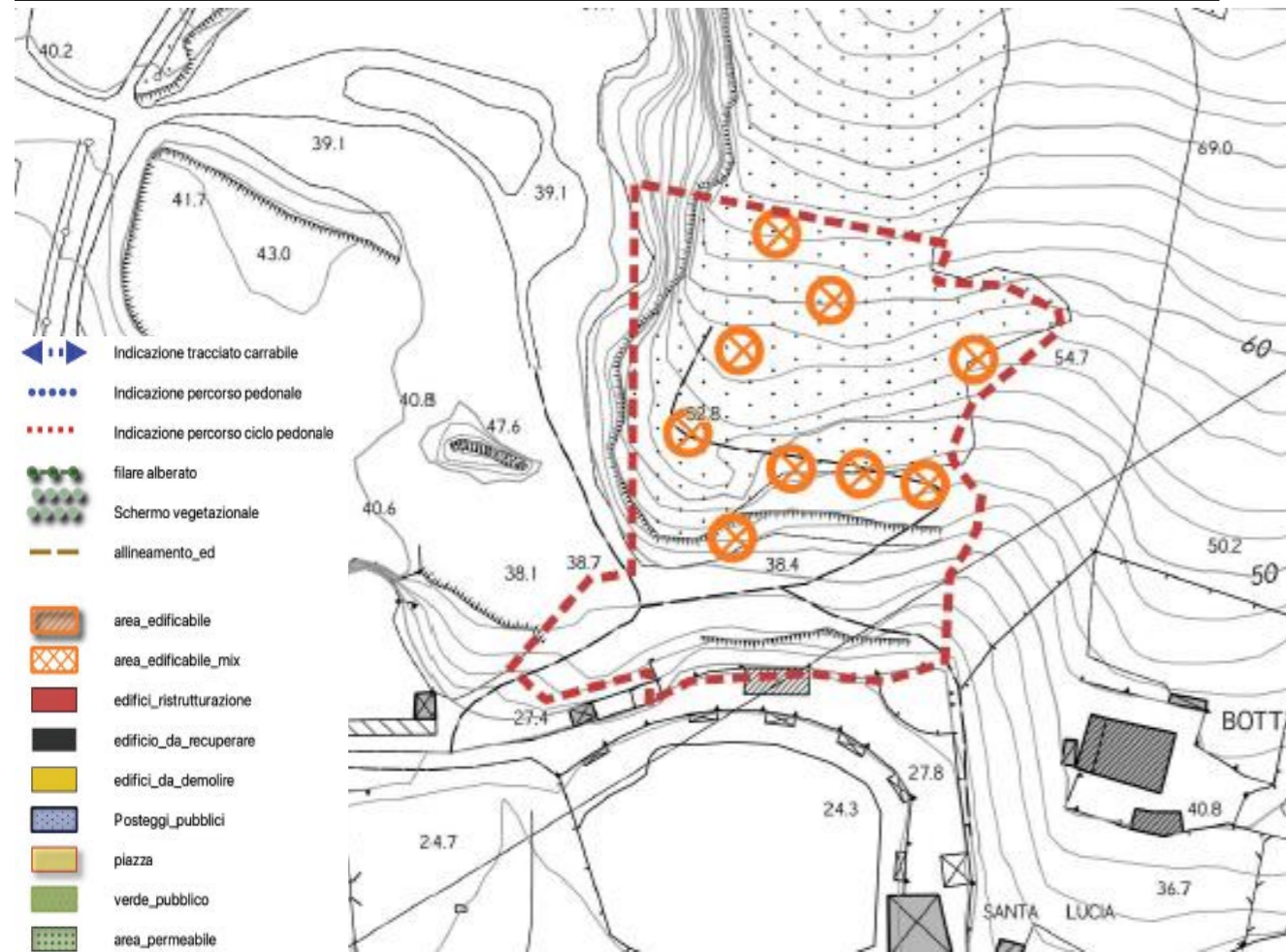
- Area di intrusione salina
- Condizionamenti geoambientali**
- Vulnerabilità della falda**
- Alta
- Molto alta
- Campo termale
- Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
- Raggio di 500 m.

AT1.03 PUA – ECO RESORT

L'intervento prevede la realizzazione di nuove strutture in legno che contribuiranno all'ampliamento dell'offerta turistico ricettiva dell'attuale complesso termale del Calidario, localizzata nell'area pinetata soprastante il laghetto termale in prossimità di Via del Bottaccio. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Attuativo (PUA).

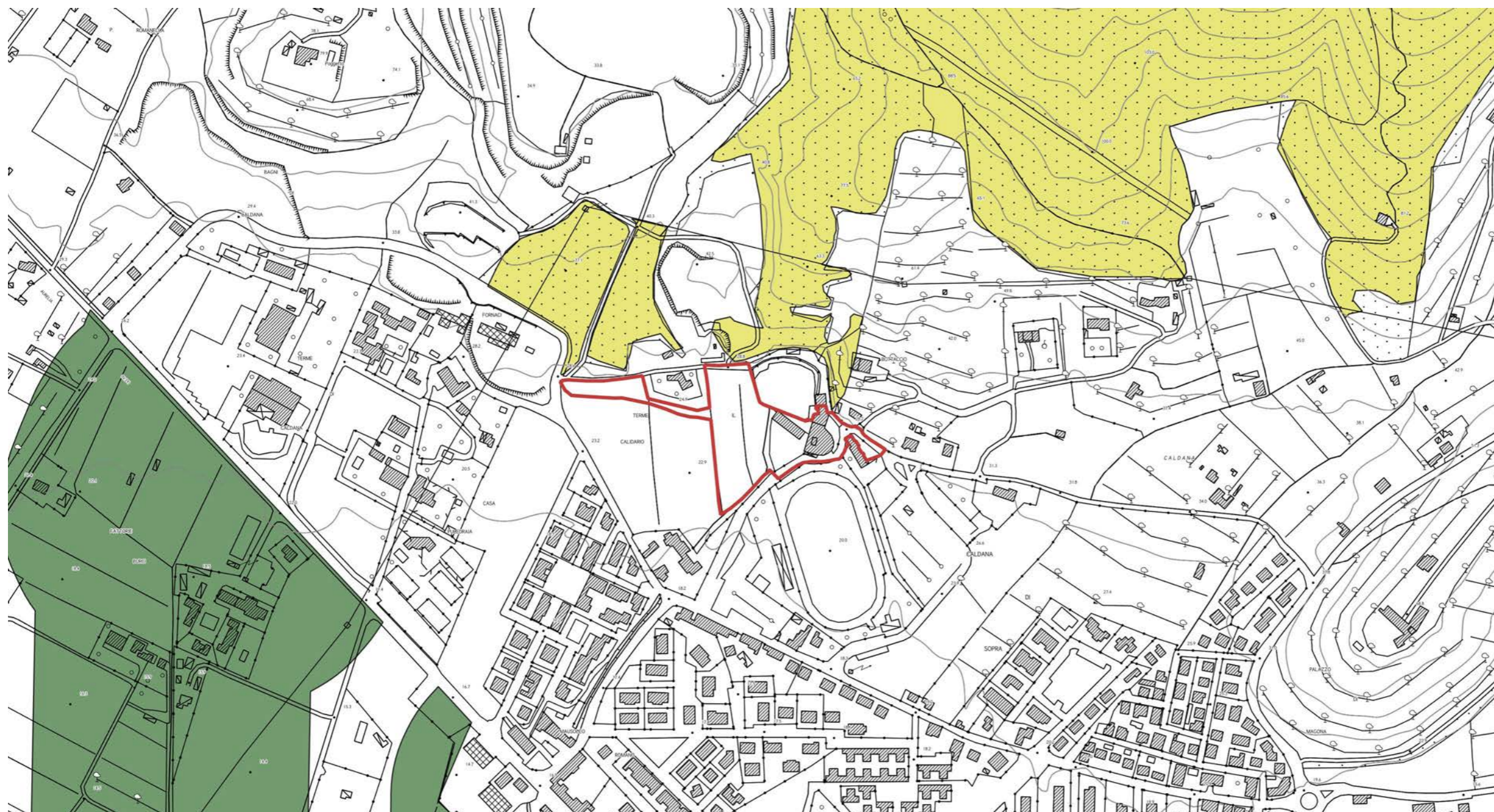
AT1.03 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE




L'area ricade in minima parte in pericolosità P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico prestando attenzione a curare la gestione delle impermeabilizzazioni ed il recapito nel reticolo superficiale. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Non interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



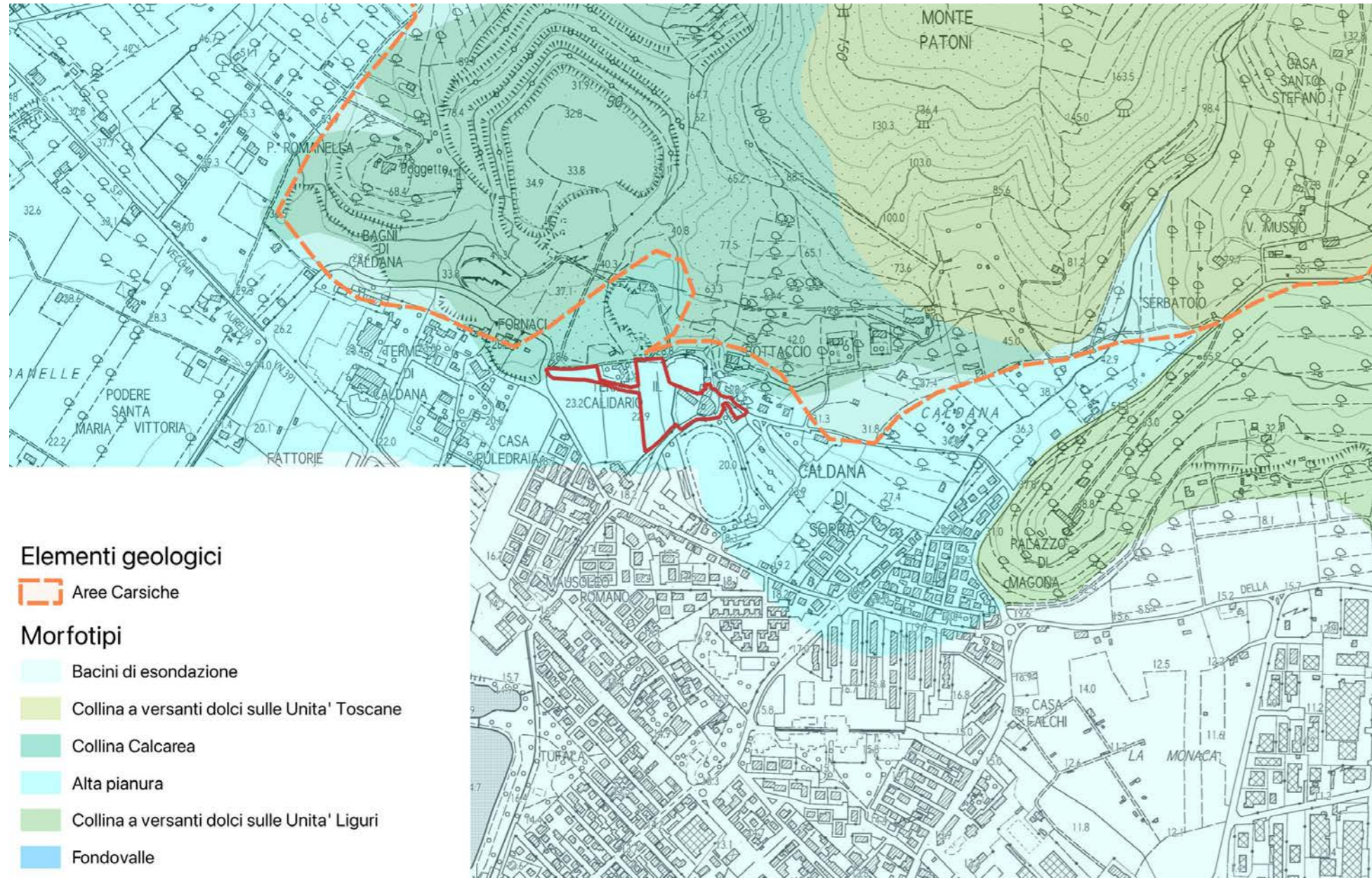


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



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

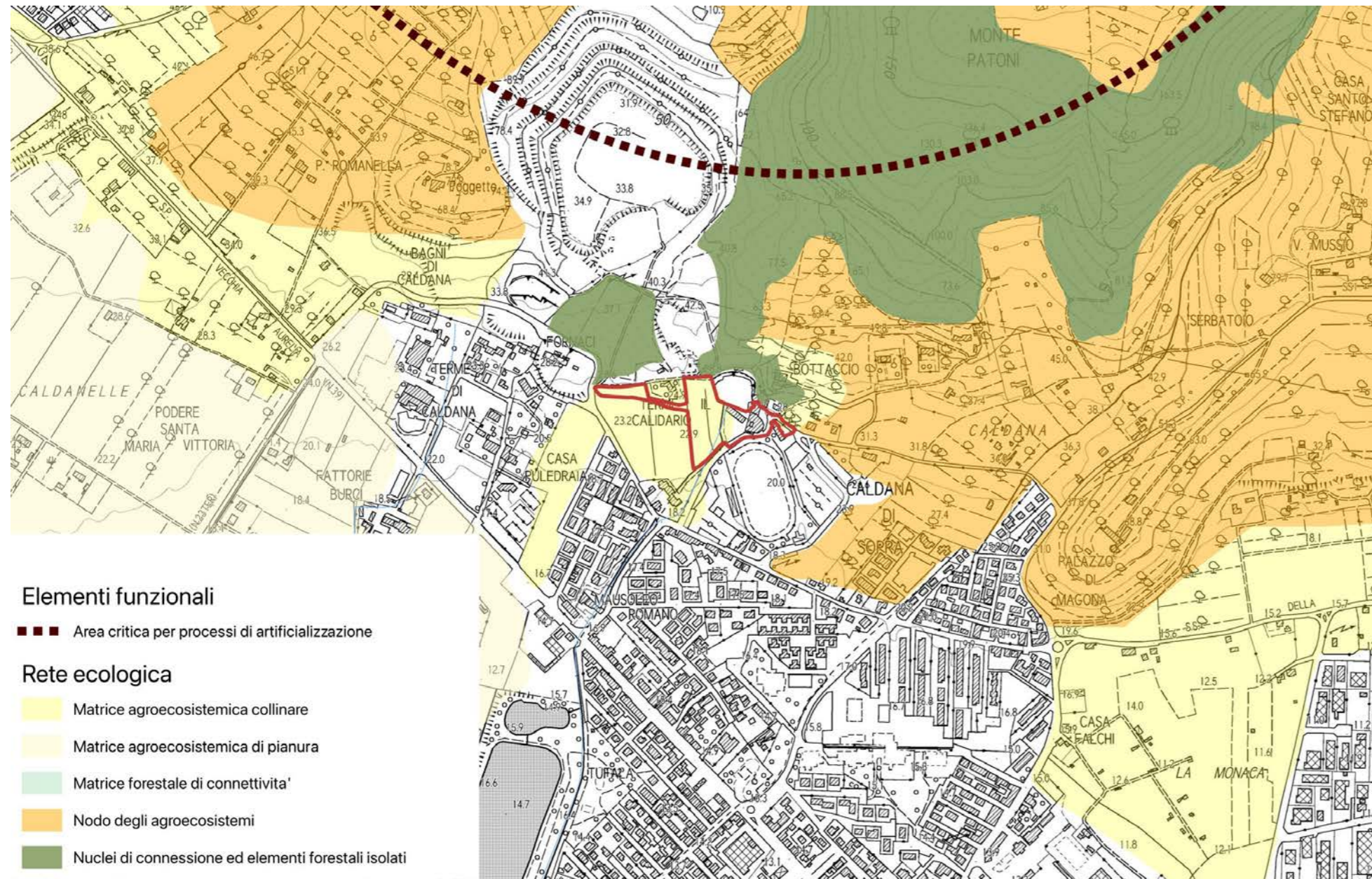
Sistema morfogenetico dell'alta pianura (alp):

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

Indicazioni per le azioni:

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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



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

Matrice agroecosistemica collinare

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

Si tratta di aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali. Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di

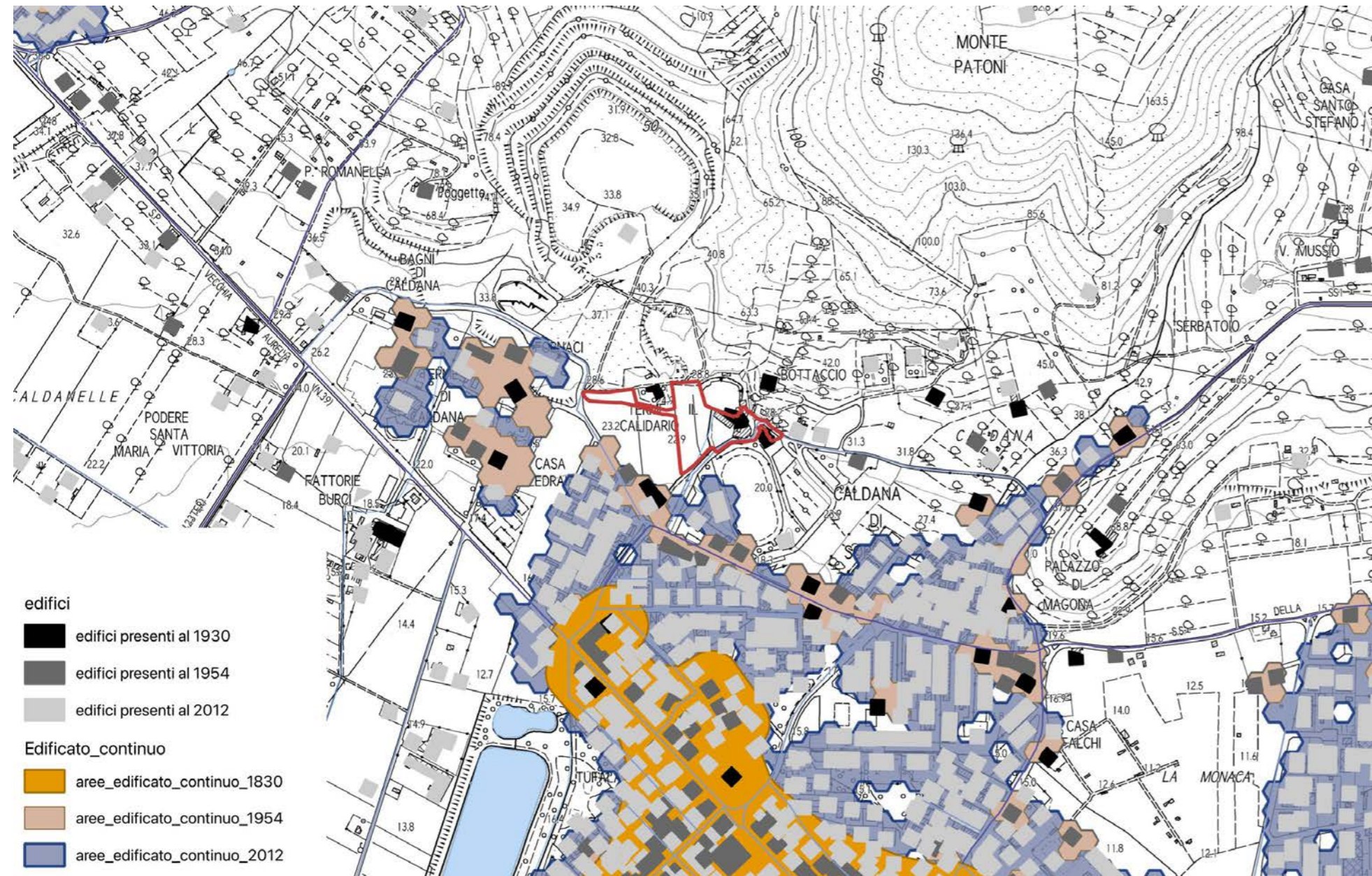
connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.

Indicazioni per le azioni

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).

- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



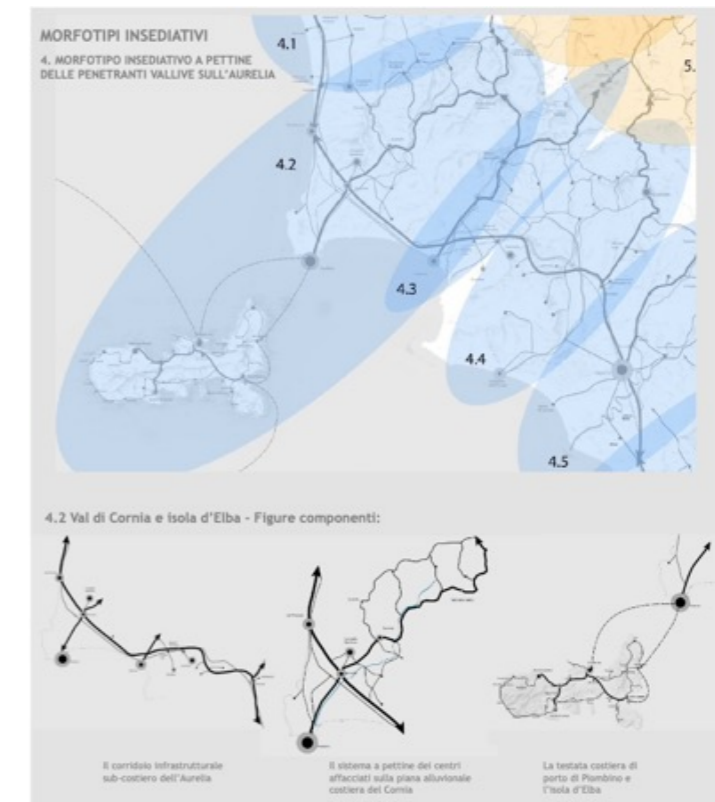
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità

ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

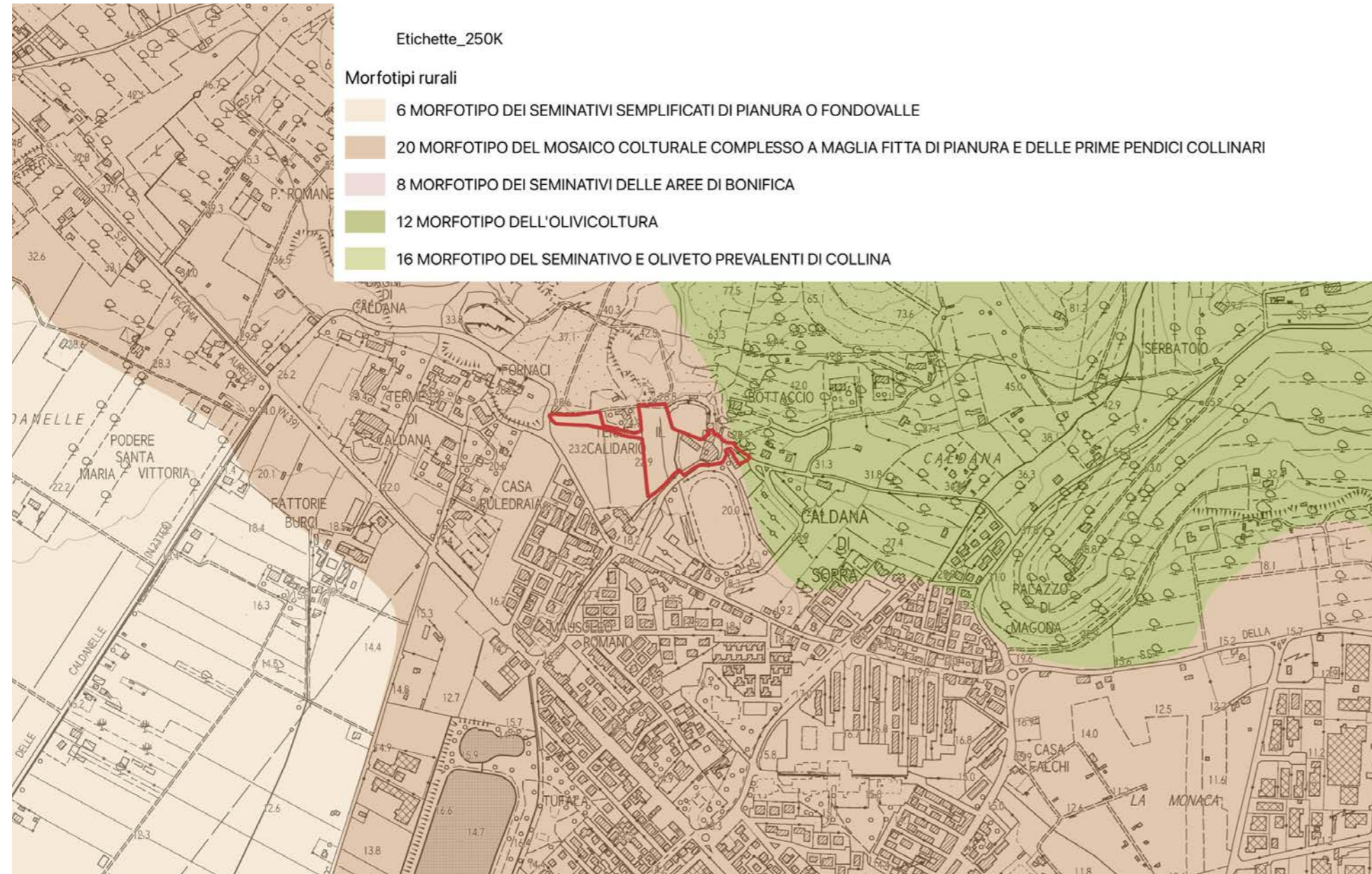
Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".



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

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

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

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

L'intervento previsto è mirato alla riqualificazione, potenziamento e diversificazione della capacità ricettiva dell'attuale attività termale esistente (il Calidario) attraverso un intervento di completamento e miglioramento delle strutture esistenti e di riqualificazione ambientale dell'intero contesto termale.

L'intervento proposto prevede l'ampliamento funzionale della struttura termale a cielo aperto esistente, nell'area compresa, ad ovest, tra il muro di contenimento del laghetto e la fossa campestre e nell'area pertinenziale della ex-cartiera.

Il progetto prevede di conferire a quest'area una valenza paesaggistica simile alle aree naturali del bosco soprastante, trasformandola in un piccolo parco alberato, un polmone verde a protezione ed isolamento dell'area naturale del laghetto.

A tale scopo si prevede un intervento di forestazione con la piantumazione di essenze autoctone già presenti nel territorio, allo scopo di garantire un luogo climaticamente più fruibile, anche attraverso la realizzazione di aree di sosta e relax ombreggiate.

Lo spazio alberato sarà collegato da percorsi di tipo permeabile ed aree di sosta. Per rendere fruibile questo piccolo parco dall'area del laghetto si propone di realizzare un ponticello pedonale.

La proposta prevede anche la realizzazione dei seguenti volumi accessori funzionali all'attività:

- a) nuovo volume protetto da infissi in vetro a servizio dell'attività termale del piano terra della cartiera con funzione di area relax costituito da una struttura isolata non adiacente all'edificio storico della cartiera che dovrà essere tutelato nella sua sagoma originaria; la nuova struttura dovrà essere ubicata all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo,
- b) piccolo edificio ad uso sauna e bagno turco; la nuova struttura potrà essere ubicata sia all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo, sia in altra area interna al perimetro della AT;
- c) area di ristoro invernale con la realizzazione di n°10 warm-roof dim. 4x4 mt; le nuove strutture potranno essere ubicate sia all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo, sia in altra area interna al perimetro della AT;
- d) piccolo bar e servizi annessi; superficie stimata 150 mq; la nuova struttura potrà essere ubicata all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo.

Superficie Territoriale: 13.347 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
Alberghi, inclusi ristorante, bar e servizi alla persona.

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato; il recupero della ex-Cartiera anche ai fini ricettivi potrà avvenire tramite intervento edilizio diretto

Intervento: nuova costruzione; restauro edificio ex cartiera; ristrutturazione edilizia.

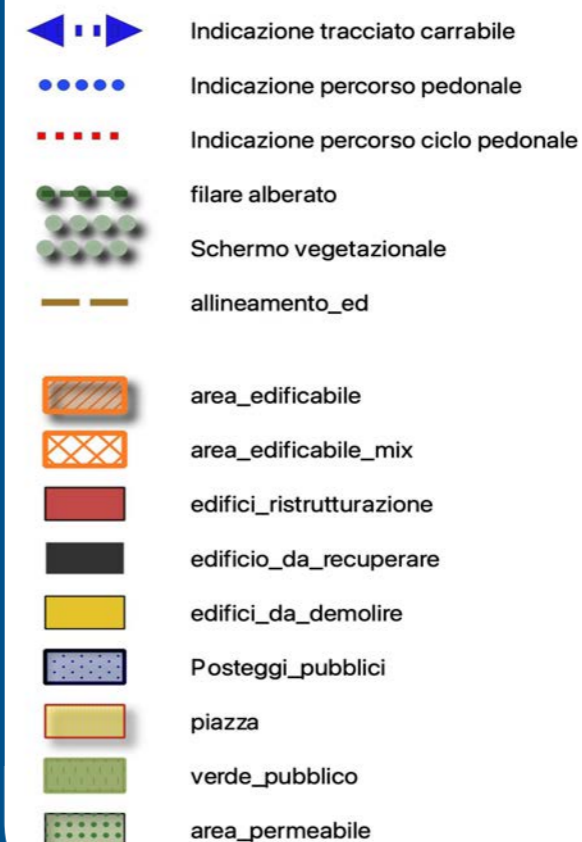
Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 150 mq. per il bar (vedi lett.d) delle prescrizioni; 410 mq. relativa ai servizi alla persona di cui alle lettere a); b); c) delle prescrizioni.

Nell'area individuata nello schema grafico prescrittivo come area edificabile potranno essere utilizzati solo 300 mq. della SE complessiva.

STANDARD:
parcheggio pubblico: 1000 mq. (40 posti auto)



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



Punti qualificanti dell'intervento dovranno essere: l'armonizzazione delle nuove volumetrie con quelle già esistenti; la sistemazione degli spazi aperti in relazione a quelli limitrofi all'attuale vasca.

Prescrizioni:

- L'edificio della cartiera è assoggettato ad intervento di restauro;
- Nell'area individuata nello schema grafico prescrittivo come area edificabile, potranno essere utilizzati solo 300 mq della SE complessiva pari 560 mq.
- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- il parcheggio pubblico e la nuova strada di accesso dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili; potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura, ad eccezione di quelli sottoposti a restauro; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al con-

seguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;

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

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

- parcheggio pubblico per 1000 mq. di superficie per un numero di posti auto non inferiore a 40
- nuova strada di accesso da via delle Cave all'area permeabile;
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

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

“Inedificabilità dell'area”.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

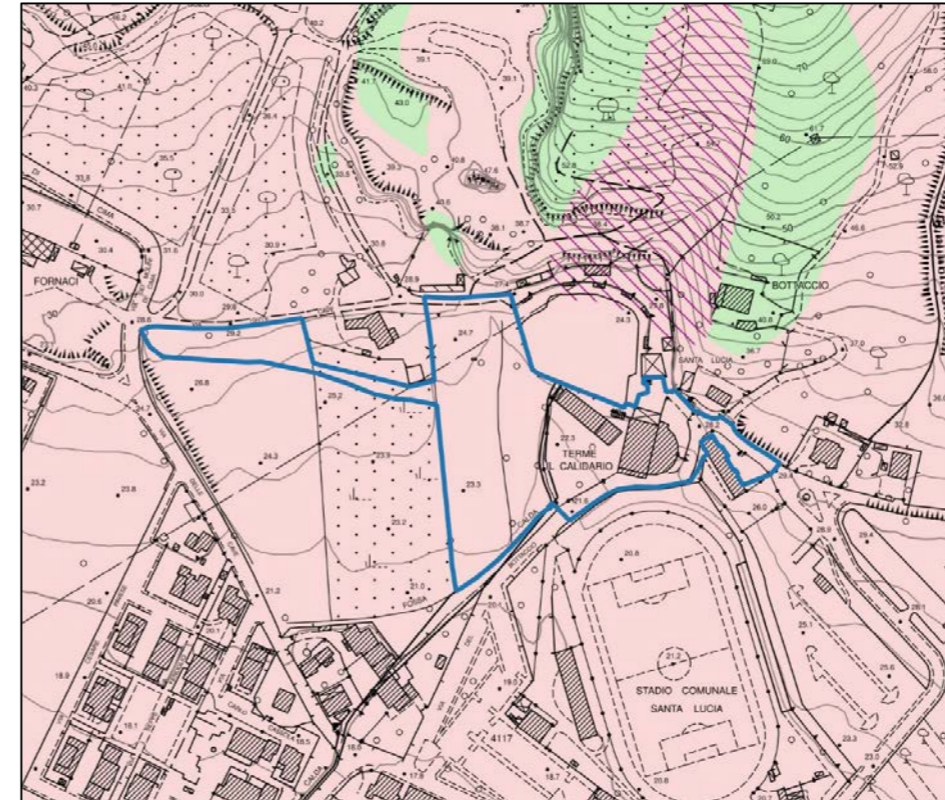
sottosistema R6 - vedi art. 79 delle NTA”, con mantenimento dell'intervento di restauro per la ex cartiera.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.04 PUC

SCHEDA C3		AT1.04 PUC	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p>Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.</p> <p>Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p> <p>La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.</p>			

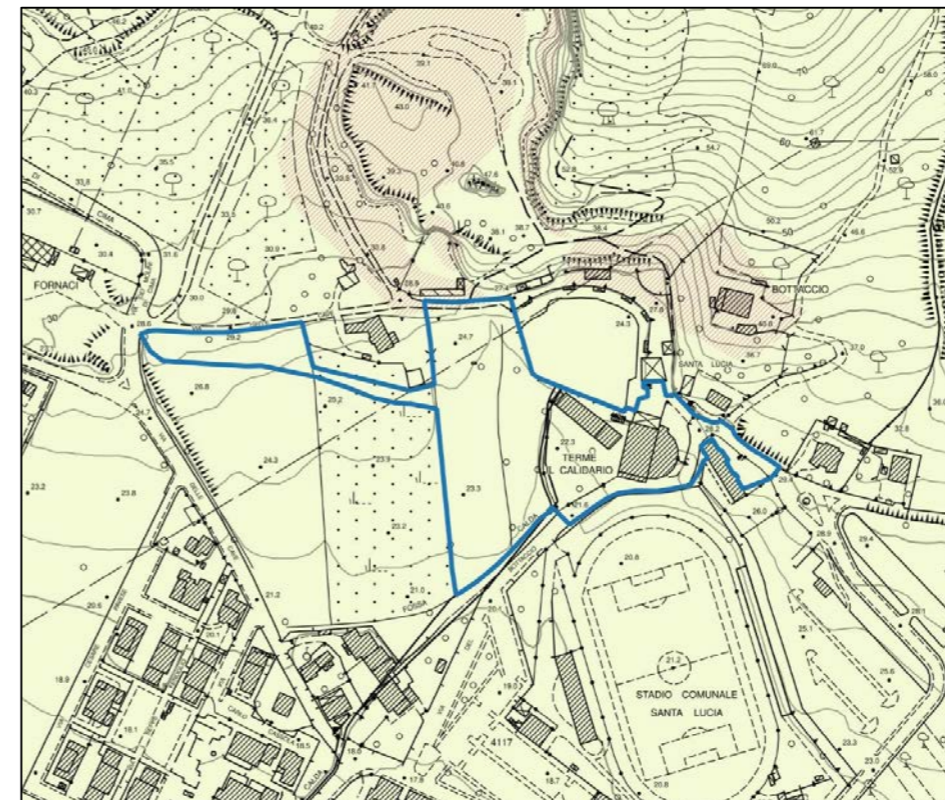
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

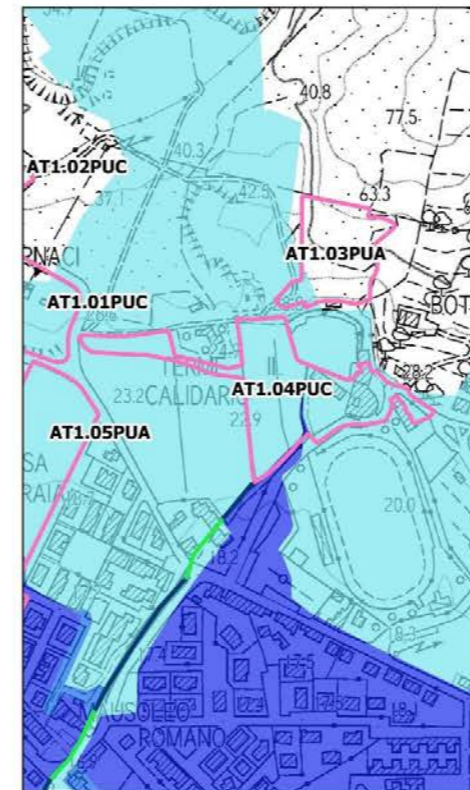
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.04 PUC – AMPLIAMENTO CALILDARIO (NUOVA AREA)

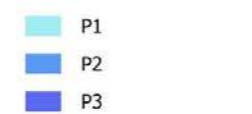
L'intervento prevede la riqualificazione, potenziamento e diversificazione della capacità ricettiva dell'attuale attività termale esistente il Calidario attraverso un intervento di completamento e miglioramento delle strutture esistenti e di riqualificazione ambientale dell'intero contesto termale. L'area si trova lungo Via del Bottaccio. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT1.04 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1, P3 su Fossa Calda
BATTENTI TR 200	assenti
MAGNITUDO IDRAULICA	Non definita

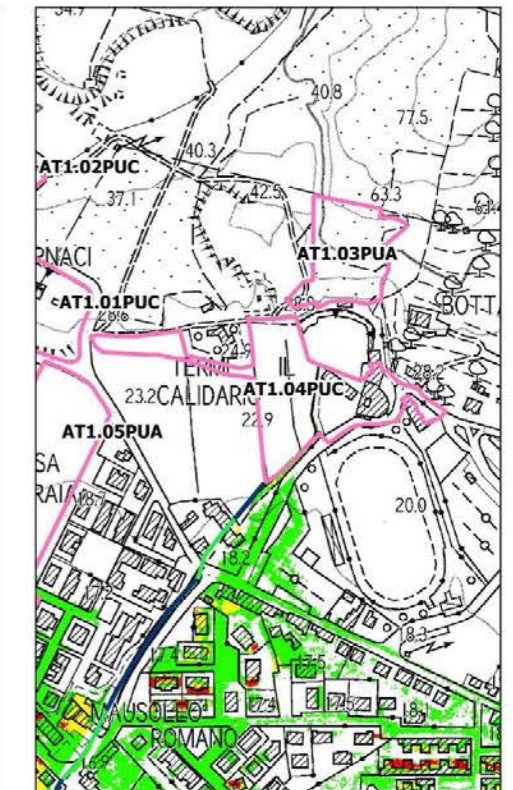
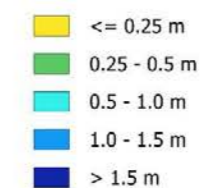
L'area ricade in P1, mentre la P3 coincide con l'alveo del corso d'acqua Fossa Calda, che si origina dallo scarico della soprastante area termale. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Il corso d'acqua presente nel lotto risulta cartografato nel reticolo di cui alla L.R. 79/2012 per cui si dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 in termini di rispetto della fascia di 10 m. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



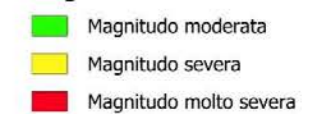
Pericolosità idraulica



Battenti Tr 200



Magnitudo idraulica

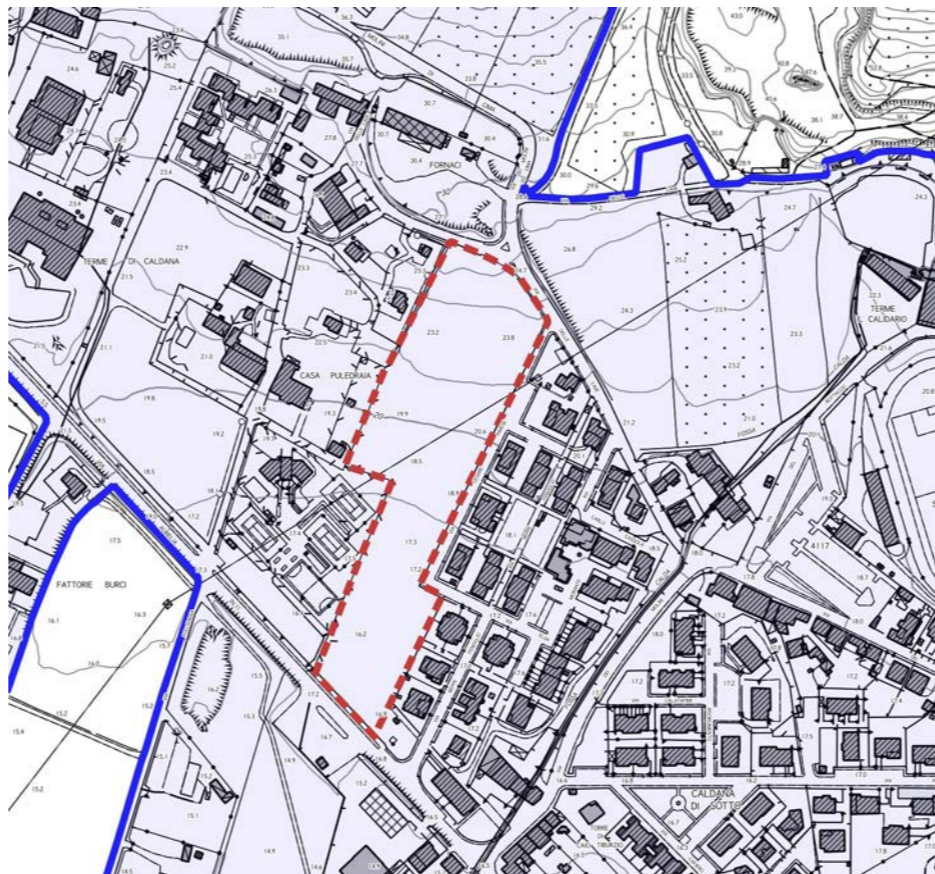


SD1 PORTA NORD-PARCO TERMAL: AT1.05PUA - INSEDIAMENTO RESIDENZIALE VIA PAVESE

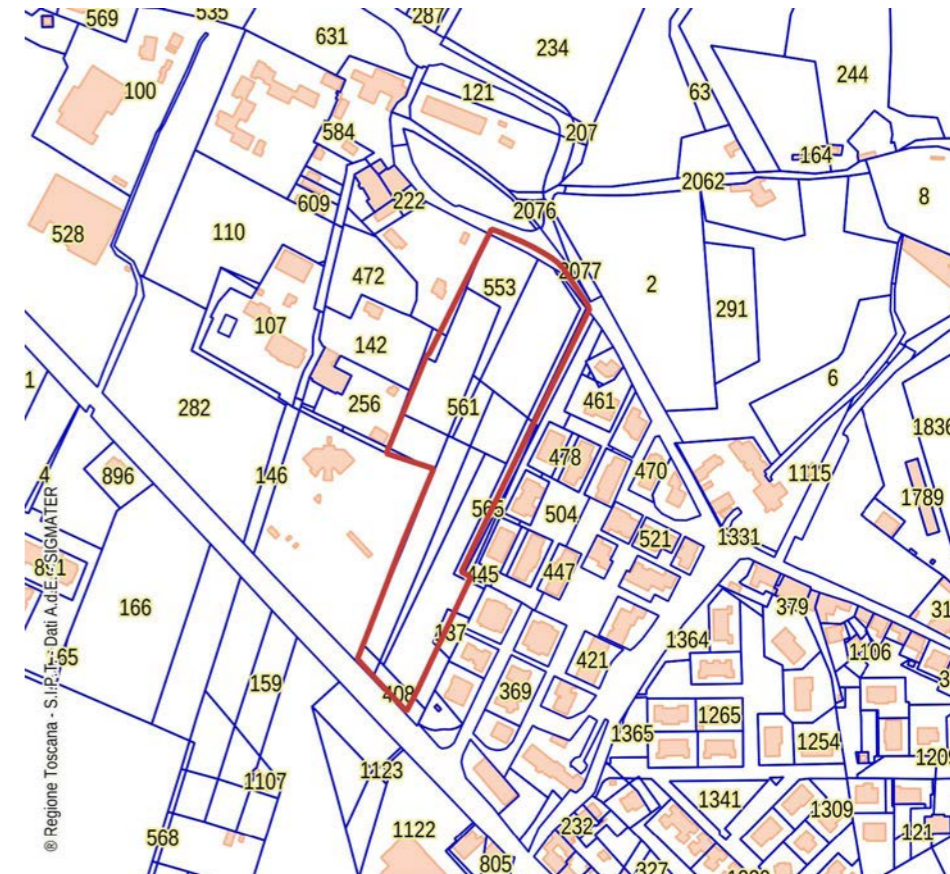
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

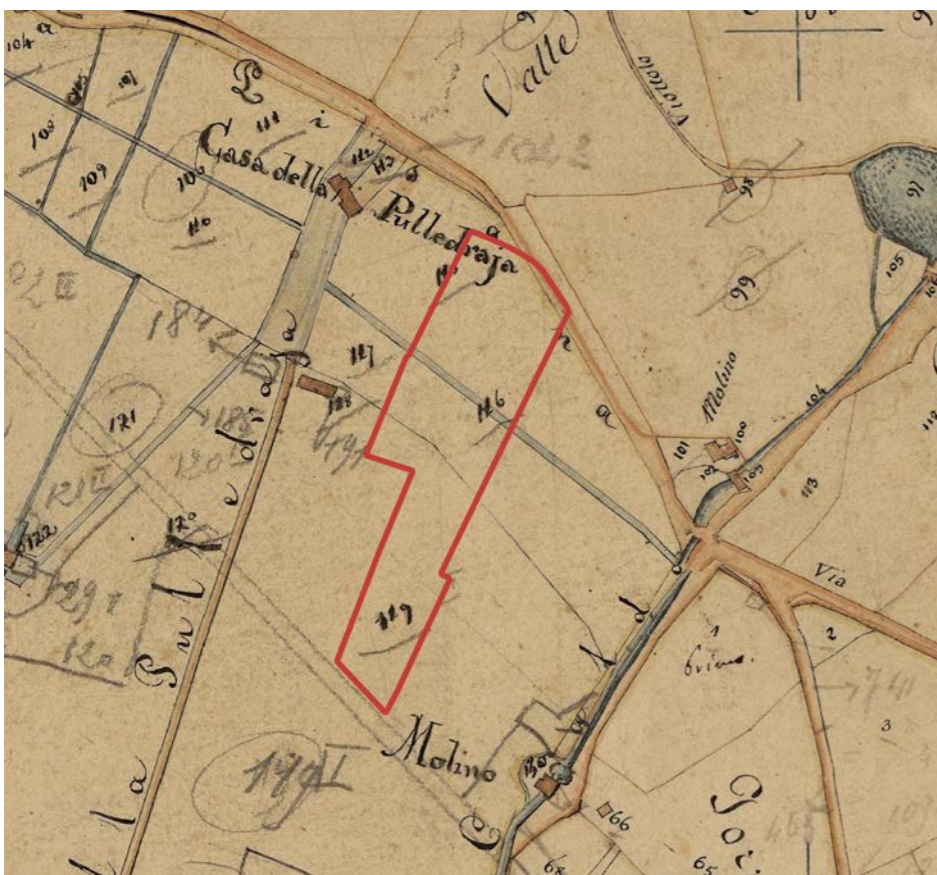
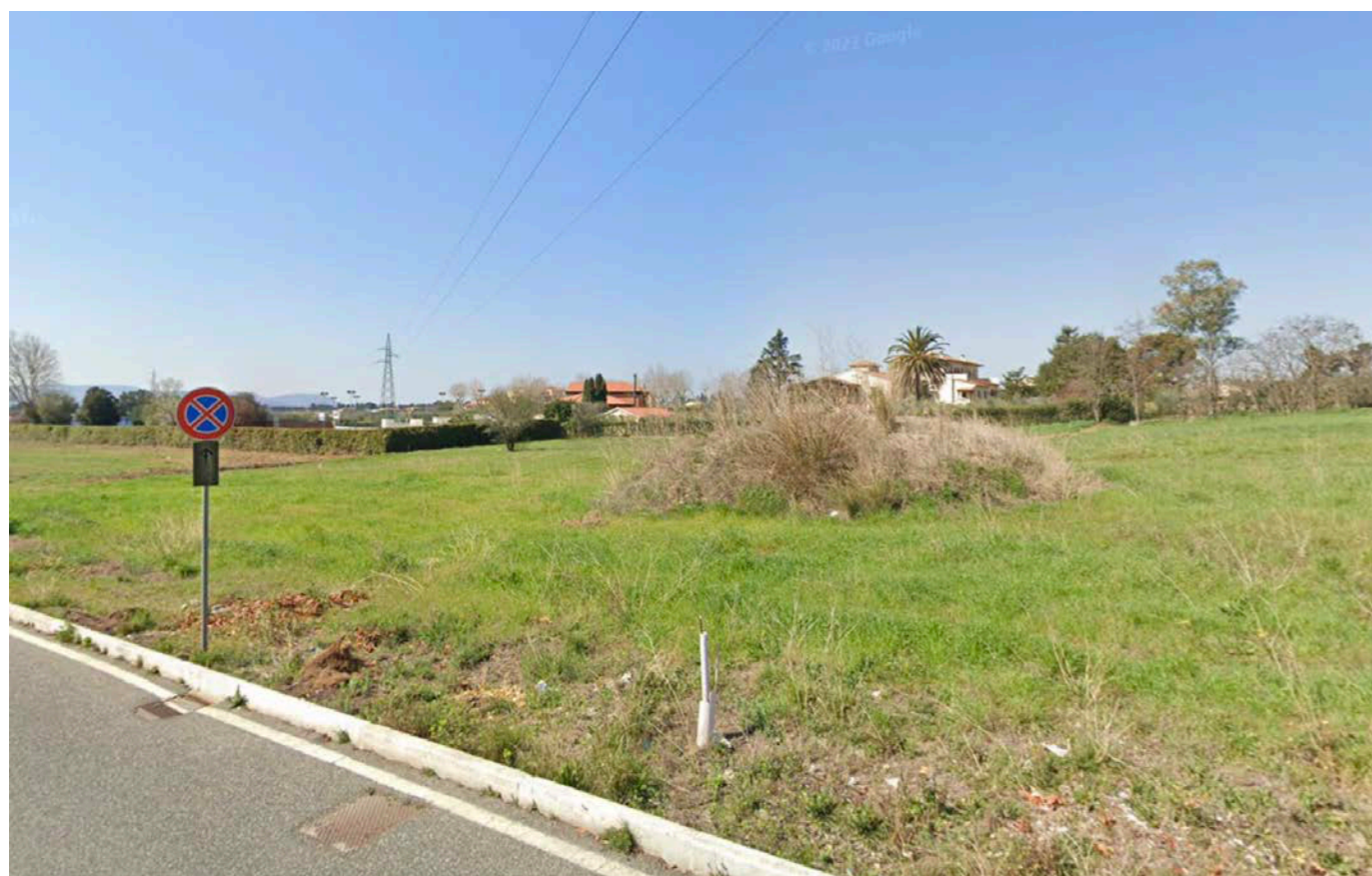
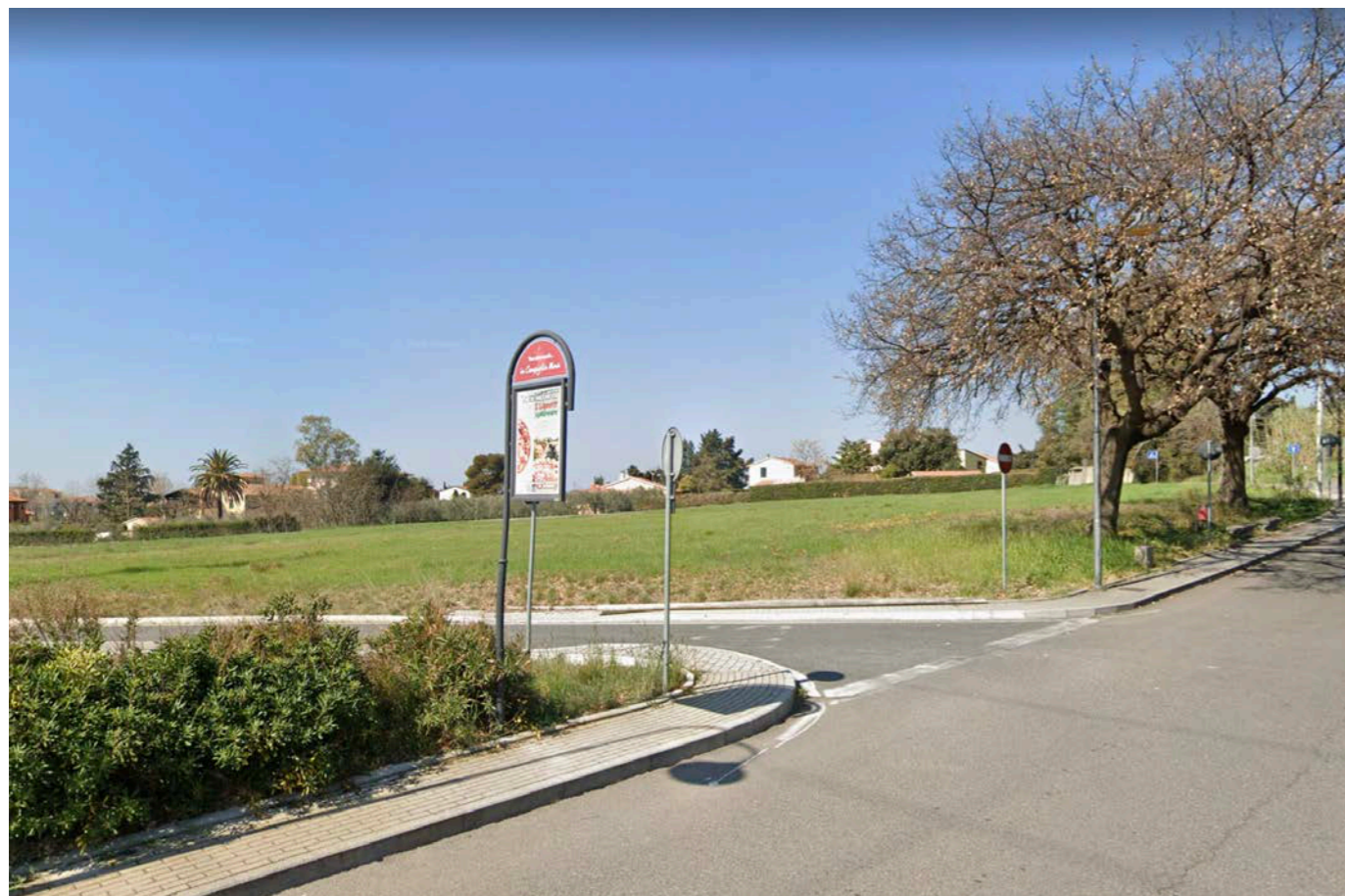


FOTO AEREA 1954

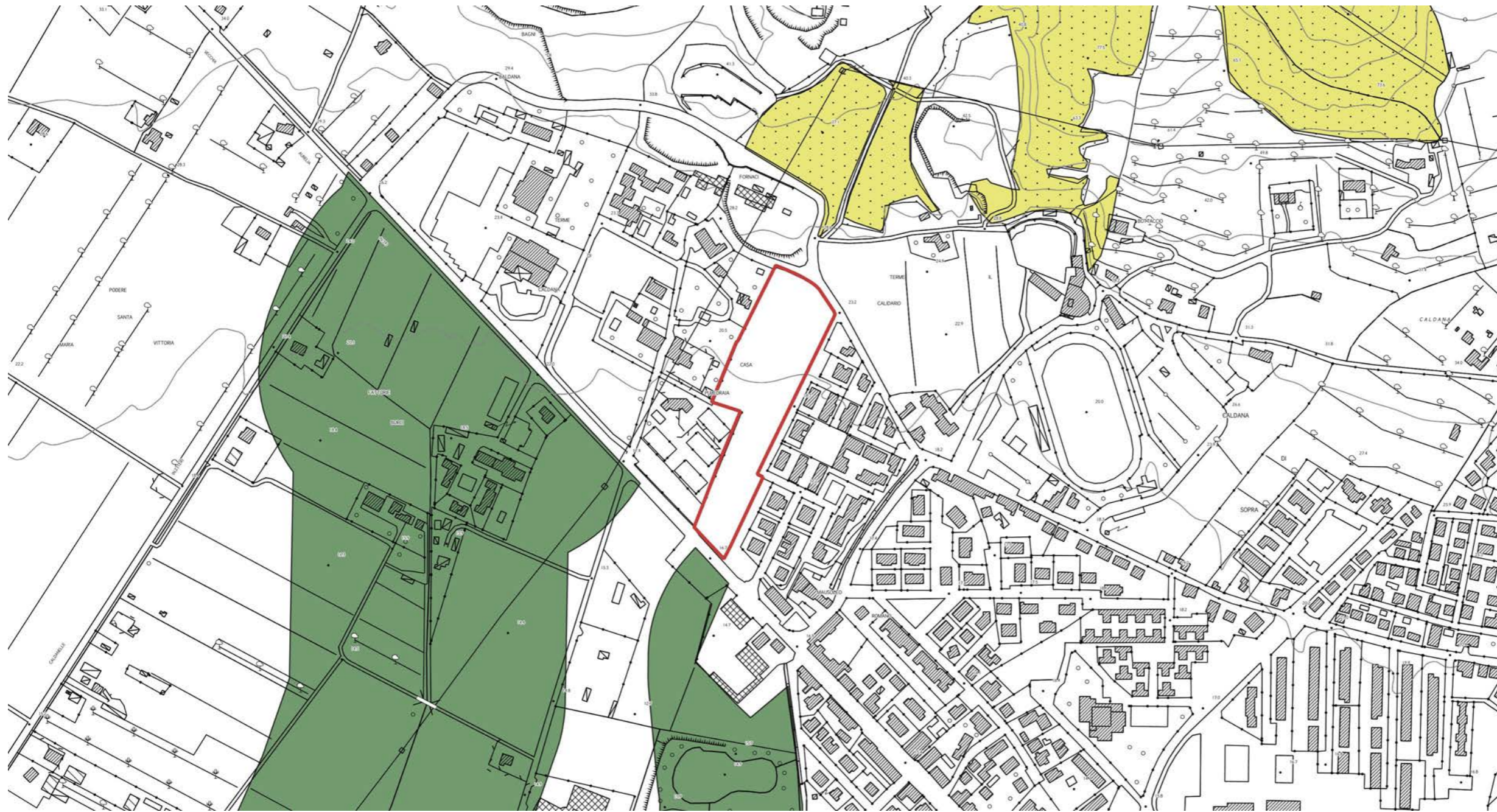





FOTO AEREA 1988



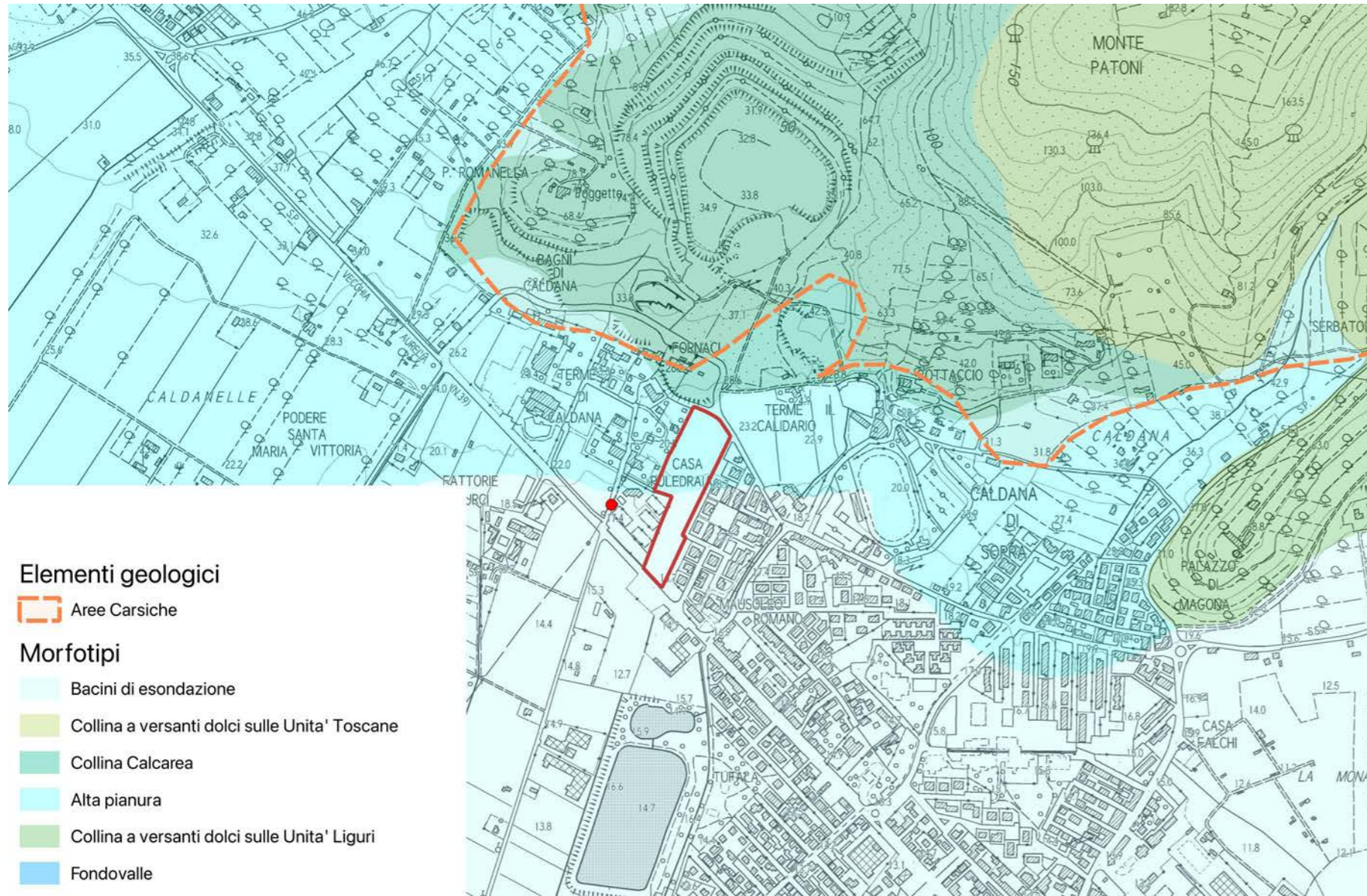


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



L'area rientra in parte nel Sistema morfogenetico dei Bacini di esondazione ed in parte nel Sistema morfogenetico dei Bacini di esondazione.

Sistema morfogenetico dell'alta pianura (alp):

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

Indicazioni per le azioni:

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

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

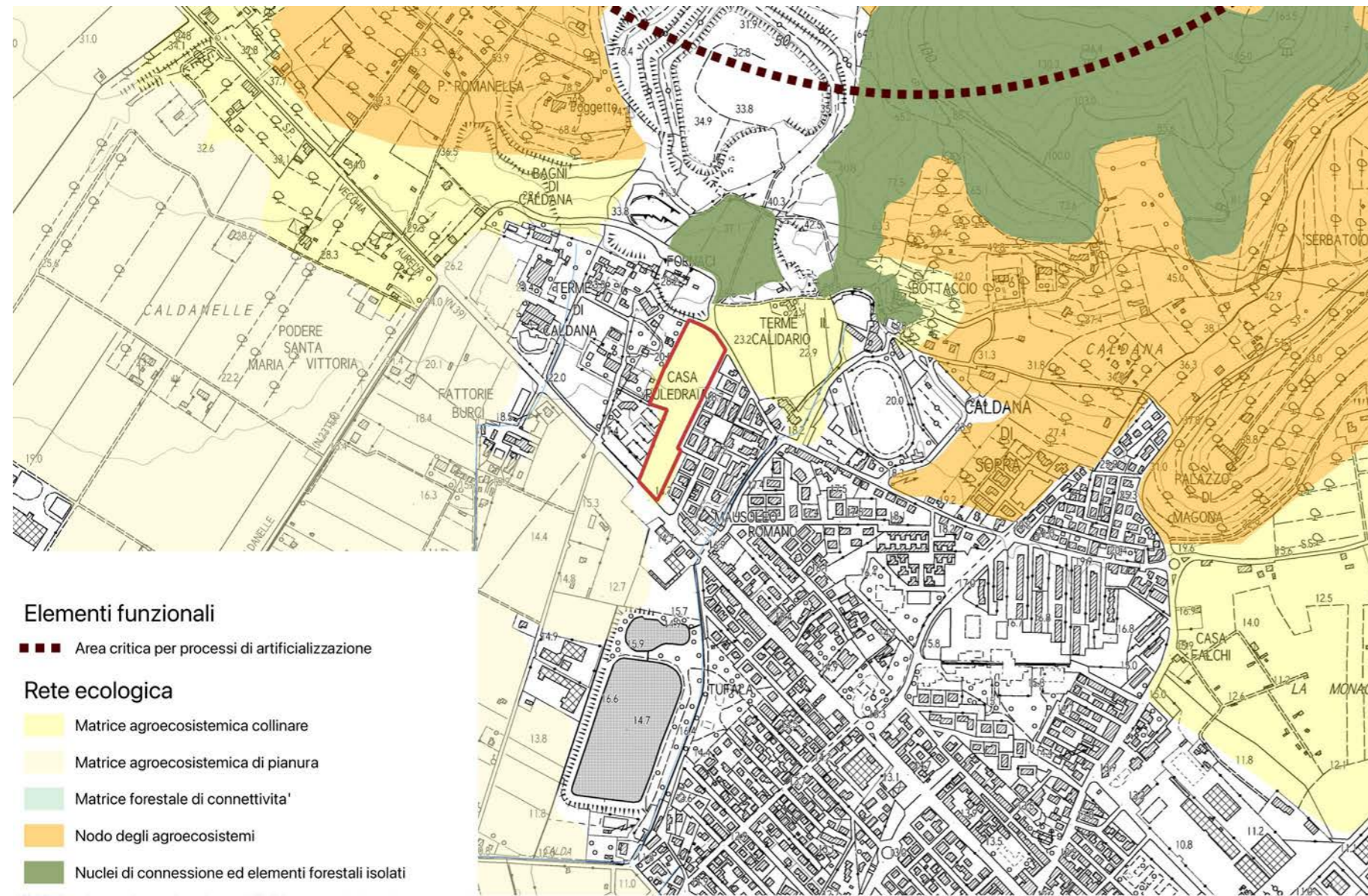
Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo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

Indicazioni per le azioni:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;

- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



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

Matrice agroecosistemica collinare

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

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

un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.

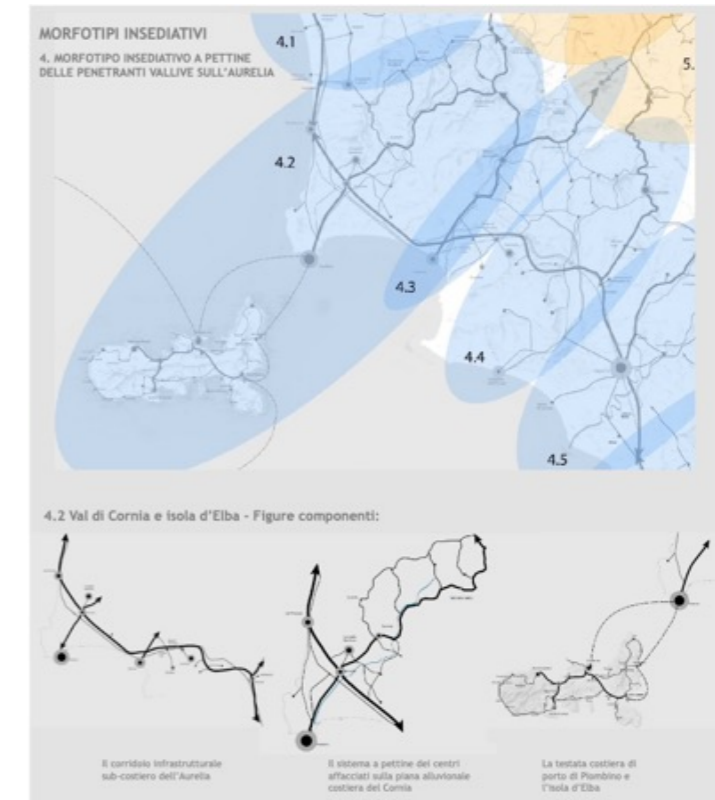
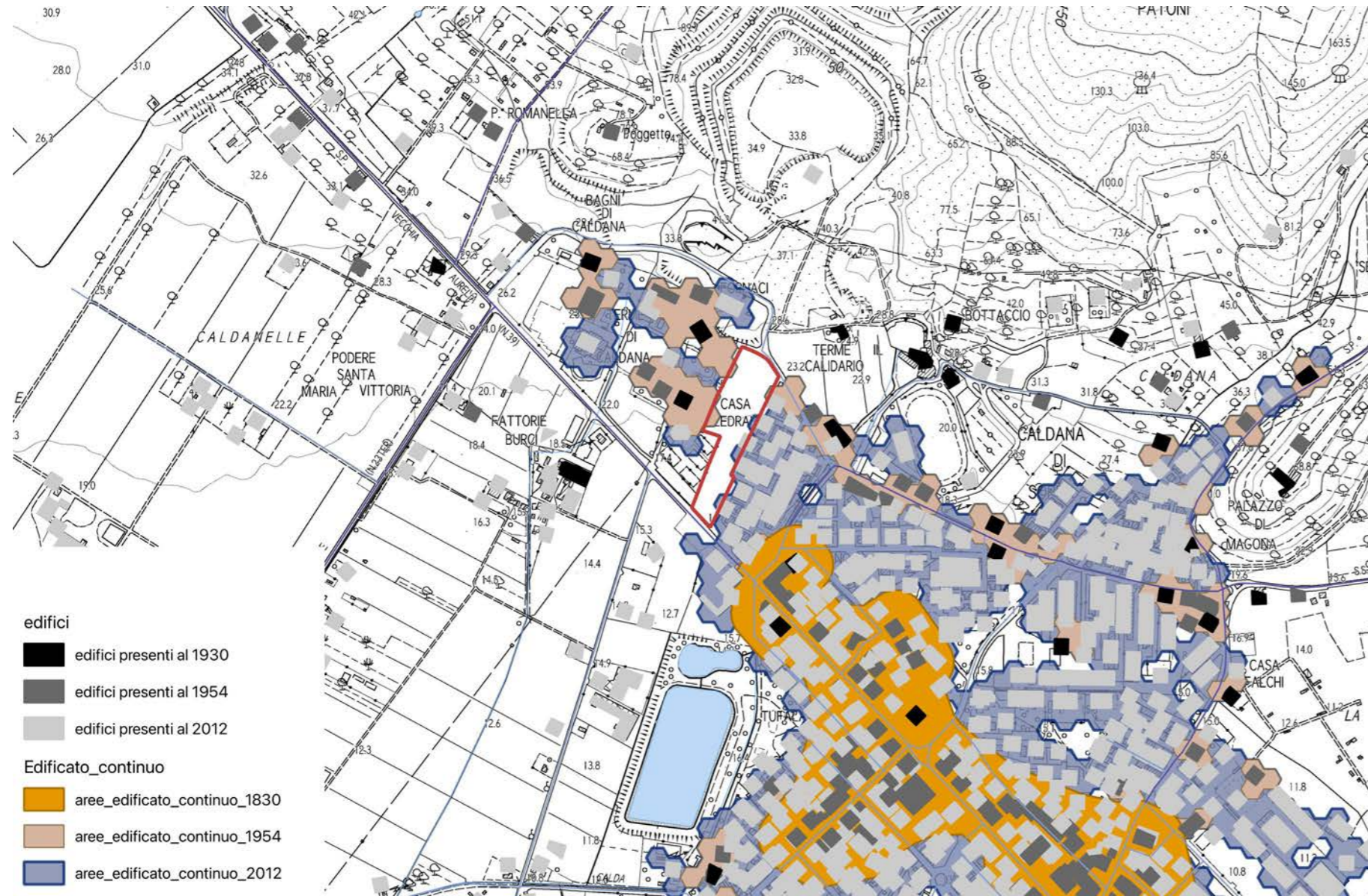
Indicazioni per le azioni

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tra-

dizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.

- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

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

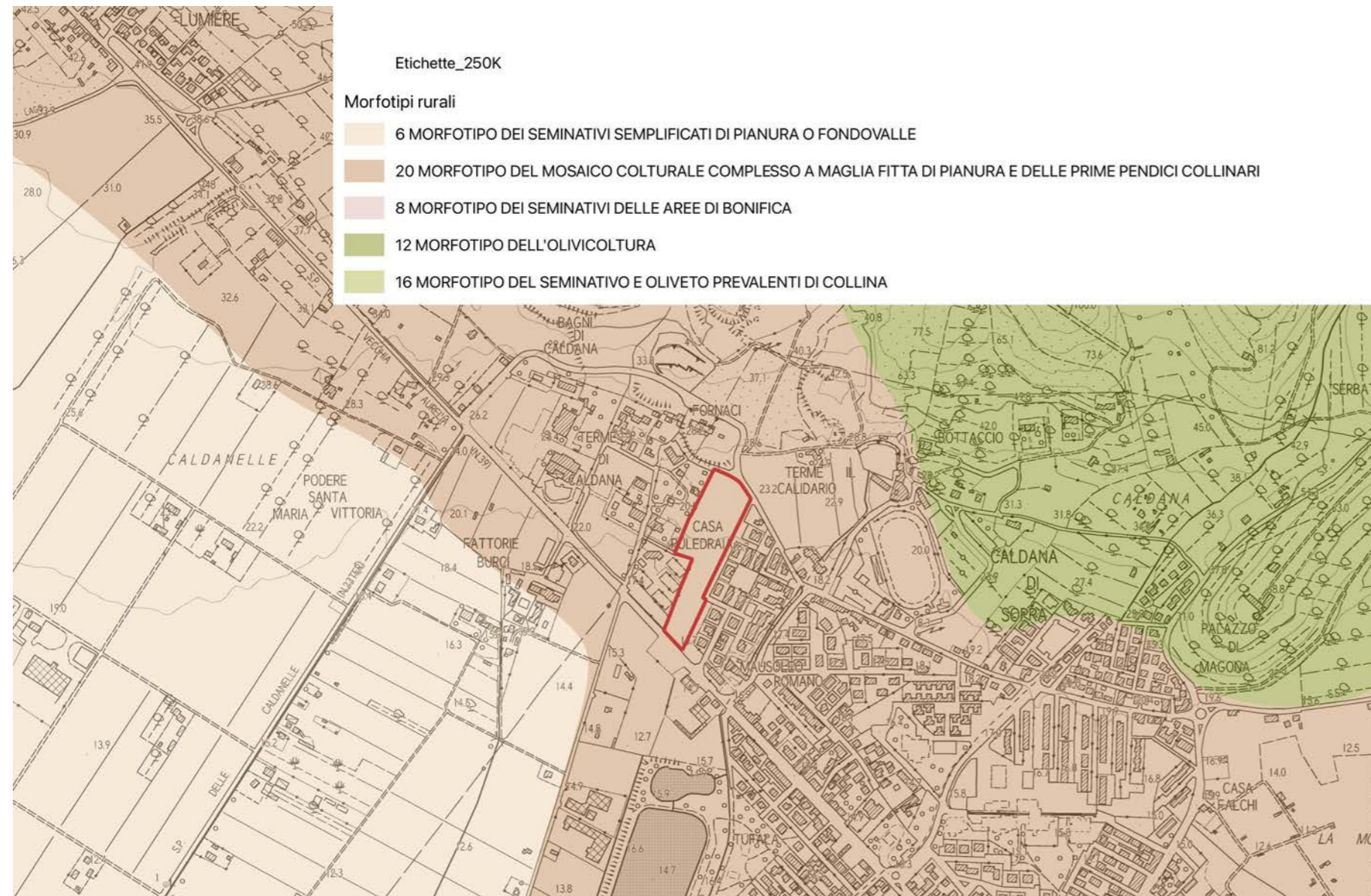
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità

ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

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

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

L'area di intervento rientra all'interno del cosiddetto "Parco Termale", oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, finalizzato al consolidamento delle attività termali esistenti ed alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive. Il perimetro della presente Area di Trasformazione corrisponde al sub-comparto C.A.8 del succitato PUA.

Decaduta l'ipotesi di destinare l'area a funzione turistico-ricettiva, ma permanendo la necessità di un intervento complessivo di riqualificazione e valorizzazione urbanistica, si propone un intervento di ricucitura e completamento dell'insediamento residenziale esistente tra via Pavese e via dei Molini. L'obiettivo principale è quello di consentire e agevolare la realizzazione del nuovo viale di accesso, con conseguente incremento delle aree verdi pubbliche e implementazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali.

Nel viale dovrà essere prevista la realizzazione di una pista ciclabile e di una fascia pedonale dotata di adeguata attrezzatura per la ginnastica all'aperto. Con tale proposta il PO assegna e conferma al nuovo viale alberato il ruolo di nuovo asse di ingresso all'area del Parco Termale.

La soluzione individuata è volta a garantire il mantenimento del cono visivo verso la collina, concentrando l'intervento privato nel settore nord dell'area e localizzando un'ampia area a verde pubblico a sud lungo la via Aurelia.

La destinazione d'uso relativa all'intervento privato è esclusivamente residenziale, ritenendo improprie funzioni commerciali o direzionali con detto assetto urbanistico ed edilizio.

In sede di PUA potrà essere prevista una suddivisione in stralci dell'intervento.

La tipologia delle nuove abitazioni da adottare è quella riferibile alle case isolate su lotto (villette) di massimo 2 piani.

Il lotto "A" dovrà prevedere la realizzazione di un controviale di accesso carrabile all'area edificabile, evitando accessi diretti dalle nuove abitazioni sul nuovo viale.

Il lotto "B" sarà accessibile direttamente da via Cesare Pavese. Sul lato verso il nuovo viale non sono consentiti nuovi accessi carrabili, e potranno essere previsti esclusivamente accessi di tipo pedonale e/o ciclabile.

Superficie Territoriale: 19.856 mq.

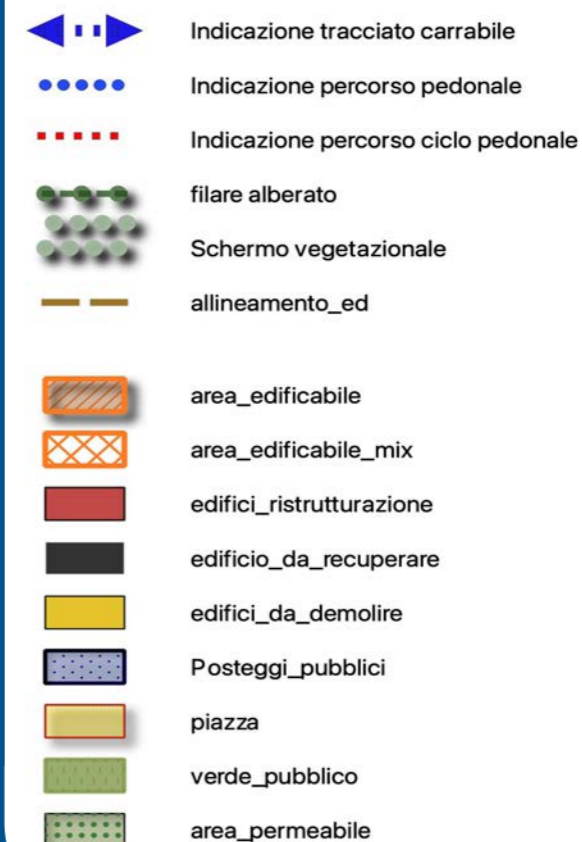
Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 2.000 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:
Verde pubblico: 6.500 mq.
Parcheggio: 900 mq.



Prescrizioni:

- tipologie edilizie del tipo case isolate su lotto;
- Il lotto "A" dovrà prevedere la realizzazione di un controviale di accesso carrabile all'area edificabile, evitando accessi diretti dalle nuove abitazioni sul nuovo viale.
- Il lotto "B" sarà accessibile direttamente da via Cesare Pavese. Sul lato verso il nuovo viale non sono consentiti nuovi accessi carrabili, e potranno essere previsti esclusivamente accessi di tipo pedonale e/o ciclabile.
- L'area d'intervento ricade all'interno delle distanze di prima approssimazione (DPA) ed è pertanto soggetta alle normative sui campi elettromagnetici. Lo schema grafico prescrittivo della presente scheda tiene conto della DPA. In fase di progettazione del PUA dovrà però essere richiesto al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto dell'elettrodotto.
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art. 11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentano l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

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

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

La realizzazione degli interventi di interesse privato è inoltre condizionata alla contestuale cessione:

- dell'area destinata al completamento del nuovo viale alberato;
- dell'area destinata alla realizzazione della pista ciclabile e della fascia pedonale da destinare ad attrezzatura per la ginnastica all'aperto;
- dell'area destinata a verde pubblico (6.500 mq.);
- dell'area destinata a parcheggio pubblico (900 mq.);

Il lottizzante dovrà concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a totale scomputo degli oneri.

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

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R3 - vedi art. 60 delle NTA"

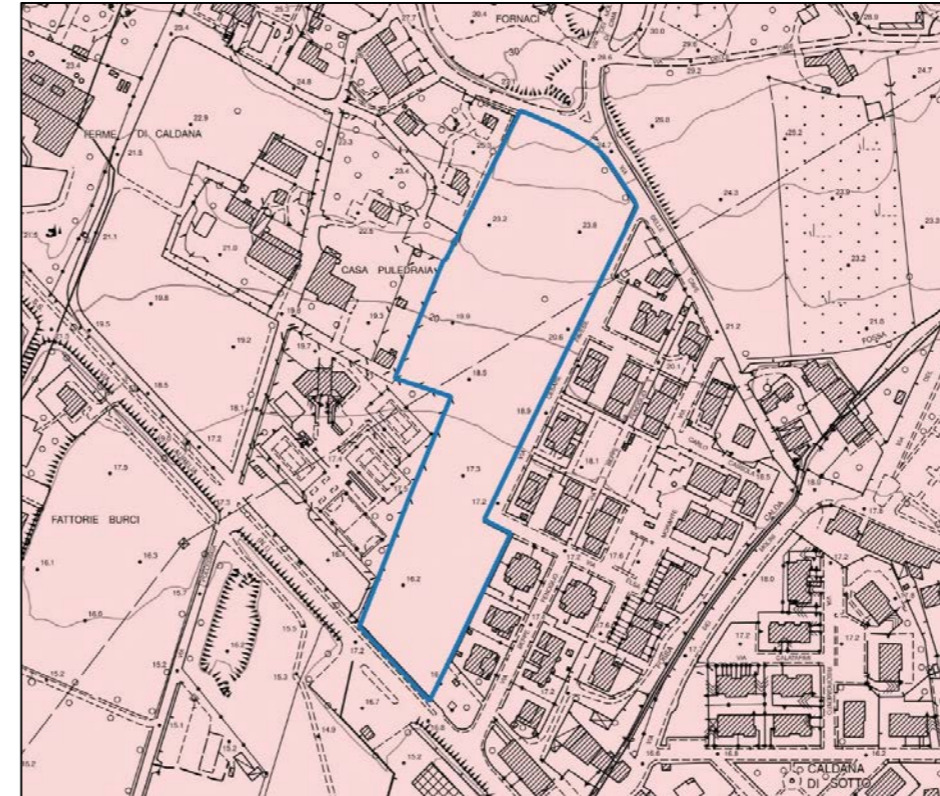
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.05 PUA

SCHEDA C3		AT1.05 PUA	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		

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

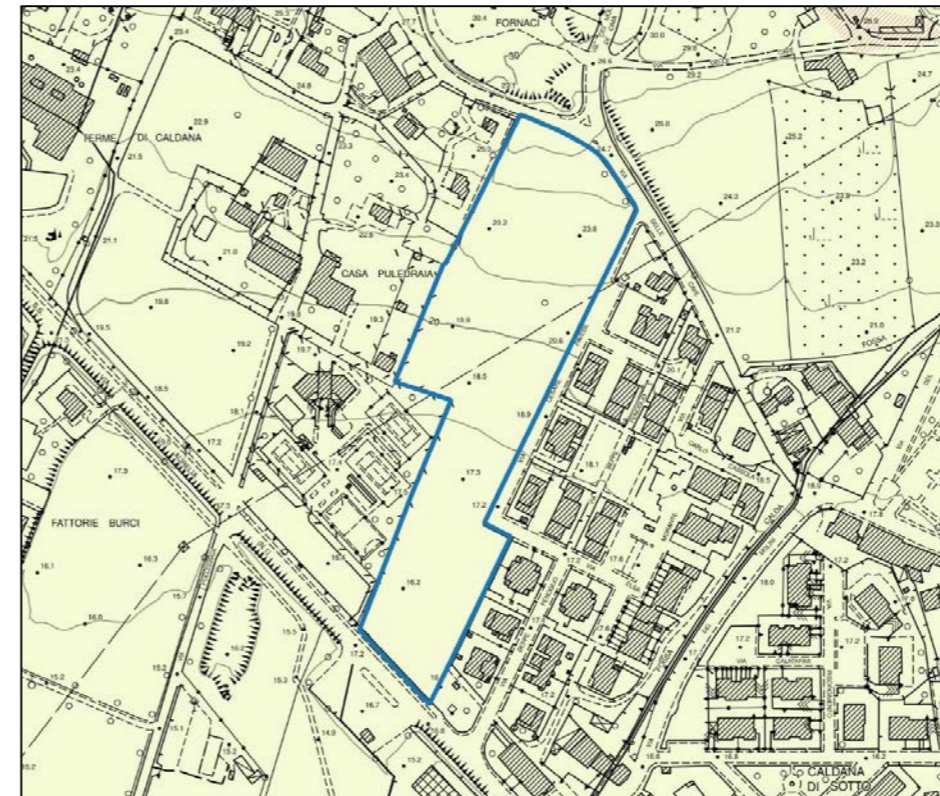
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3a5 - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.05 PUA – INSEDIAMENTO RESIDENZIALE VIA PAVESE

L'intervento prevede la riqualificazione e valorizzazione urbanistica mediante un intervento di ricucitura e completamento dell'insediamento residenziale esistente tra Via Pavese e Via dei Molini. Saranno previste nuove abitazioni e aree verdi pubbliche. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Attuativo (PUA).

AT1.05 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1, P2, P3
BATTENTI TR 200	< 1.50 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, severa, molto severa

Da un punto di vista della fattibilità idraulica il lotto è suddivisibile in due porzioni, individuate rispettivamente a nord ed a sud dell'angolo di Via Pavese e come riportato nell'immagine di fianco. La porzione nord presenta una prevalenza di P1, con la zona più meridionale caratterizzata da P2 e P3. La porzione sud è invece caratterizzata interamente da P3.

Porzione nord: nella porzione nord sono previste 2 aree edificatorie (A e B), un parcheggio (P), aree a verde e viabilità di penetrazione/completamento. L'area edificatoria A, il parcheggio P e le aree a verde ricadono interamente in P1 e pertanto sono realizzabili senza particolari condizionamenti idraulici. Per l'area edificatoria B, per la parte in P1 non si applicano particolari condizionamenti, mentre per la parte in P2 e P3, trattandosi di intervento di nuova costruzione, la fattibilità è subordinata al rispetto dell'articolo 11 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio dei fabbricati sopra il battente TR200 oltre 40 cm di franco. I battenti sono comunque contenuti e la quota del massimo livello idrico TR 200 anni interno dell'area B è pari a 16.20 m slm (quote LIDAR) per cui si individua la quota di sicurezza idraulica in 16.60 m slm. Ai fini del non aggravio in aree circostanti **si prescrive una tipologia edilizia che assicuri la trasparenza idraulica del fabbricato.** In fase di attuazione si dovrà ad ogni modo curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale presente, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Relativamente alla **nuova viabilità**, trattandosi di adeguamento della viabilità esistente ed essendo i battenti massimi inferiori a 30 cm, è già rispettato il non superamento del rischio medio R2 e pertanto, nel rispetto dell'articolo 13 comma 3 della L.R. 41/2018 la stessa è attuabile alla quota attuale del piano campagna, senza necessità di effettuare rialzamenti. Relativamente alle misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, si prescrive l'installazione di idonea cartellonistica monitoria di "pericolo allagamento" della viabilità e la stessa dovrà essere inserita nel Piano di Protezione Civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, precludendone l'utilizzo in caso di allerta meteorologica arancione/rossa diramata dagli Enti competenti.

Porzione sud: la porzione di area a sud è caratterizzata da pericolosità idraulica P3 con battenti Tr 200 anni medi di circa 70 cm con punte oltre 1 m. In quest'area **si prescrive la non edificabilità**, lasciando come destinazione d'uso a verde, come indicato nella scheda urbanistica. La realizzazione di aree verdi in questa porzione, preferibilmente ribassate, contribuirà a mitigare i rischi idraulici. La porzione sud del lotto sarà utilizzabile per nuova viabilità di collegamento, a condizione di effettuare il rialzamento del piano viario fino ad una condizione di rischio medio R2, in trasparenza idraulica. Ai fini del non superamento del rischio medio R2 si individua in 16.20 m slm o superiore (quota lidar) la quota del nastro stradale e pertanto la viabilità dovrà prevedere un rilevato che presenti questa quota del nastro stradale o superiore. Ai fini del non aggravio del rischio il rilevato dovrà prevedere opportuni passanti idraulici che consentano il transito delle acque corrivanti oltre il rilevato. I passanti dovranno essere raccolti da una fossa che indirizza le acque nell'area verde posta nel margine sud del lotto che dovrà essere opportunamente ribassata per compensare la volumetria di battente ingombrata dal rilevato. Relativamente alle misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, si prescrive l'installazione di idonea cartellonistica monitoria di "pericolo allagamento" della viabilità e la stessa dovrà essere inserita nel Piano di Protezione Civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, precludendone l'utilizzo in caso di allerta meteorologica arancione/rossa diramata dagli Enti competenti.

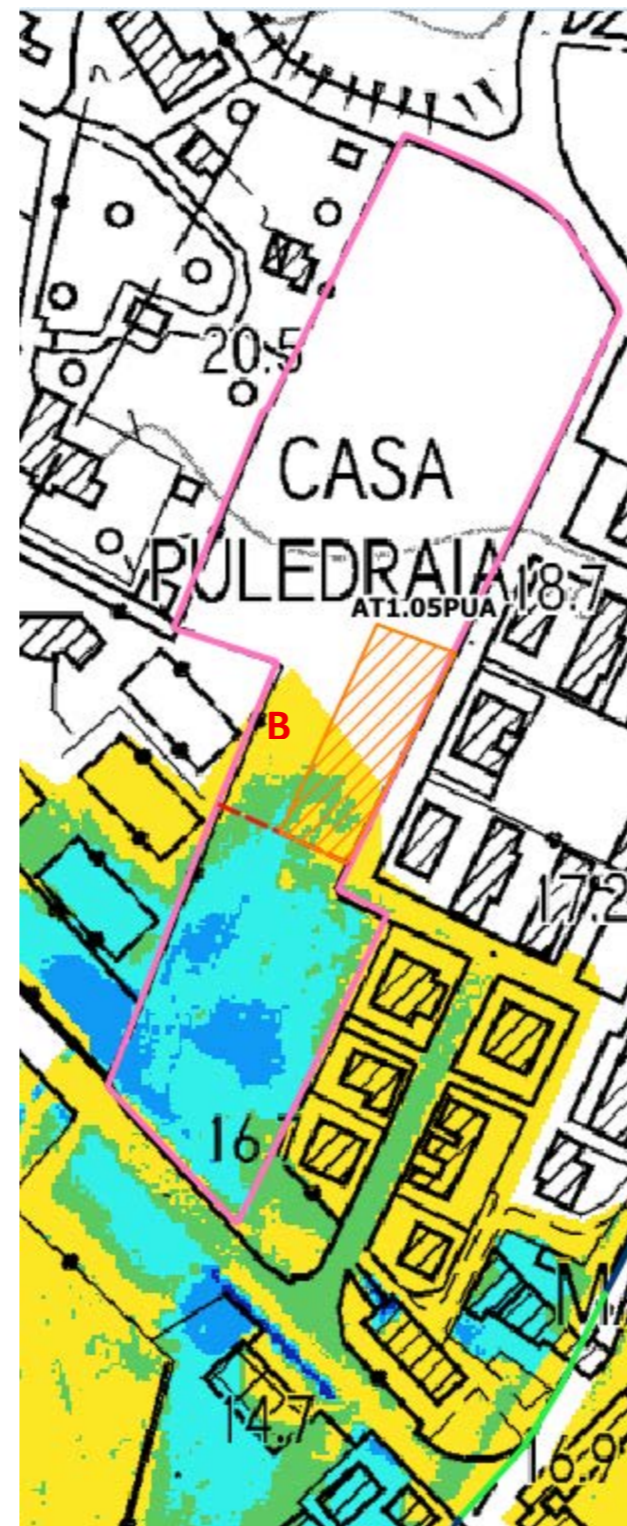
Per entrambe le porzioni, in fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. L'area non è interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.





Pericolosità idraulica

- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

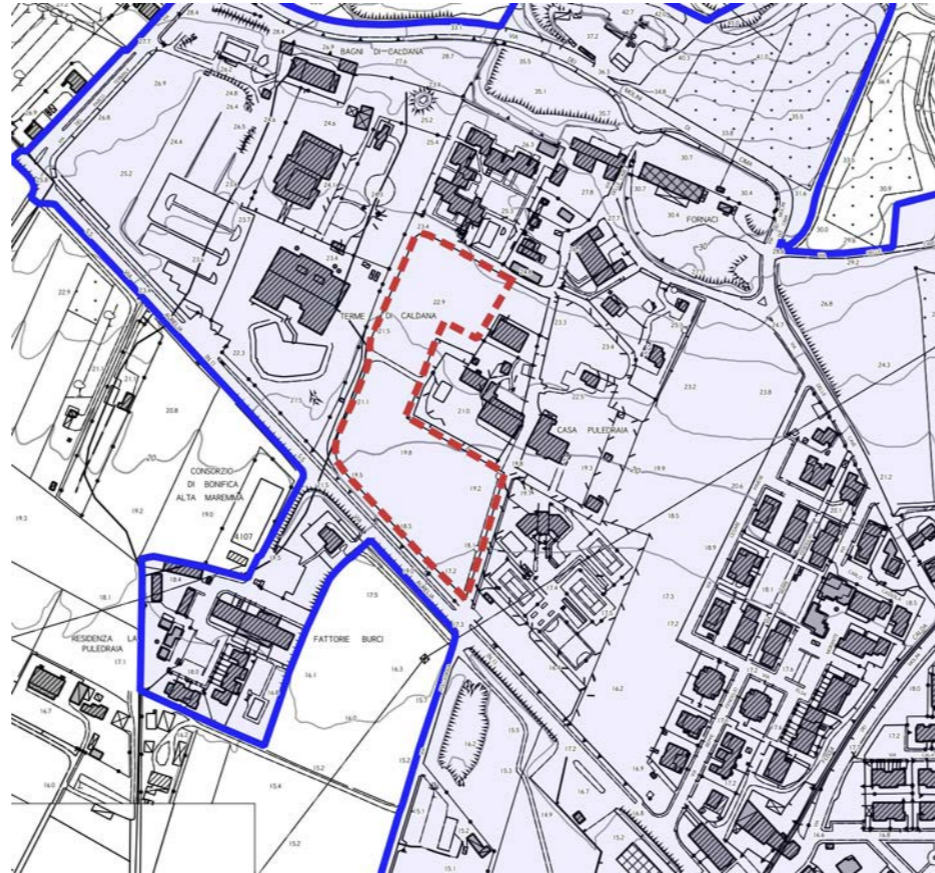
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMAL: AT1.06PUC - AMPLIAMENTO LE CORTI DEL SOLE

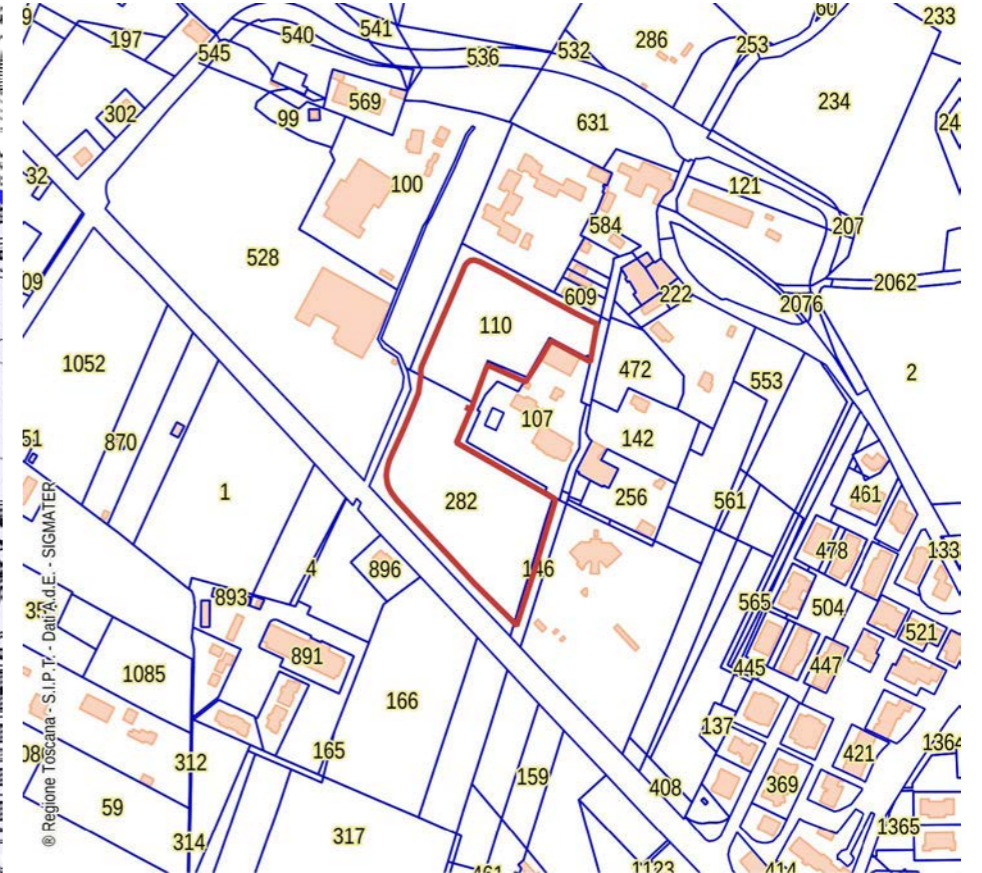
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

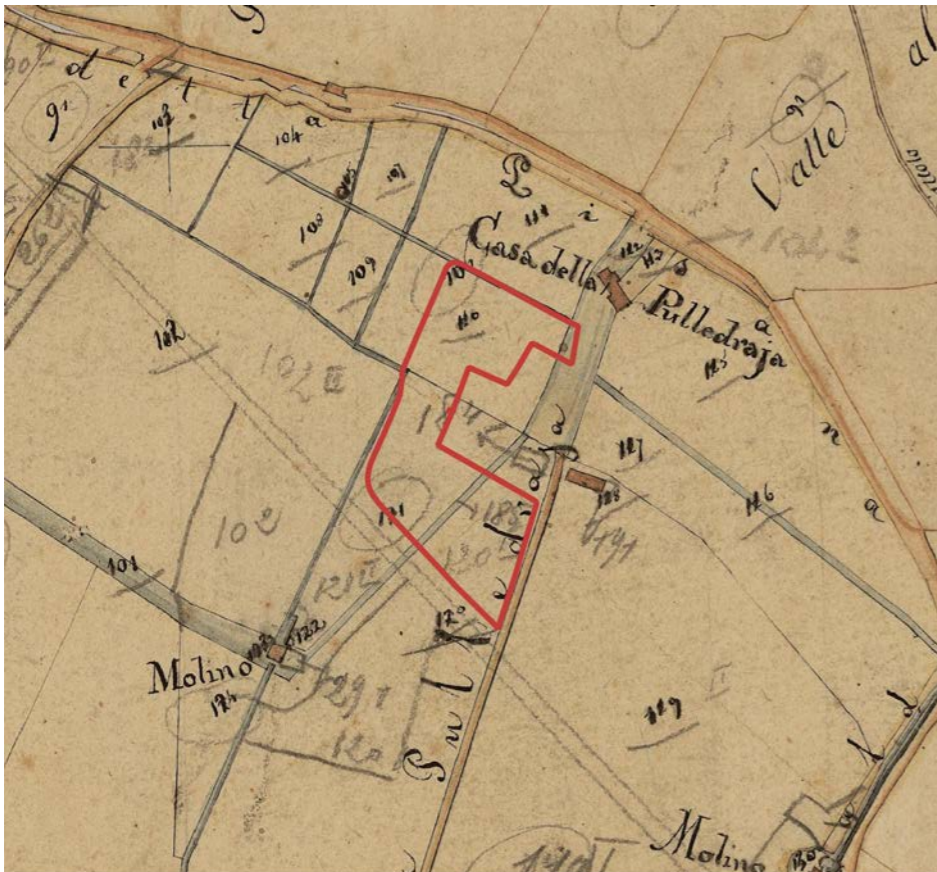


FOTO AEREA 1954

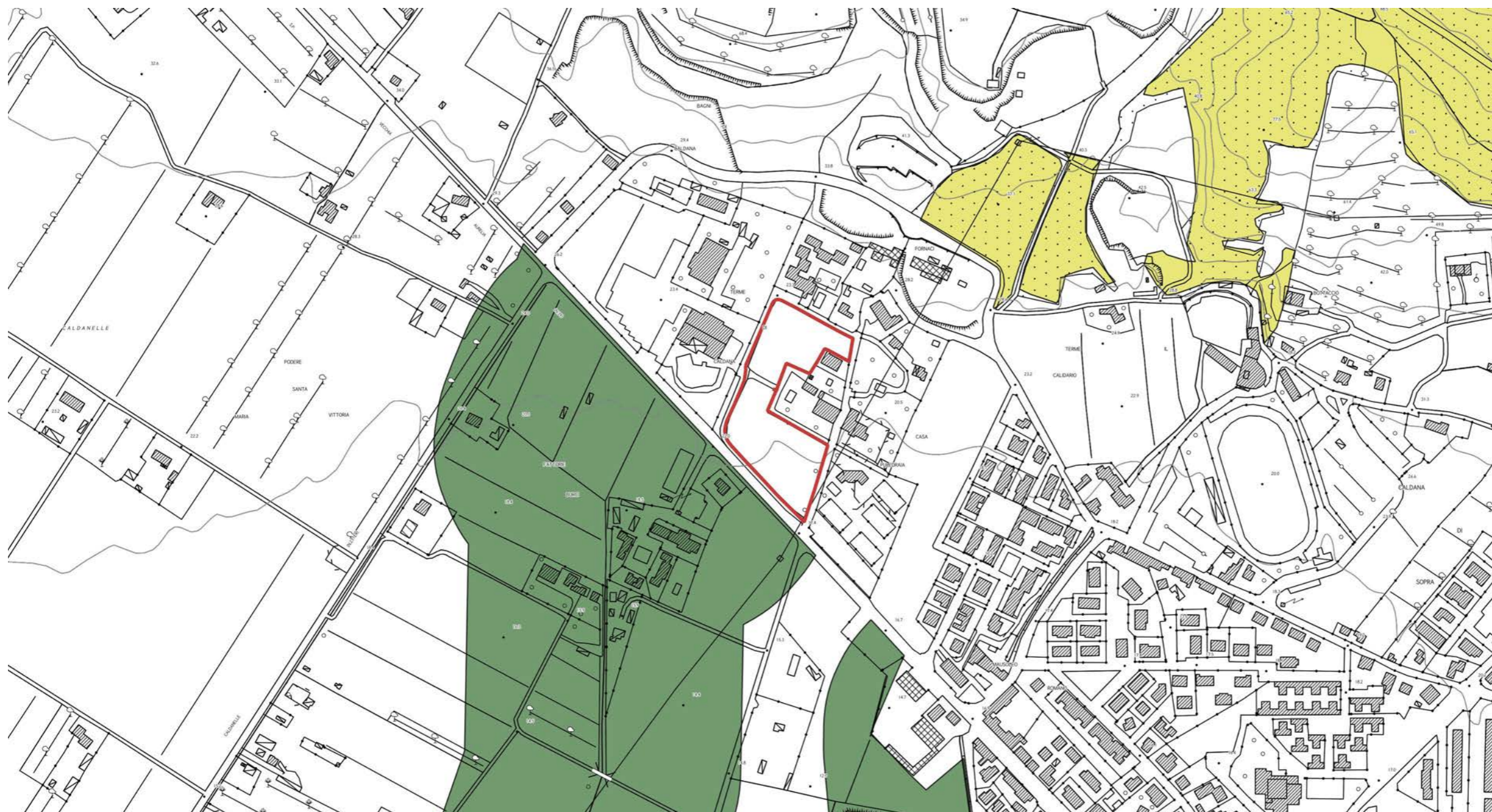





FOTO AEREA 1988



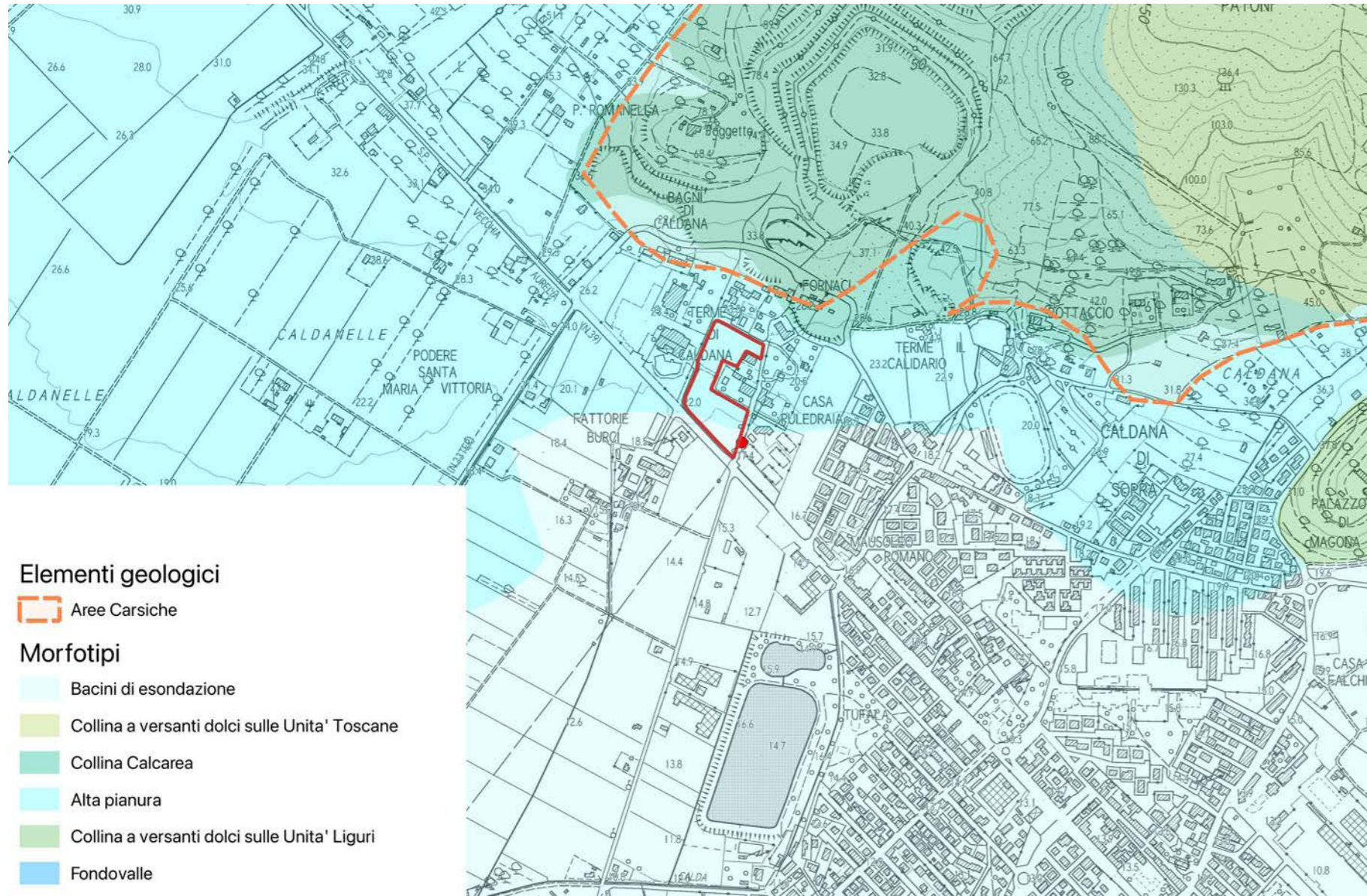


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolge aree umide di valore naturalistico.

L'area rientra in parte nel Sistema morfogenetico dei Bacini di esondazione e per una piccola parte nel Sistema morfogenetico dei Bacini di esondazione.

Sistema morfogenetico dell'alta pianura (alp):

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

Indicazioni per le azioni:

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

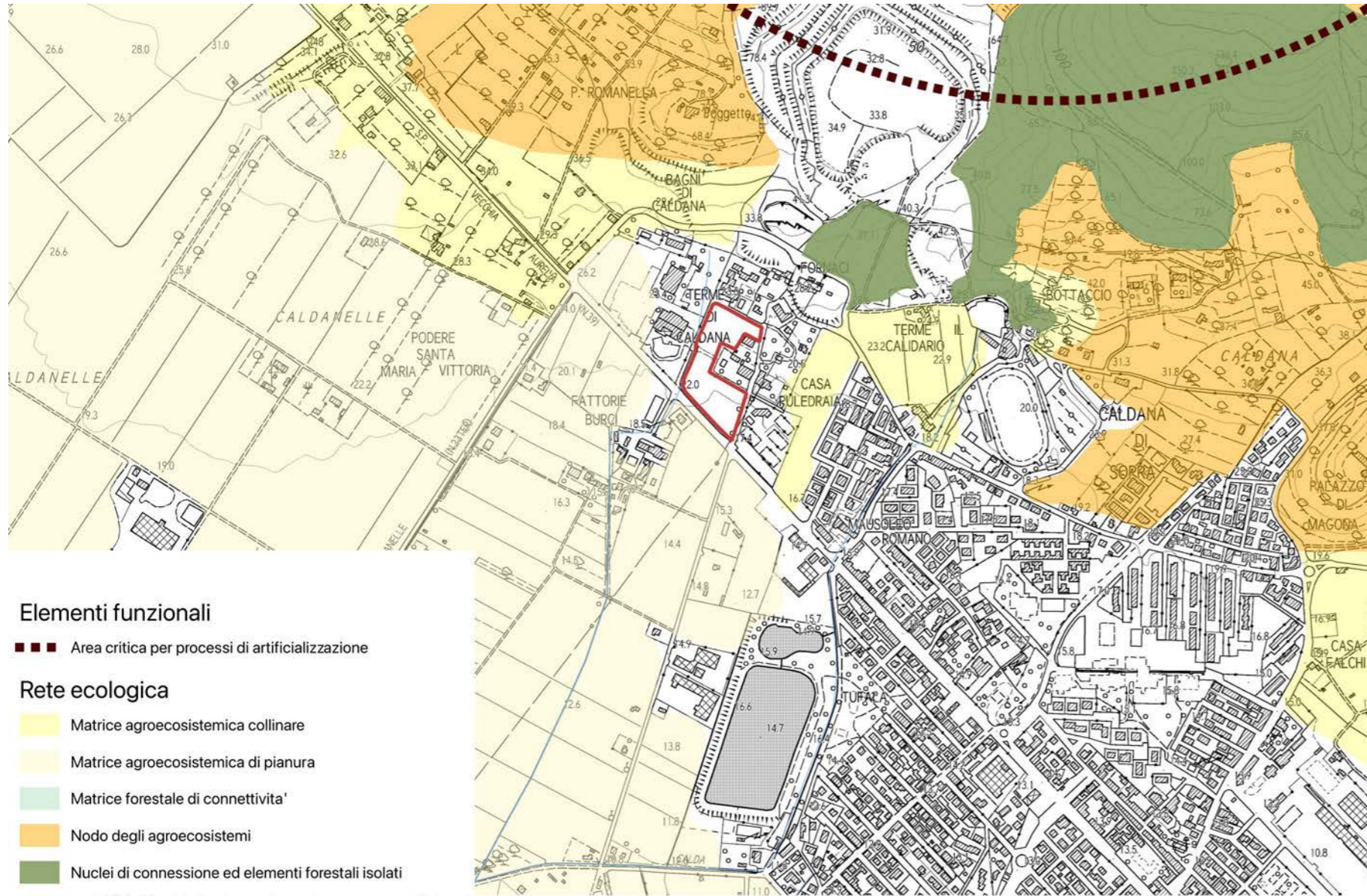
L'area rientra interamente nel Sistema morfogenetico dei Bacini di esondazione.

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

Indicazioni per le azioni:

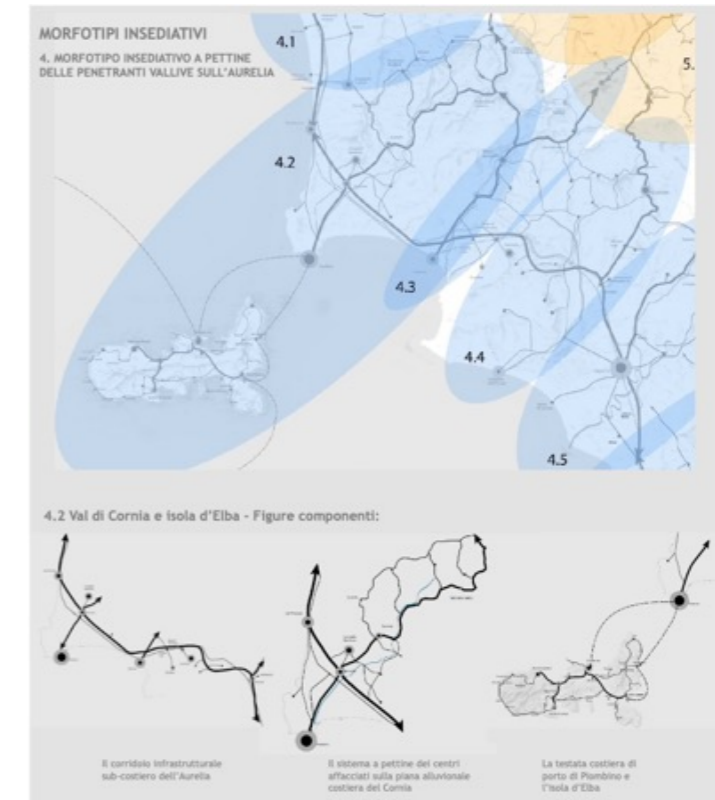
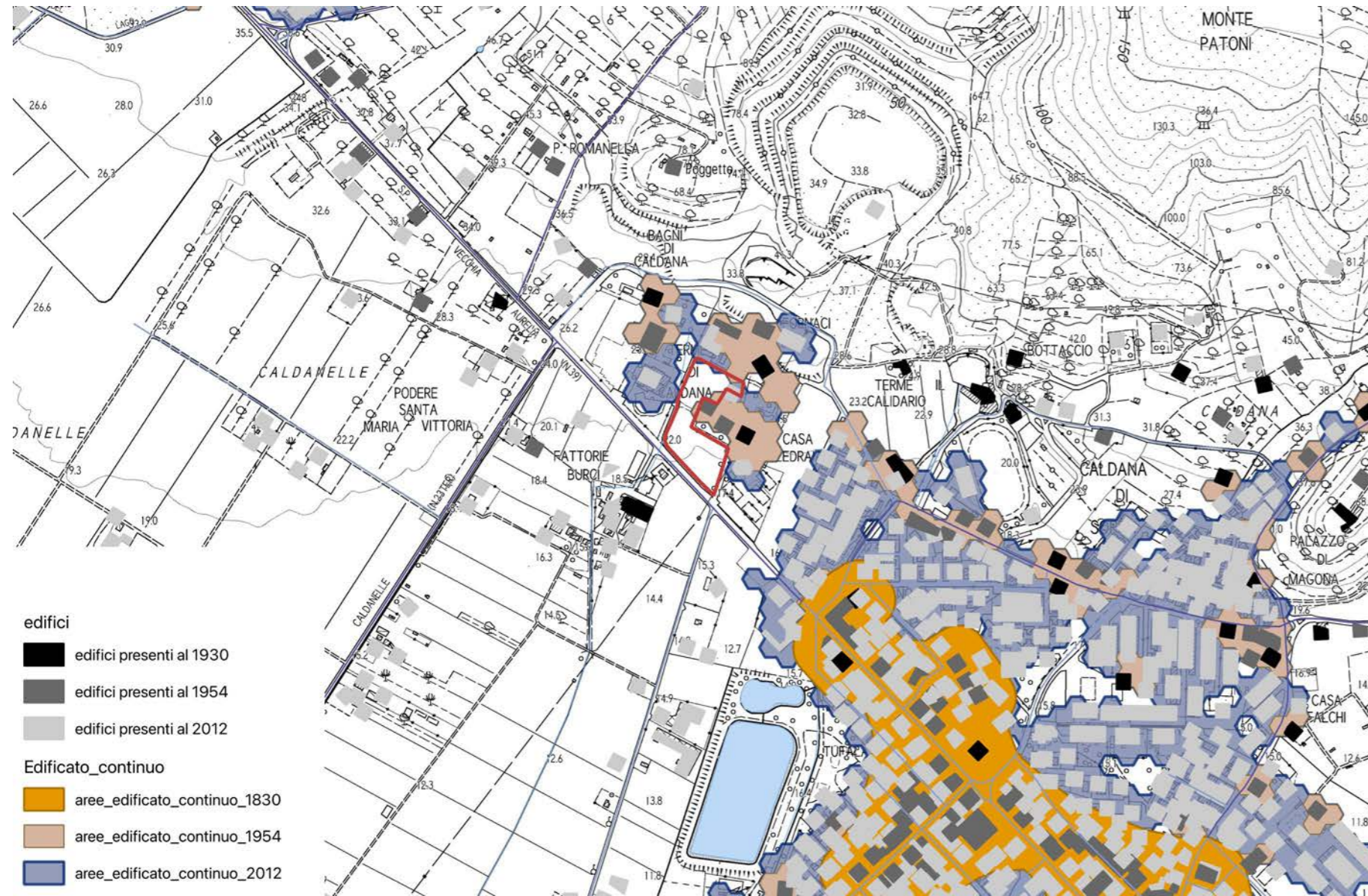
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

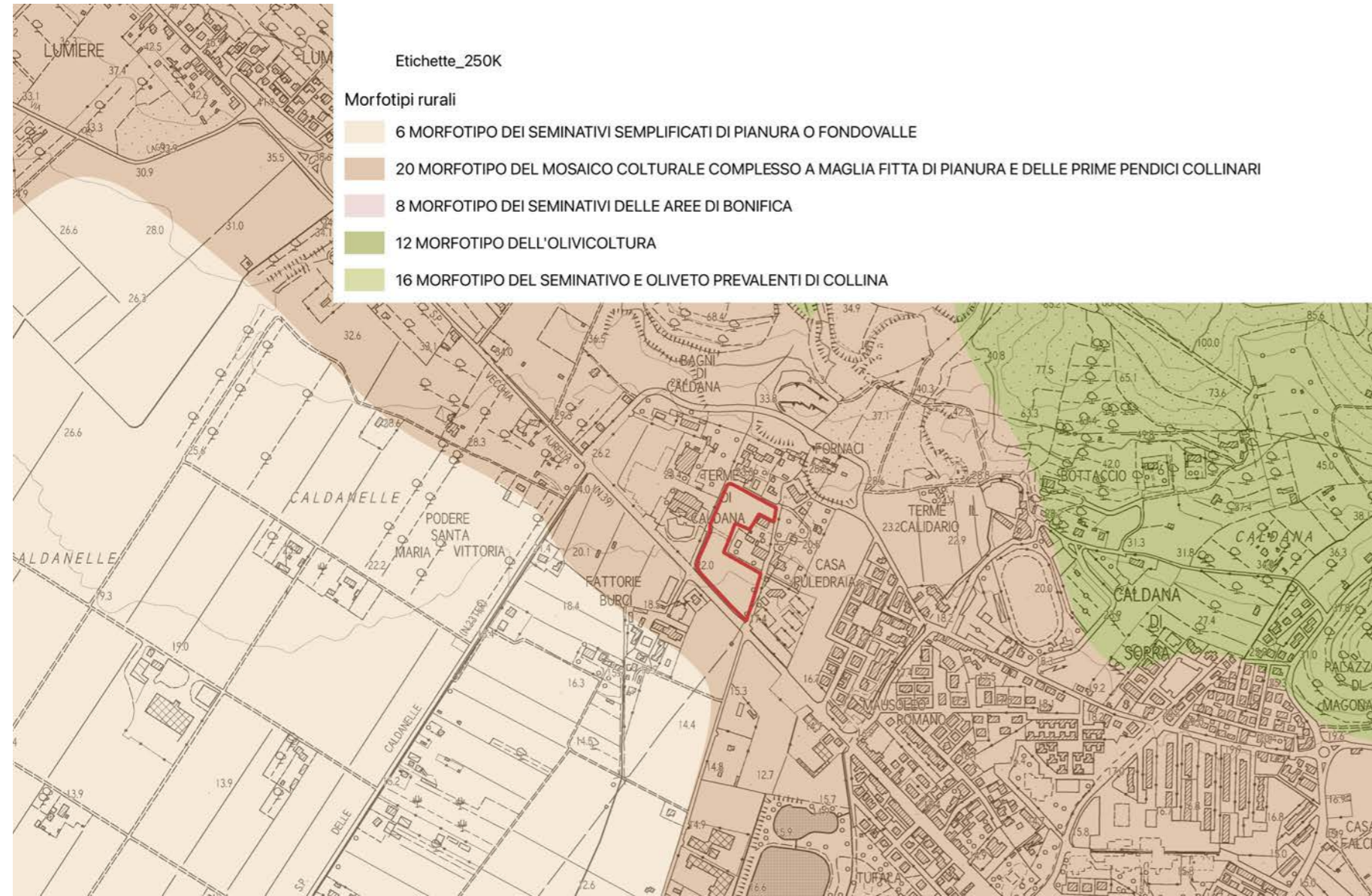
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

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

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

L'area di intervento rientra all'interno del cosiddetto "Parco Termale", oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, finalizzato al consolidamento delle attività termali esistenti ed alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive. Il perimetro della presente Area di Trasformazione corrisponde ad una porzione del sub-comparto C.A.4 del succitato PUA.

Si tratta di un'area posta in adiacenza al Residence "Le corti del Sole", ubicato in via Delle Terme nella quale l'intervento proposto dal PO prevede, in una parte dell'area, la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva, in ampliamento del residence esistente e nella restante area, compresa tra il complesso ampliato e la viabilità pubblica, la sistemazione a parco. Quest'ultima area è stata recentemente interessata da importanti ritrovamenti archeologici e la relativa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale costituisce condizione indispensabile all'attuazione dell'intervento.

Il progetto è finalizzato al consolidamento delle attività termali esistenti ed a quelle ricreative e sportive, in modo tale da completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale di Venturina.

Il progetto relativo alla parte turistico ricettiva dovrà curare in particolare l'armonizzazione delle nuove volumetrie con quelle già esistenti, oltre alla sistemazione degli spazi aperti a servizio dell'attività.

E' prevista la realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico ricetti-

va per una superficie edificabile (SE) complessiva pari a 1600 mq.

Prescrizioni:

- i nuovi spazi destinati a verde e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- il progetto dell'area a verde privato di relazione con la struttura ricettiva dovrà essere incentrato sulla tutela ed eventuale sostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili);
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
- la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depu-

Superficie Territoriale: 14.475mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

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

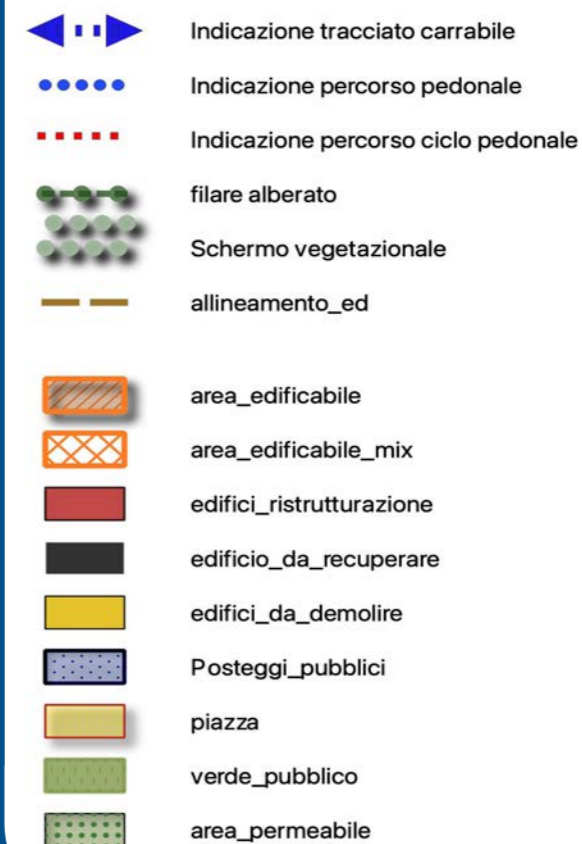
Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE): 1600 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:

Verde pubblico: 8.600 mq.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

razione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentire l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);

- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art. 1 del Digs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'eventuale installazione a terra d'impianti solari termici e fotovoltaici dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento; il progetto dovrà prevedere le opere di mitigazione-necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

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

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

La realizzazione degli interventi di interesse privato è inoltre condizionata alla contestuale cessione dell'area a verde pubblico pari a circa 8.600 mq. al cui interno risulta presente l'area archeologica attualmente in comodato al Comune.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 1 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

“Inedificabilità dell'area”.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

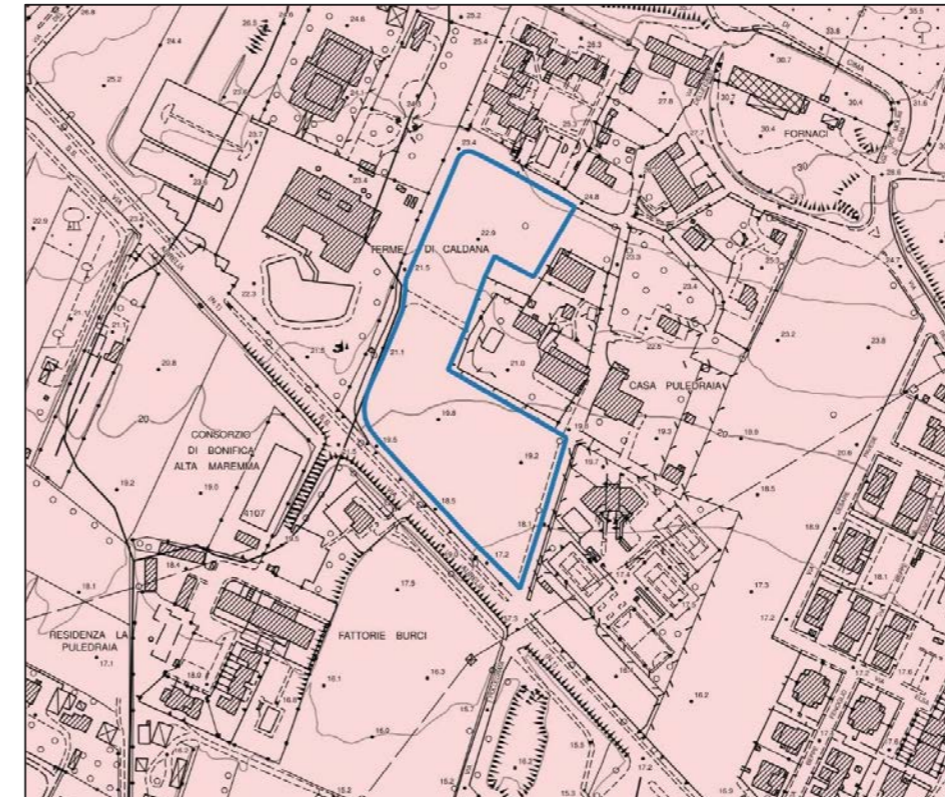
sottosistema R6 - vedi art. 79 delle NTA”.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.06 PUC

SCHEDA C3		AT1.06 PUC	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p>Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.</p> <p>Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p> <p>La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.</p>			

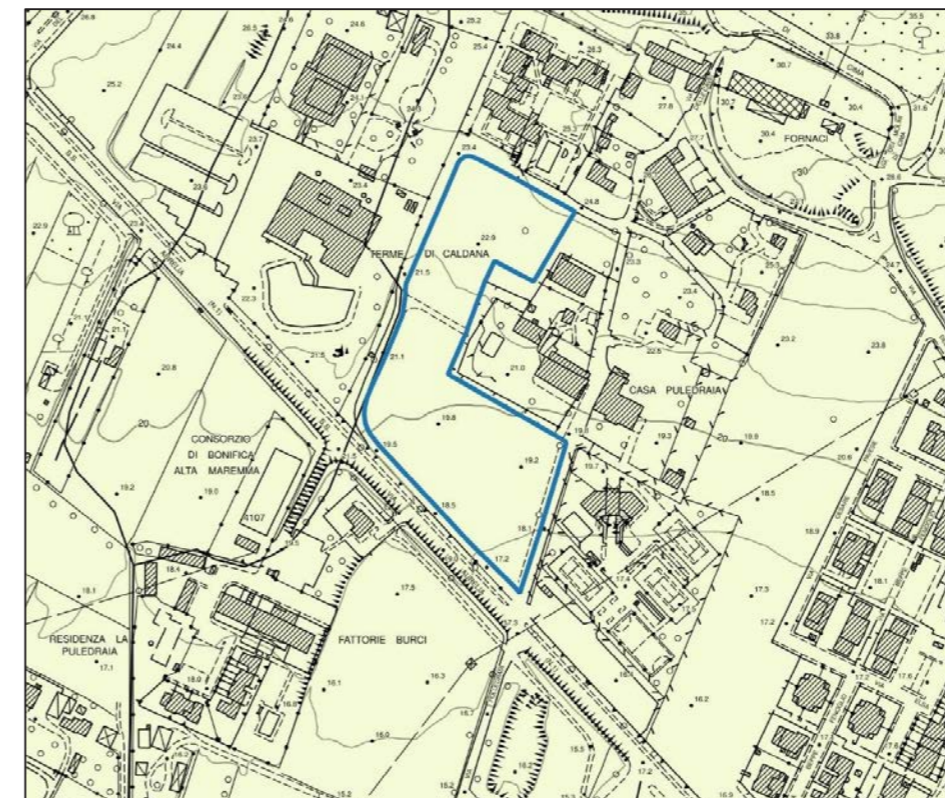
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

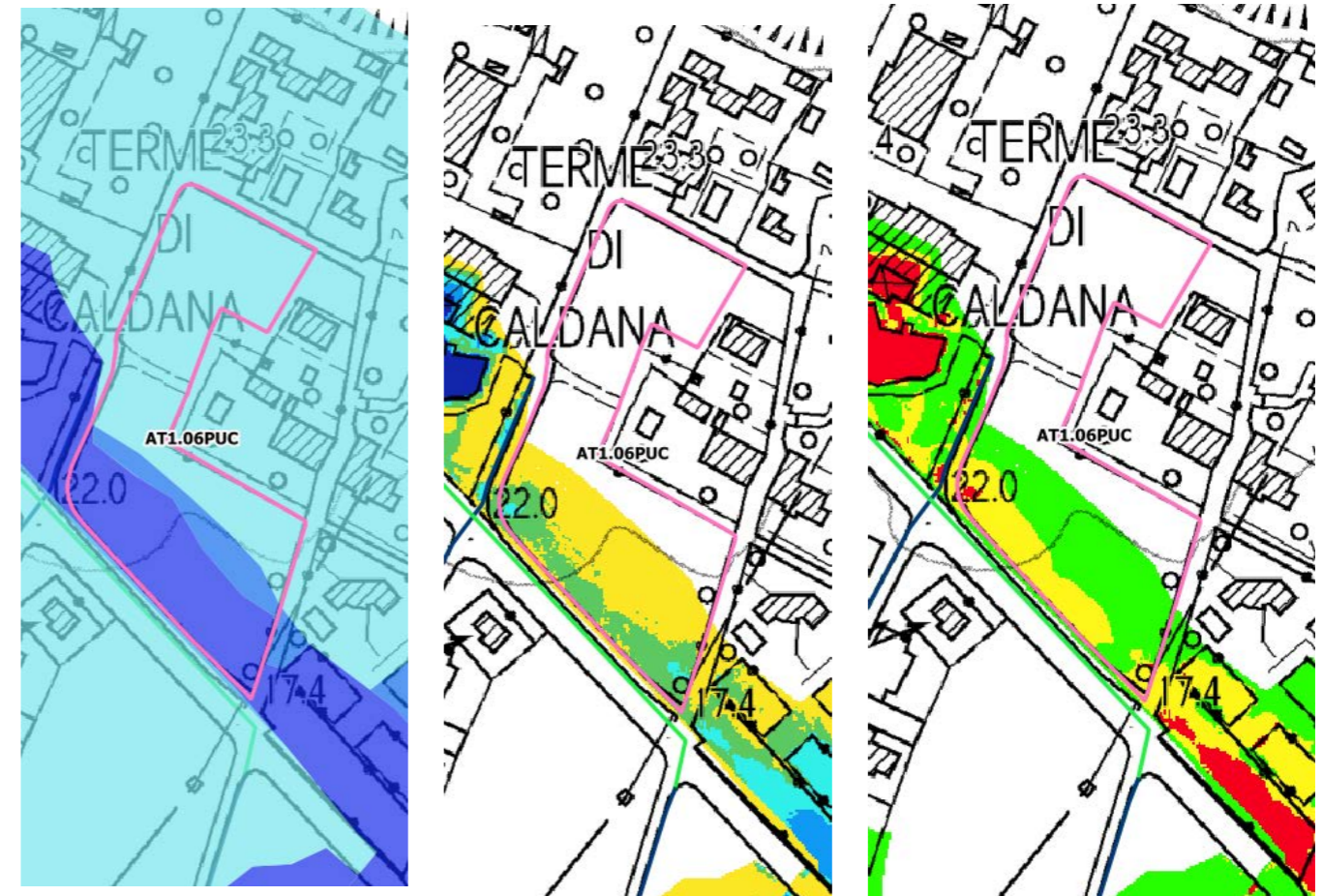
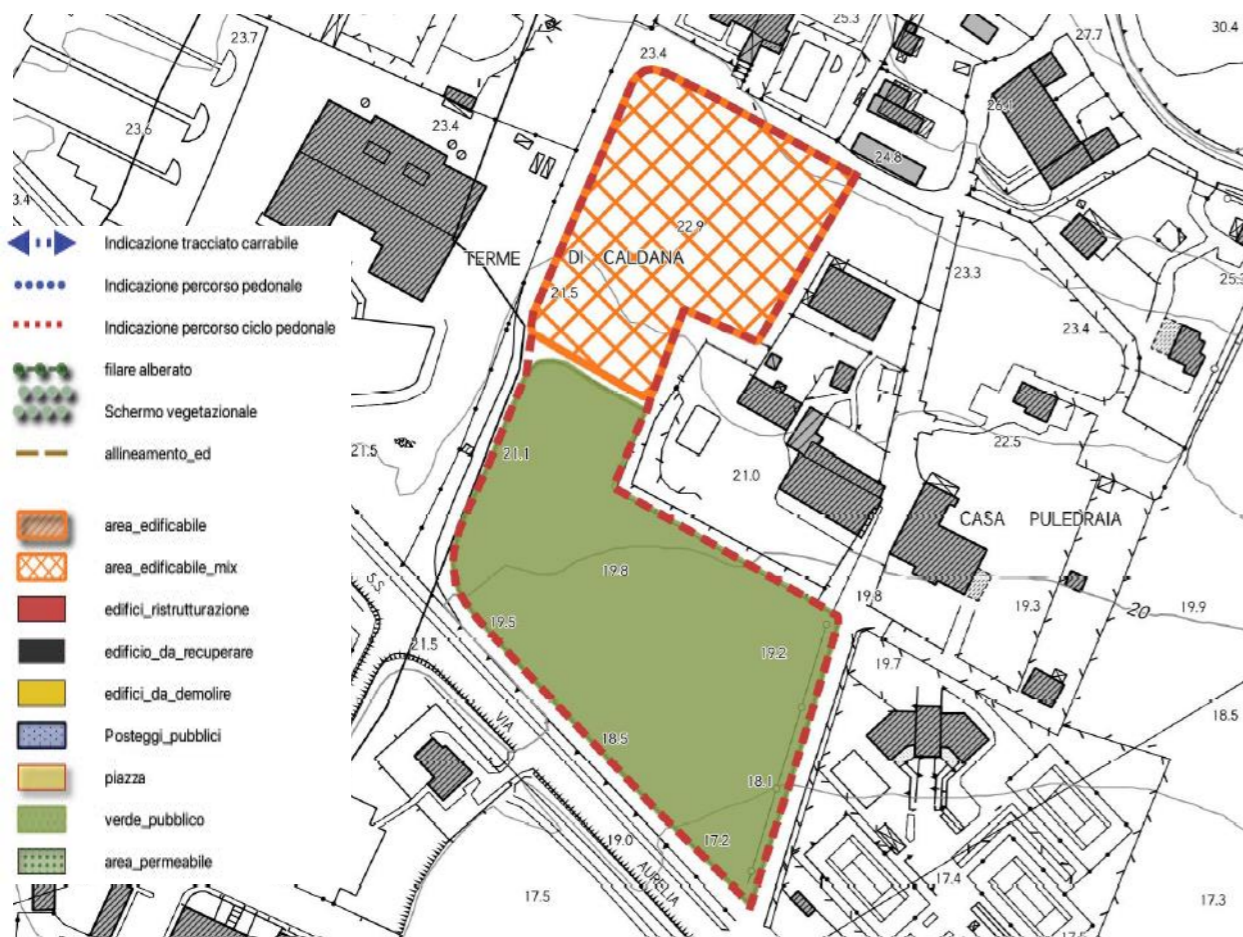
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.06 PUC - AMPLIAMENTO LE CORTI DEL SOLE

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva al fine di completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale di Venturina nei pressi di Via Aurelia. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT1.06 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 - P3
BATTENTI TR 200	< 50 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata - Severa

La porzione meridionale verso l'Aurelia è caratterizzata da P3 con battenti Tr 200 anni inferiori a 50 cm e quindi con magnitudo moderata. In quest'area si prescrive la non edificabilità, lasciando come destinazione d'uso a verde, come previsto nella scheda urbanistica di seguito riportata. La realizzazione di aree verdi in questa porzione, preferibilmente ribassate, contribuirà a mitigare i rischi idraulici. La restante parte del lotto, dove è prevista l'area edificabile, è caratterizzata da P1 e pertanto, non trovando applicazione la L.R. 41/2018, gli interventi sono pertanto liberamente eseguibile senza condizionamenti sotto il profilo idraulico. In fase di attuazione si dovrà comunque curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Il lotto non è interessato da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



Pericolosità idraulica

P1
P2
P3

Battenti Tr 200

<= 0.25 m
0.25 - 0.5 m
0.5 - 1.0 m
1.0 - 1.5 m
> 1.5 m

Magnitudo idraulica

Magnitudo moderata
Magnitudo severa
Magnitudo molto severa

SCHEMA DIRETTORE SD2: VIA INDIPENDENZA-LA FIERA

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

Prevede le seguenti aree di trasformazione:

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

SD2 - via Indipendenza - la Fiera

Realizzazione di percorsi ciclopedonali

via dei Molini, via del Popolo, via della Pace e via dei Molini di Fondo

Riconversione funzionale delle Scuole Marconi

Interventi di moderazione del traffico

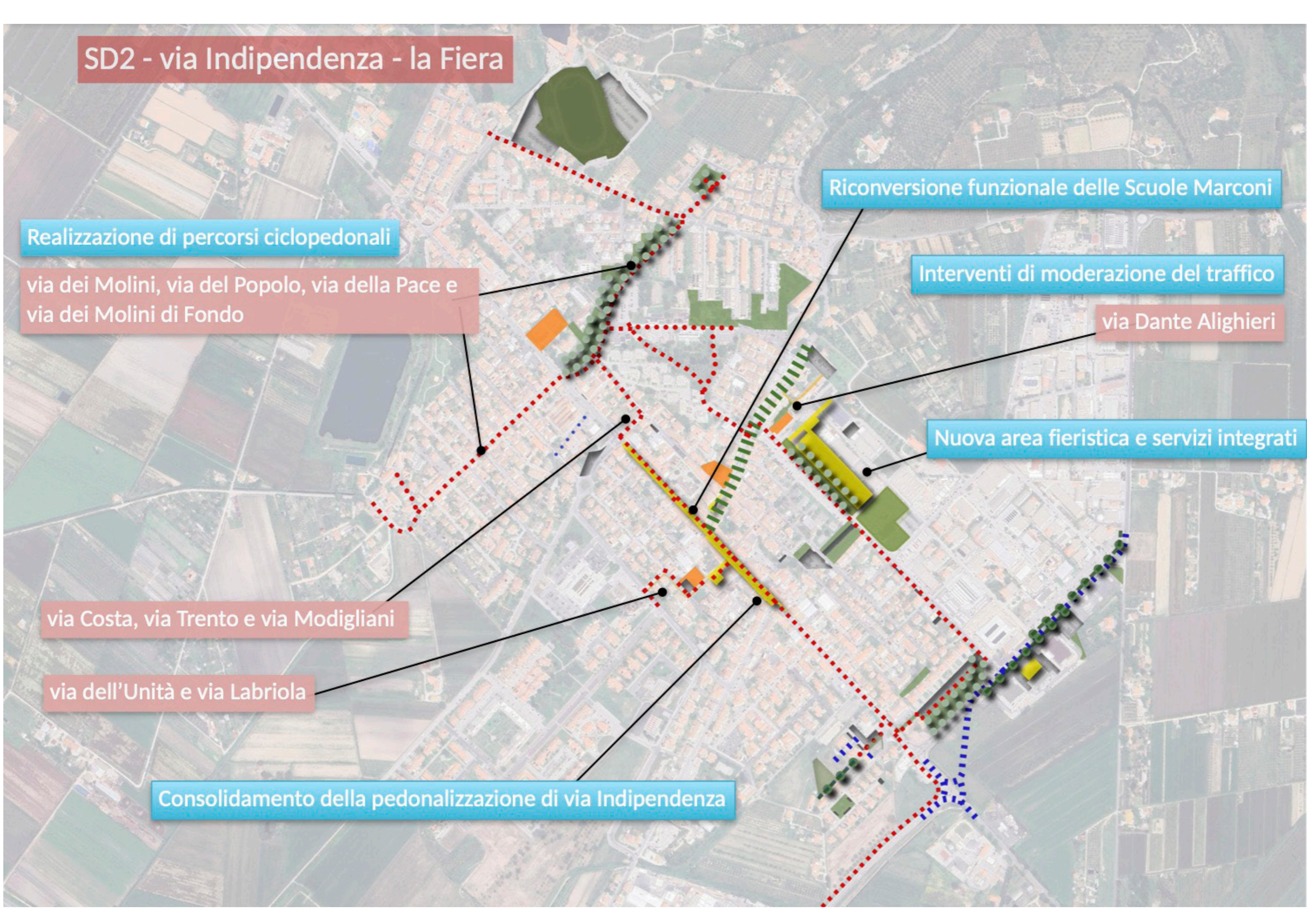
via Dante Alighieri

Nuova area fieristica e servizi integrati

via Costa, via Trento e via Modigliani

via dell'Unità e via Labriola

Consolidamento della pedonalizzazione di via Indipendenza



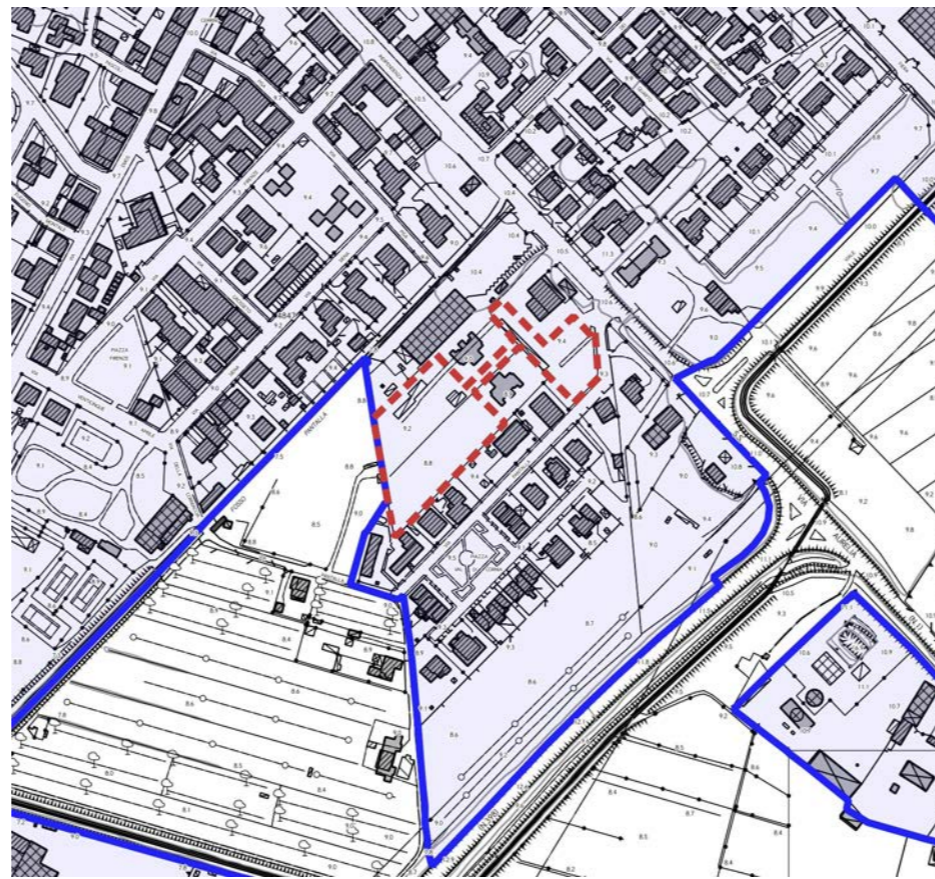
SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

(con le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.3 prot. 1471)

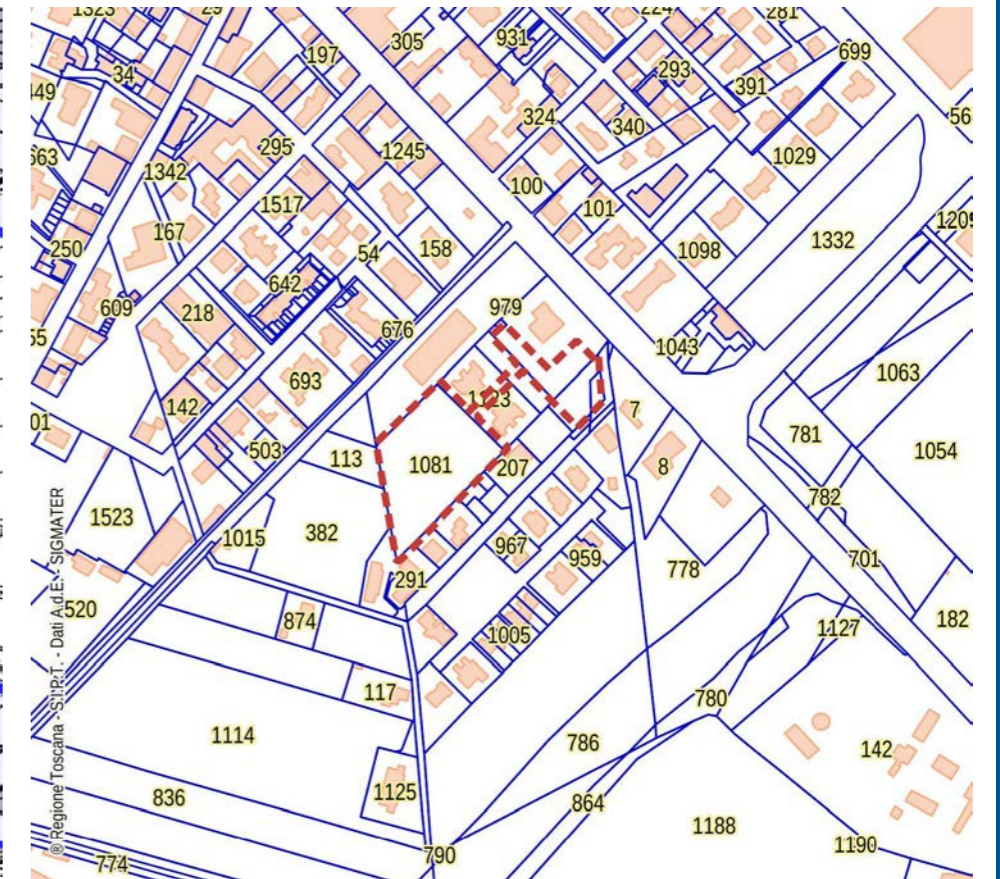
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

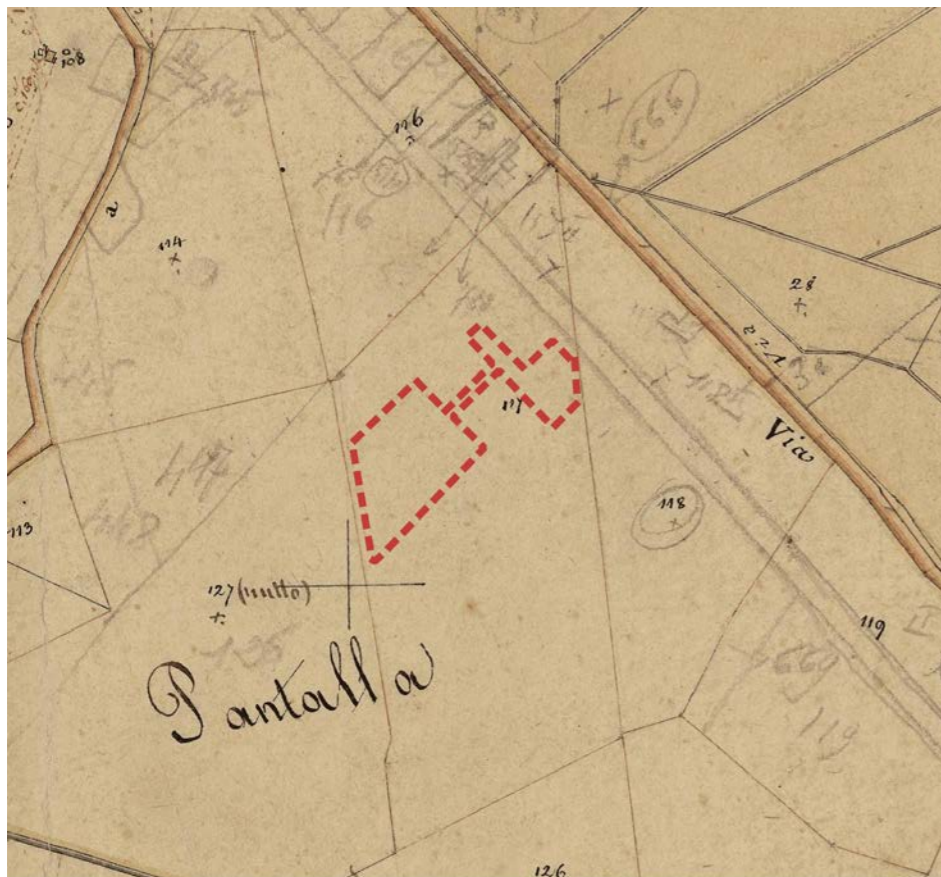
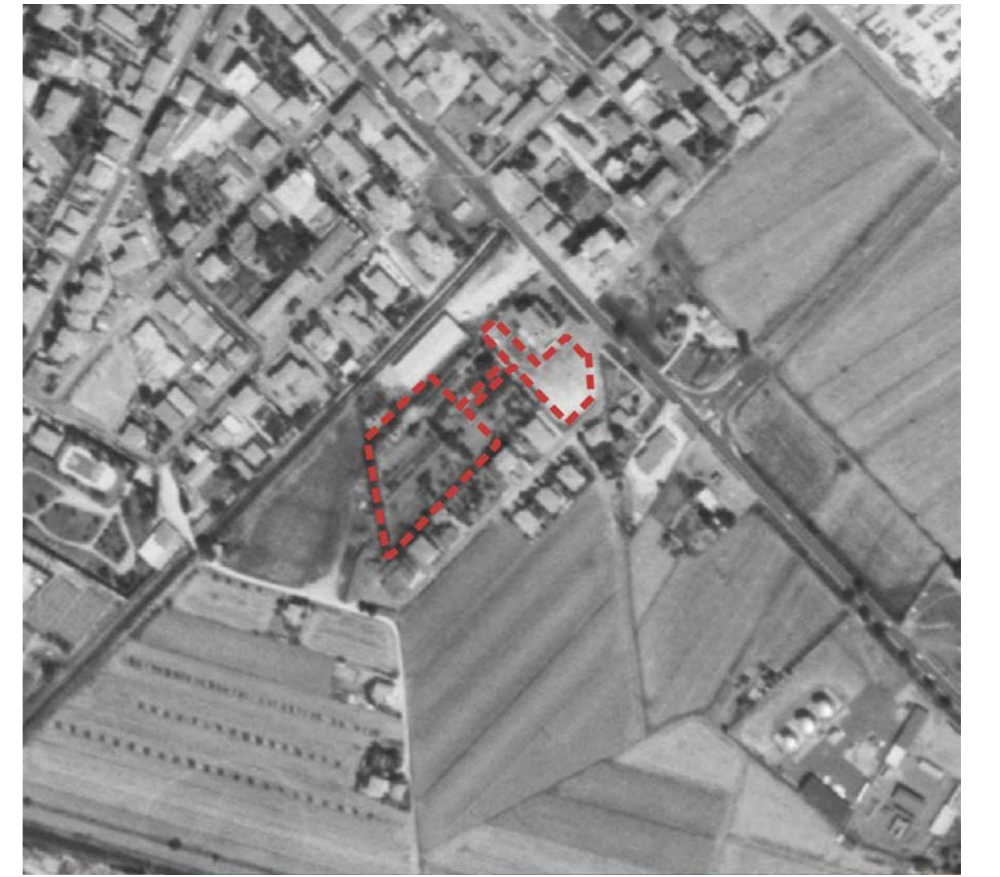


FOTO AEREA 1954

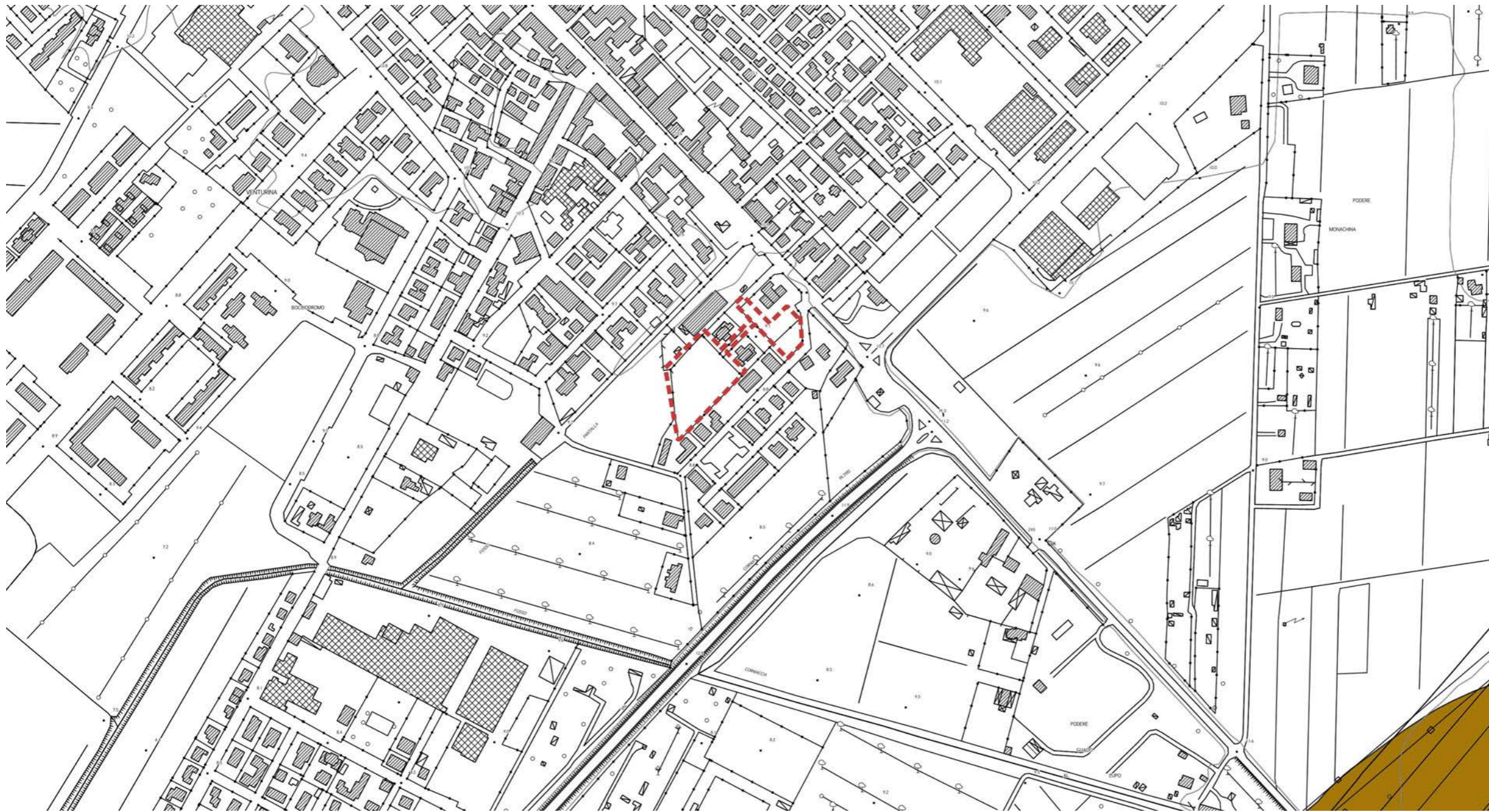





FOTO AEREA 1988



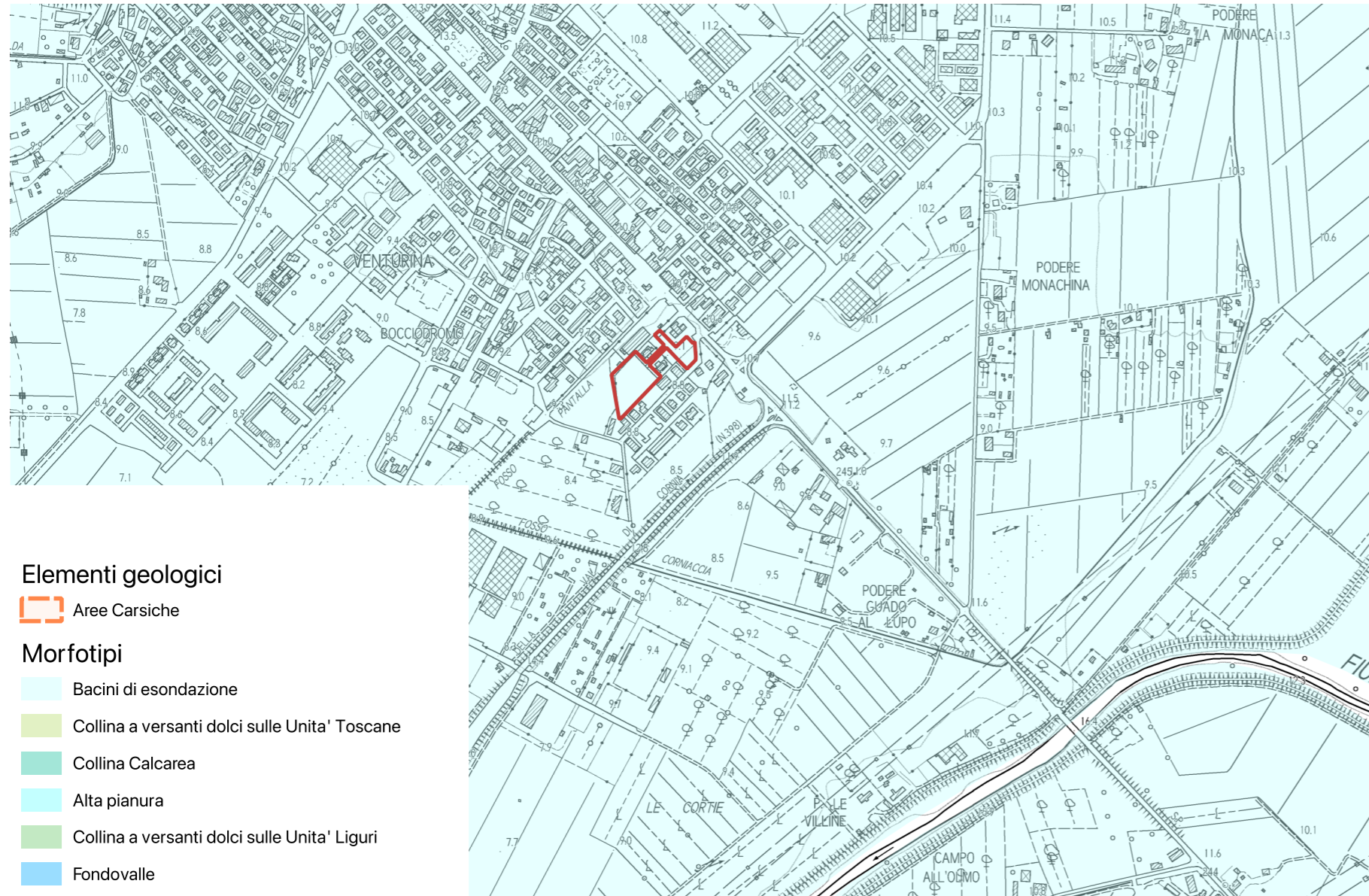


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



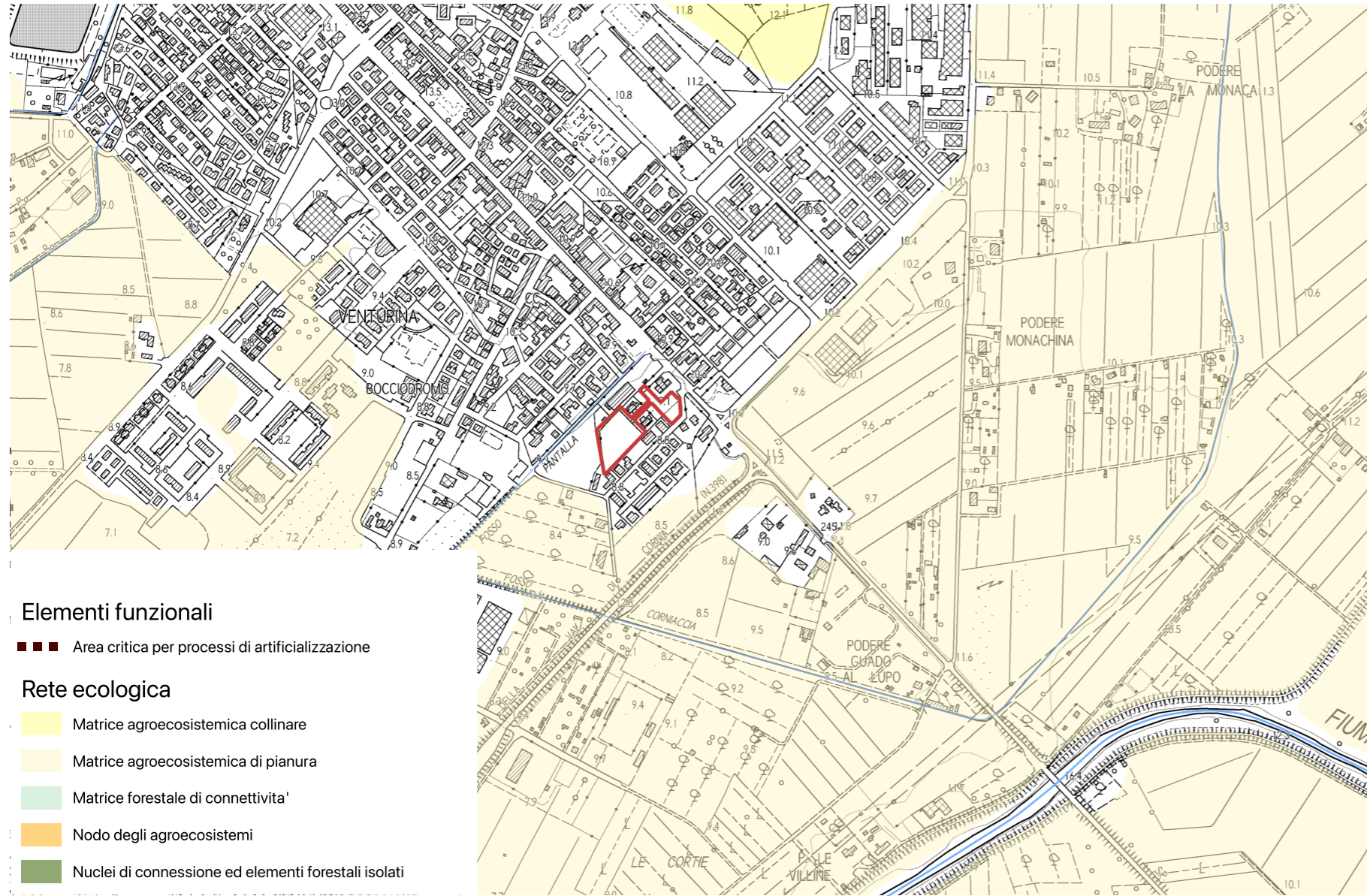
L'area rientra interamente nel Sistema morfogenetico dei Bacini di esondazione.

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

Indicazioni per le azioni:

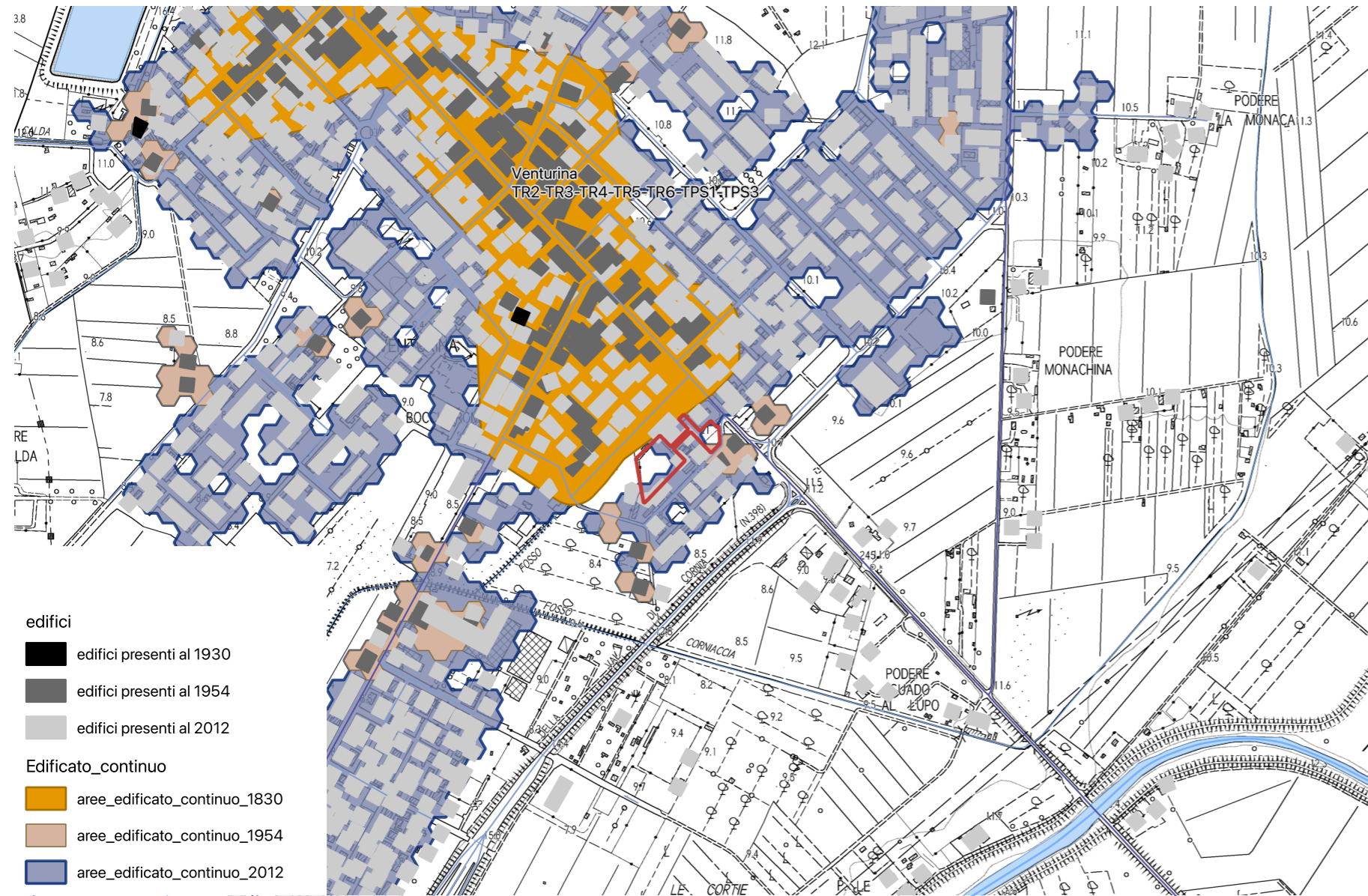
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



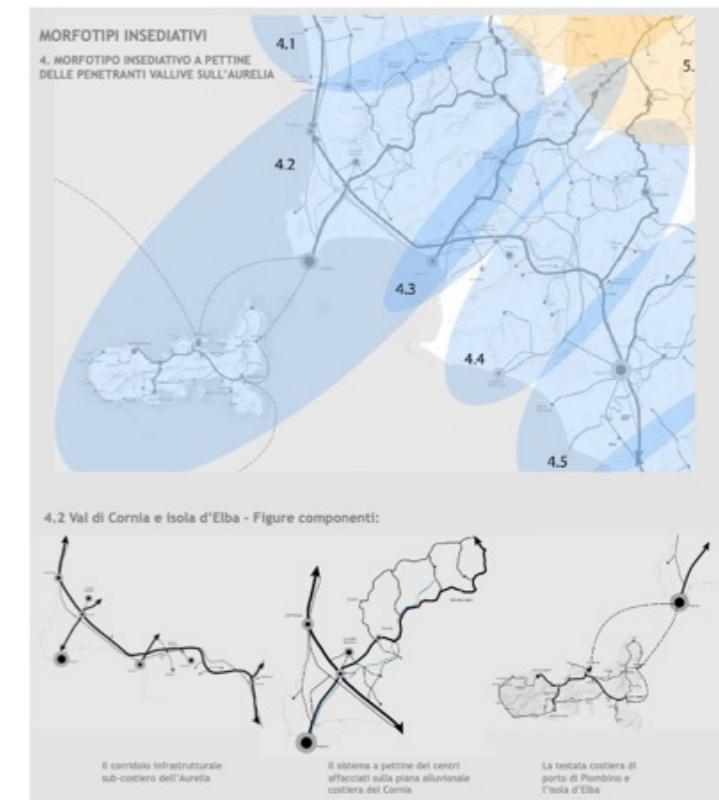
- edifici
- edifici presenti al 1930
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012
- Edificato_continuo
- aree_edificato_continuo_1830
- aree_edificato_continuo_1954
- aree_edificato_continuo_2012

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

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

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

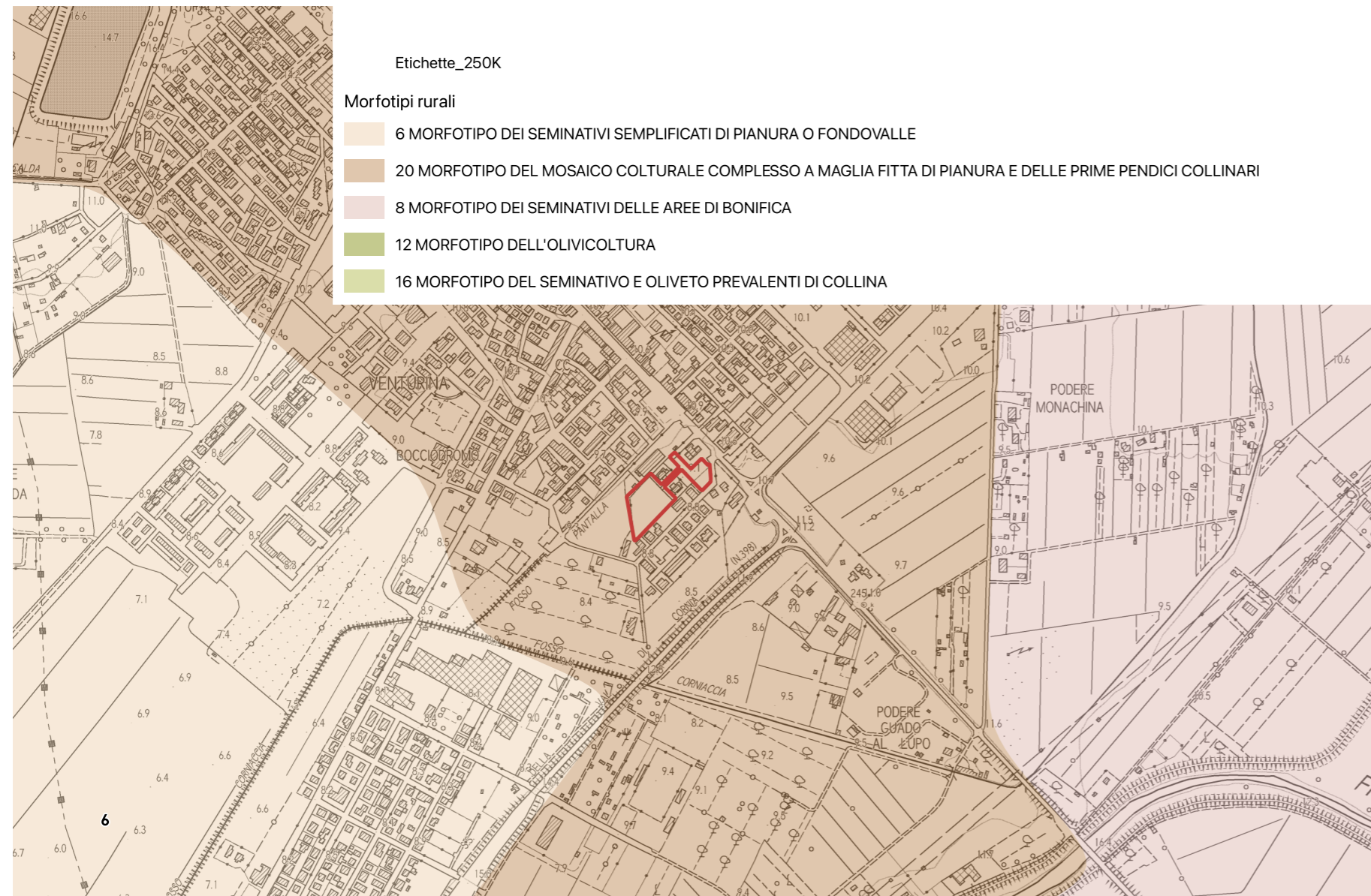


L'area in esame è limitrofa su tre lati al territorio rurale e su un lato a sud, al morfotipo insediativo TR2 tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto.

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

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

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

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

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

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

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

Il lotto A costituisce completamento dell'intervento residenziale già a suo tempo realizzato e costituito da due palazzine tra loro prospicienti. In esso si prevede la **realizzazione di altri quattro nuovi edifici con** la riproposizione dello stesso modello costruttivo e tipologico **di quelli già esistenti.**

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

Prescrizioni:

- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione

ne paesaggistica;

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

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 7.530 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

- Superficie edificabile massima (SE):
 - Lotto A - 1.300 mq.
 - Lotto B - 500 mq.
- Numero massimo piani: 2 fuori terra

Standard:

Parcheggi pubblici: 1.000 mq.



nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;

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

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

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

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

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

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

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT2.02 PUC

SCHEMA C2		AT2.02 PUC	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.

Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.

Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.

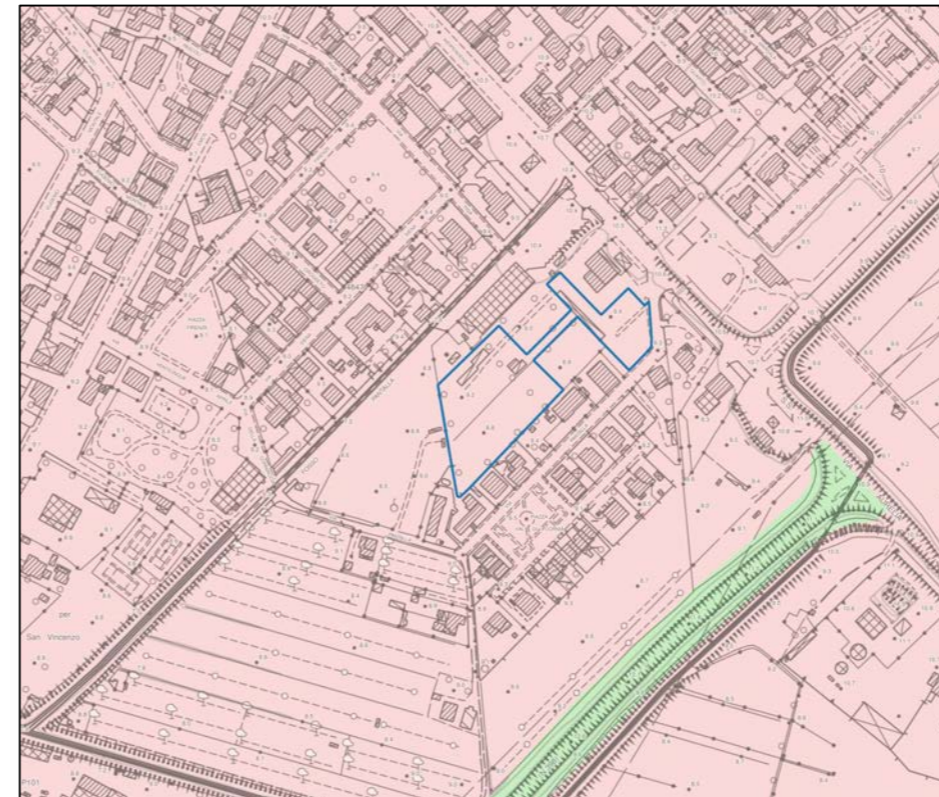
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.

Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.

Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.

La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

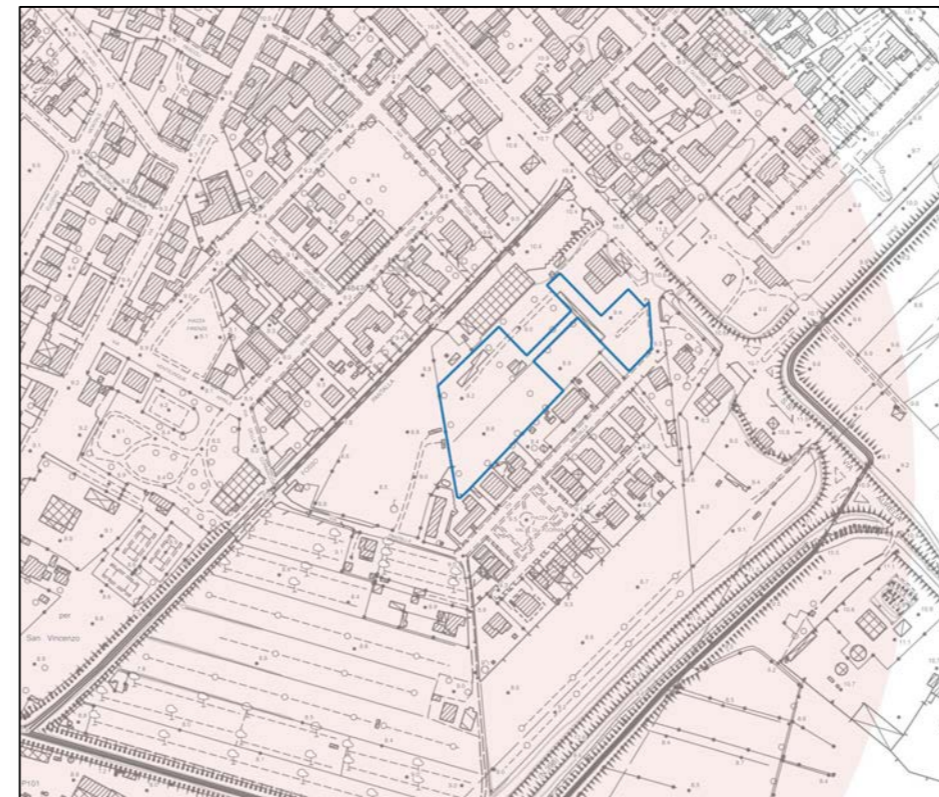
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

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

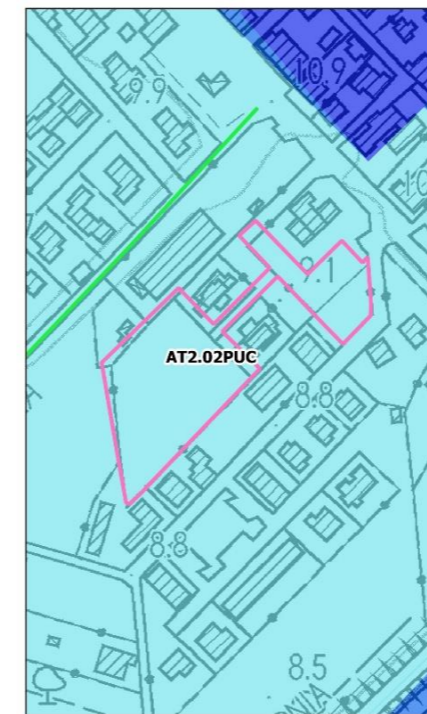
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT2.02 PUC – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

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

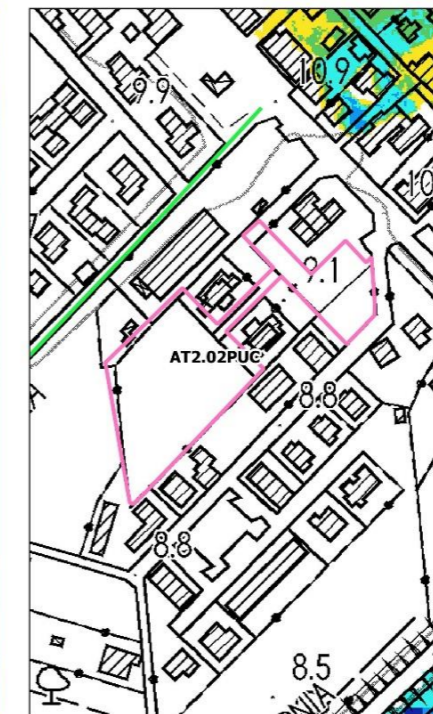
AT2.02 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area è caratterizzata da P1 e pertanto non si applica la L.R. 41/2018; l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà comunque curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. L'area non è interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi; infatti il Fosso Pantalla scorre ad oltre 30 m ad ovest del lotto, per cui non sono presenti vincoli di cui all'articolo 3 della L.R. 41/2018. In caso di recapiti di acque meteoriche della lottizzazione verso il corso d'acqua si dovrà acquisire autorizzazione idraulica da parte della Regione Toscana, garantendo l'invarianza idraulica. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



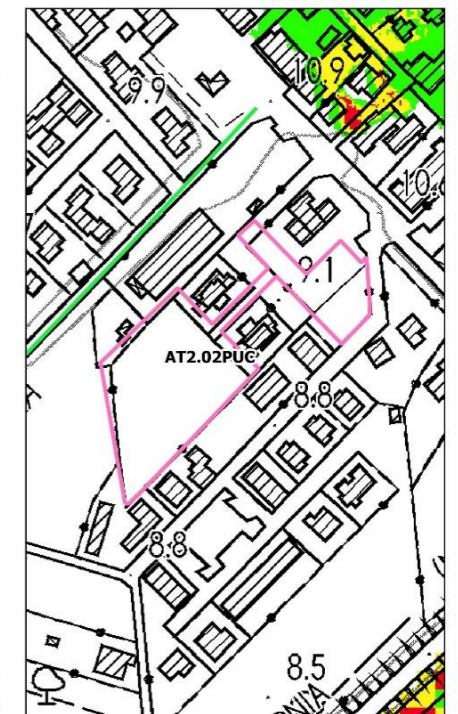
Pericolosità idraulica

- P1
- P2
- P3



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

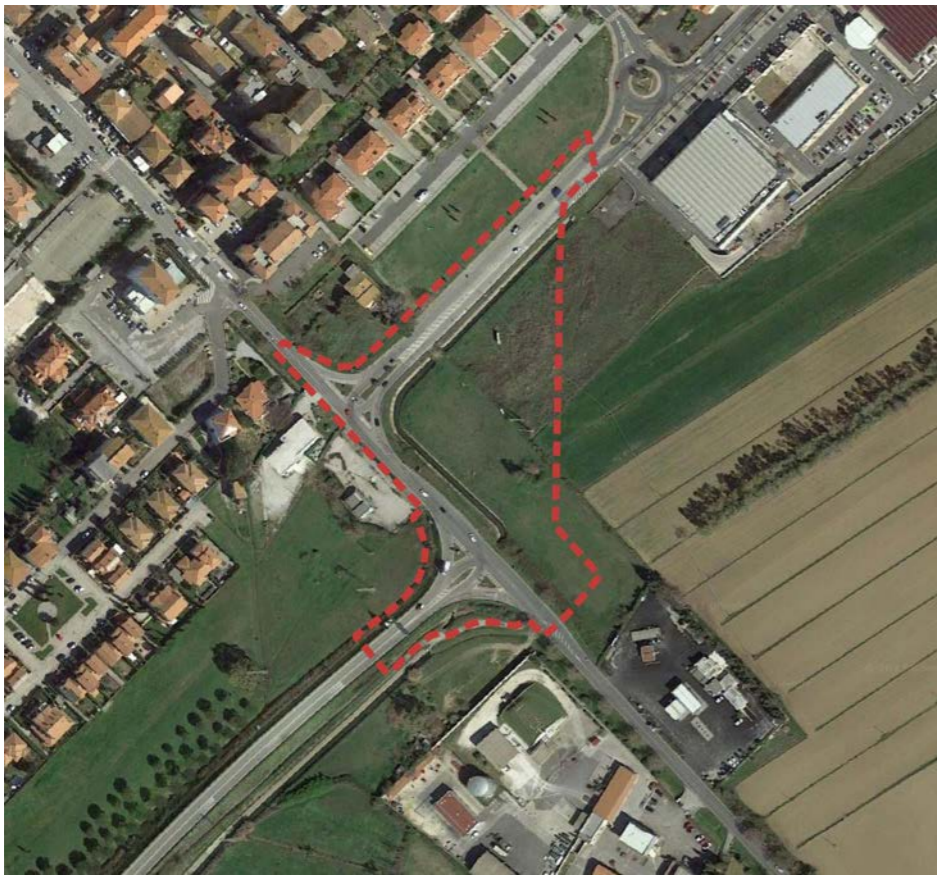


Magnitudo idraulica

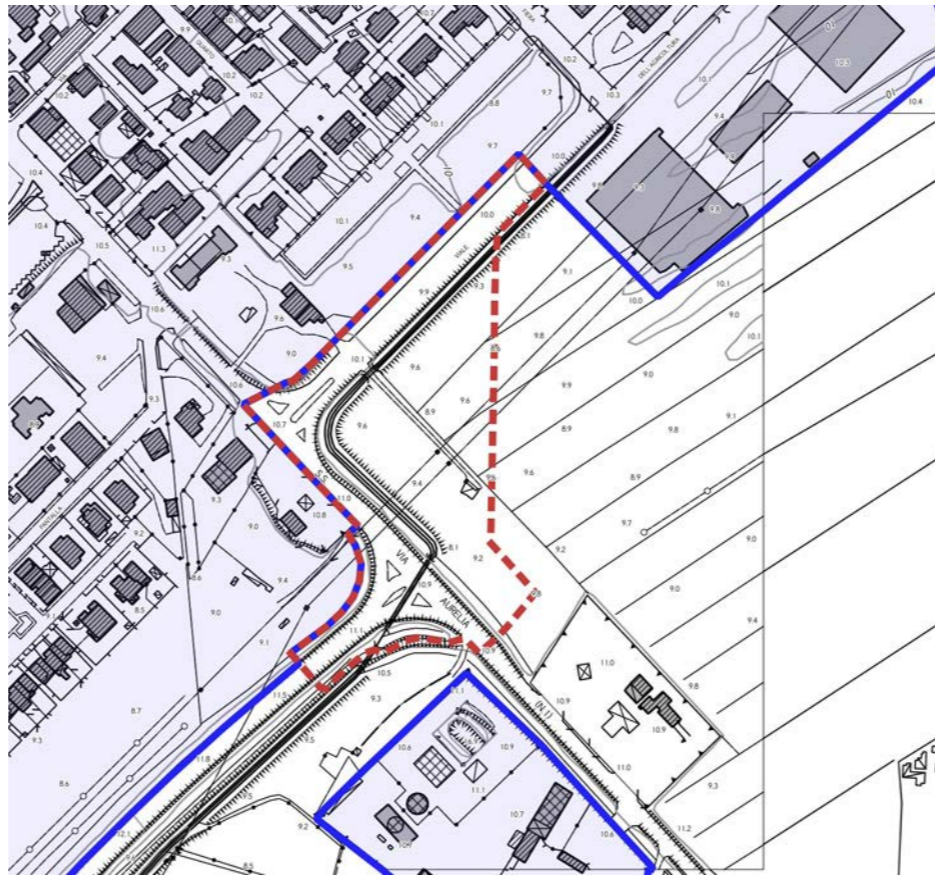
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

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

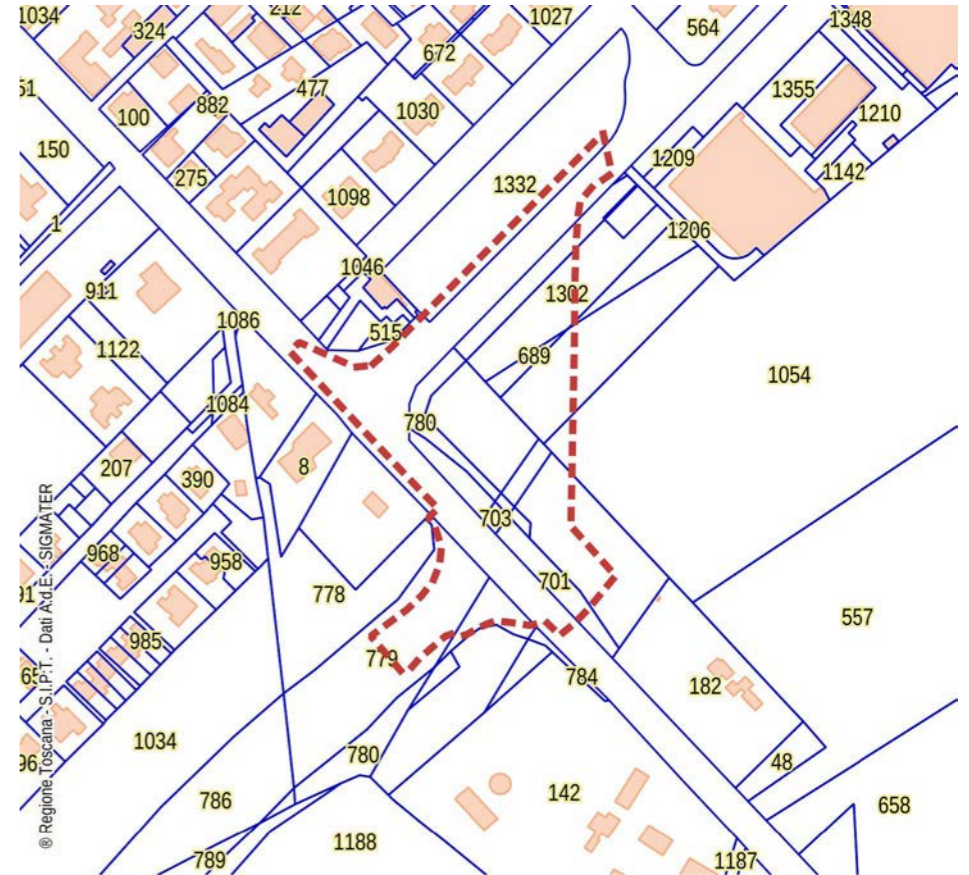
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

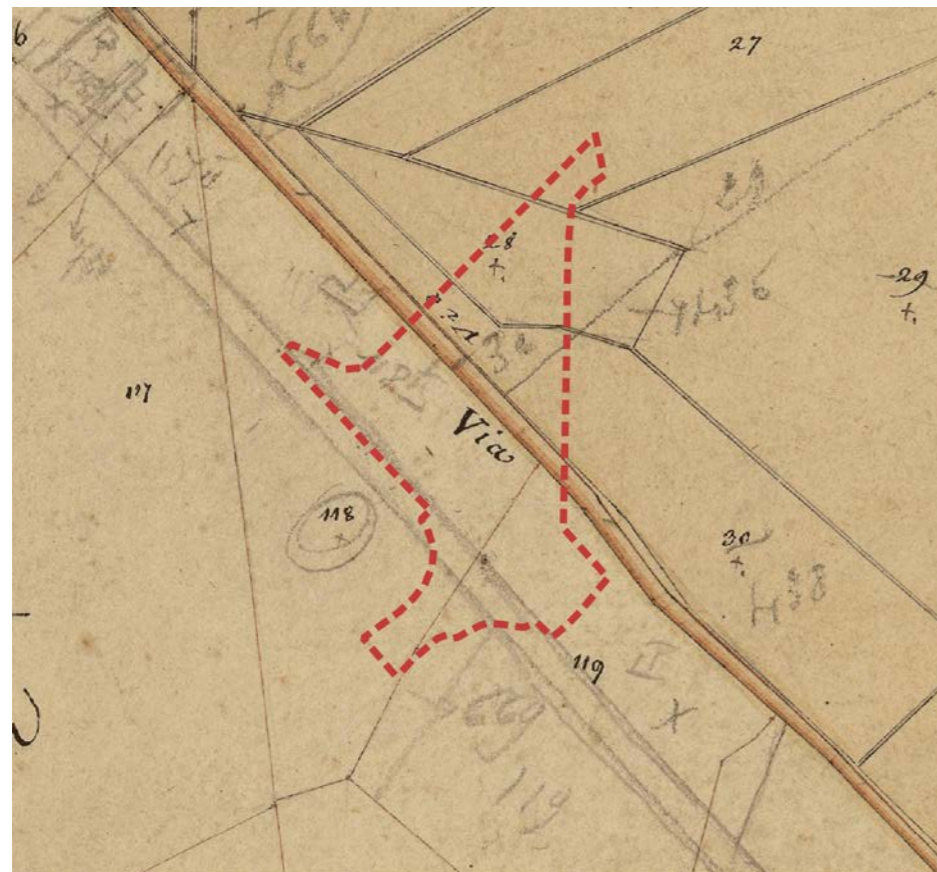


FOTO AEREA 1954

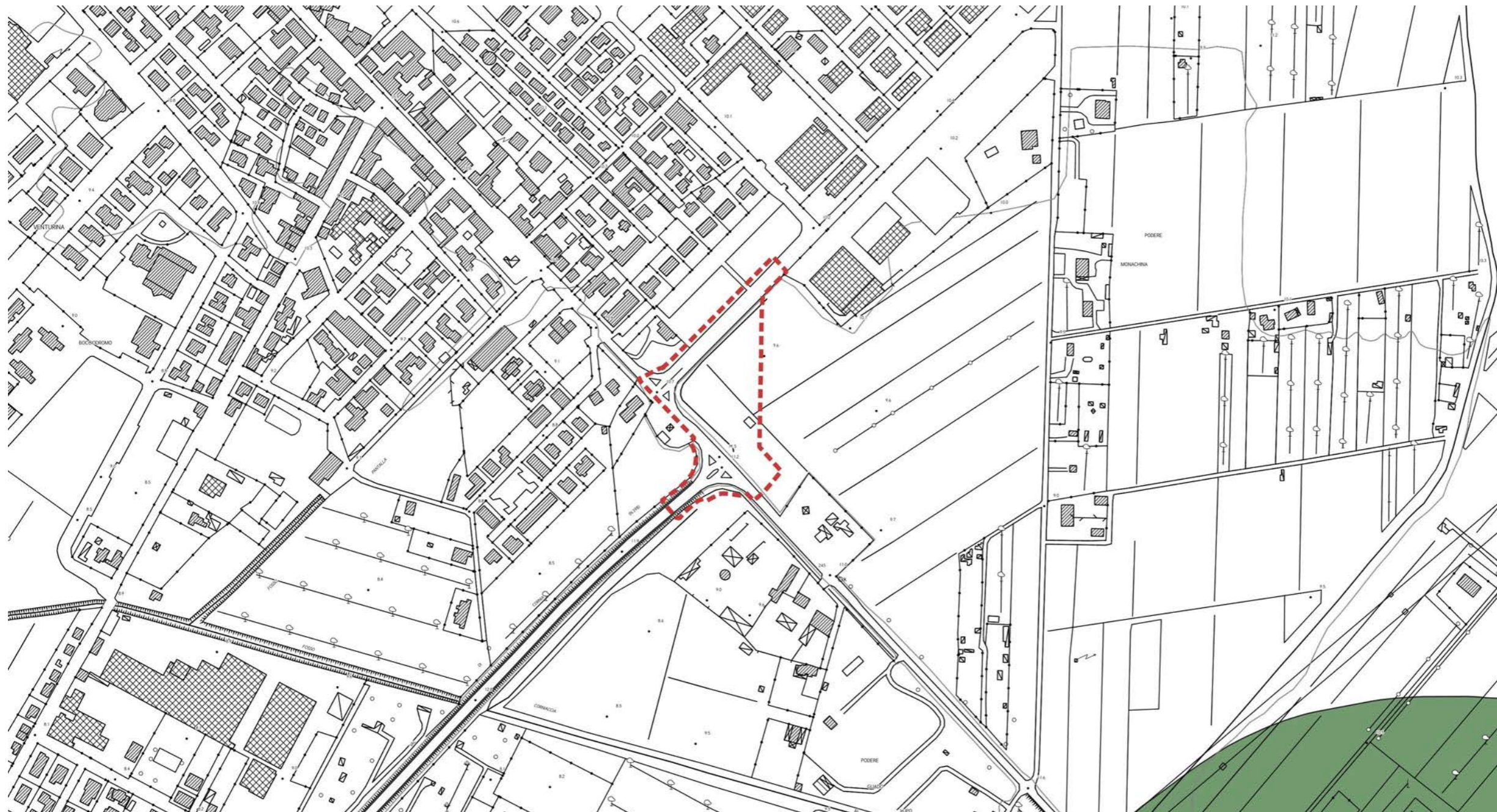





FOTO AEREA 1988



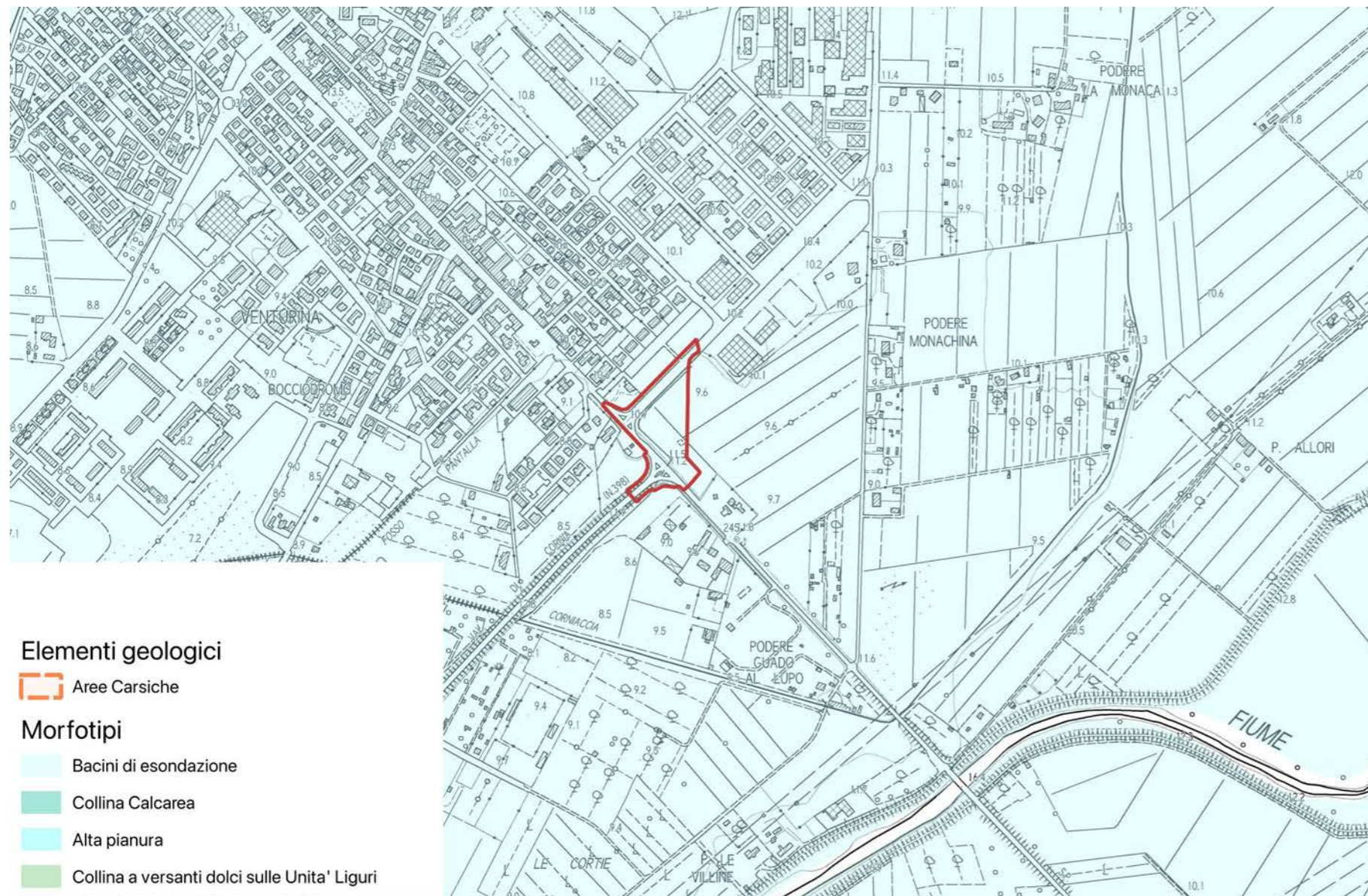


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



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

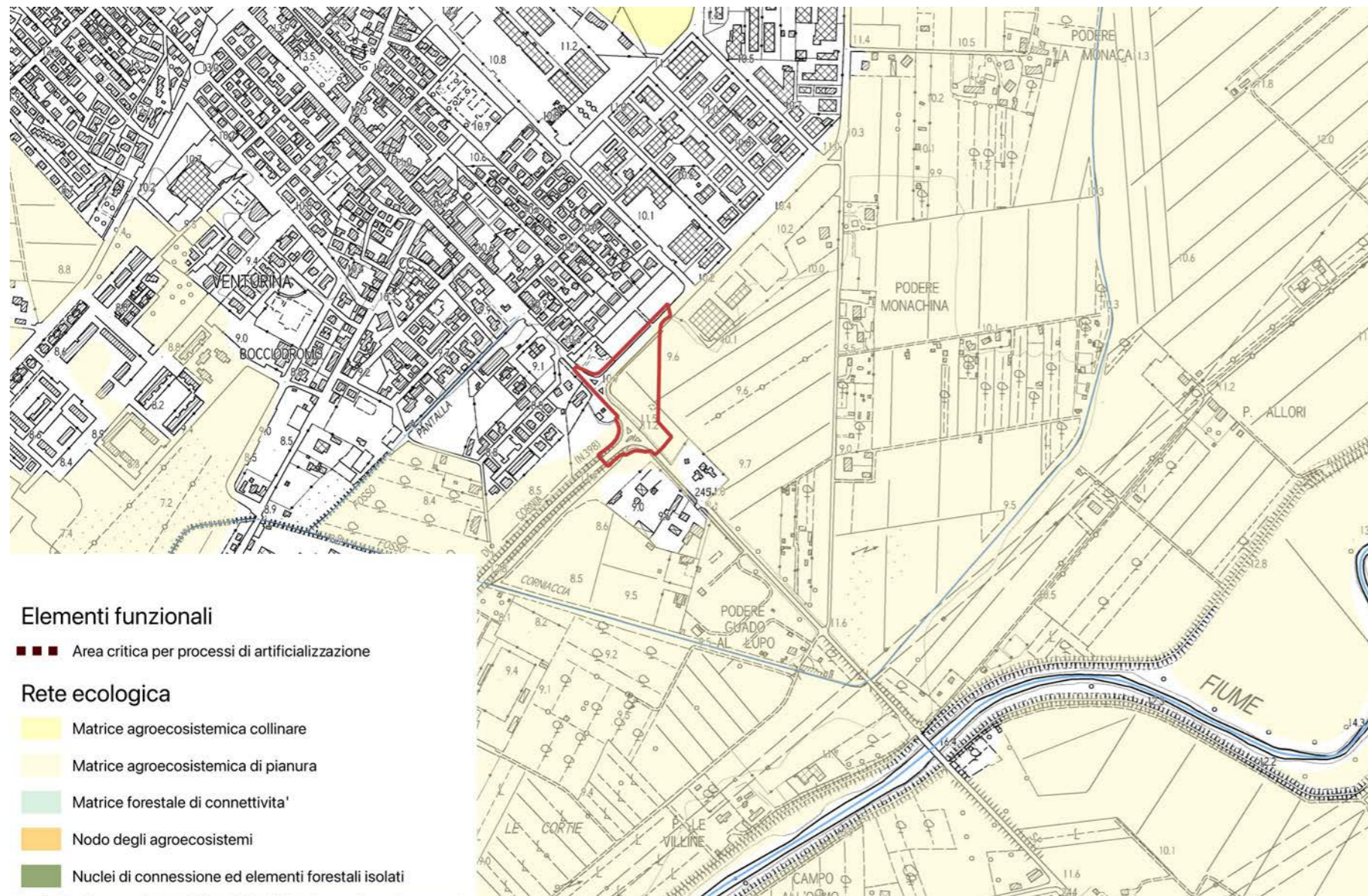
Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo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

Indicazioni per le azioni:

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

di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



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

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

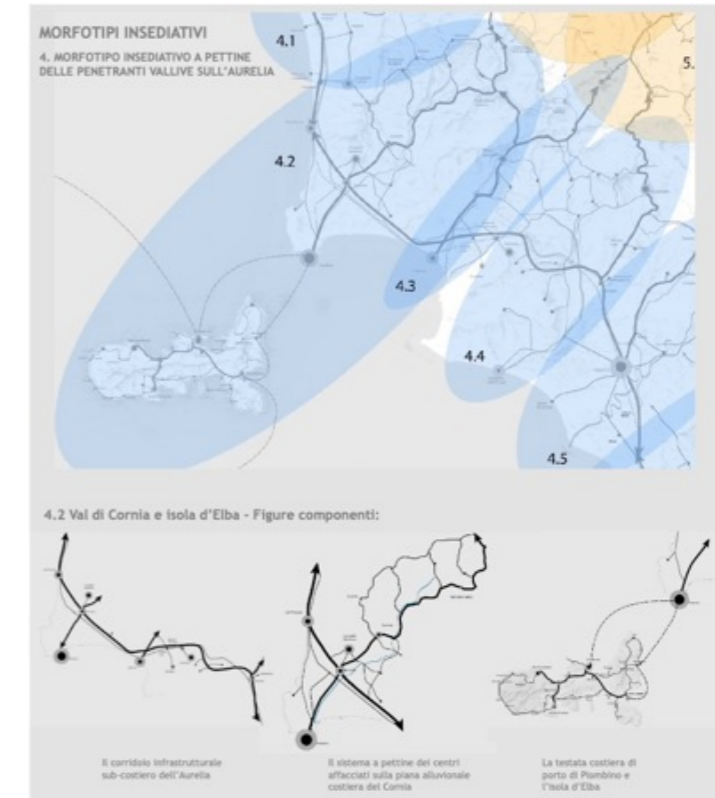
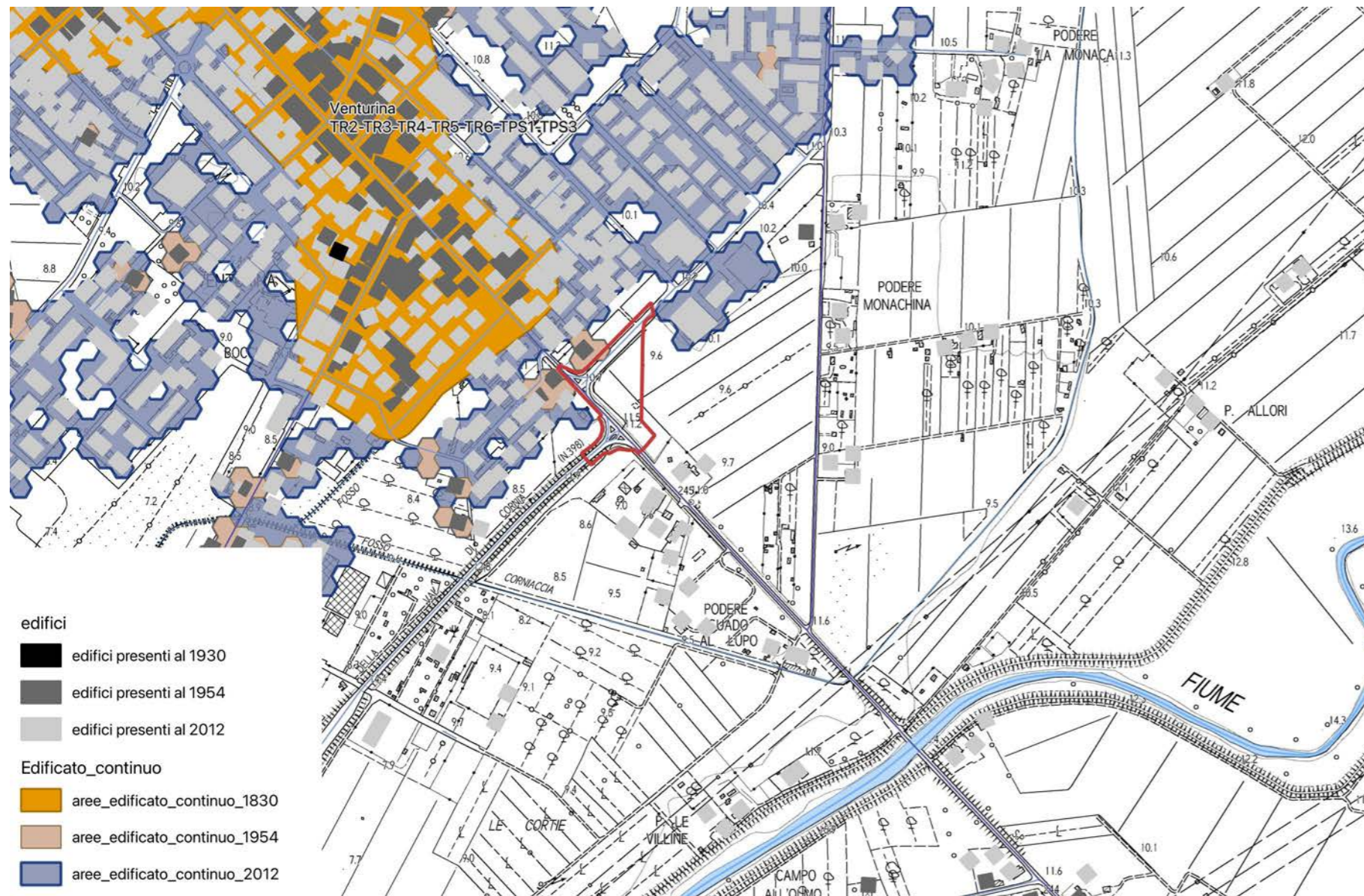
Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e

minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);

- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

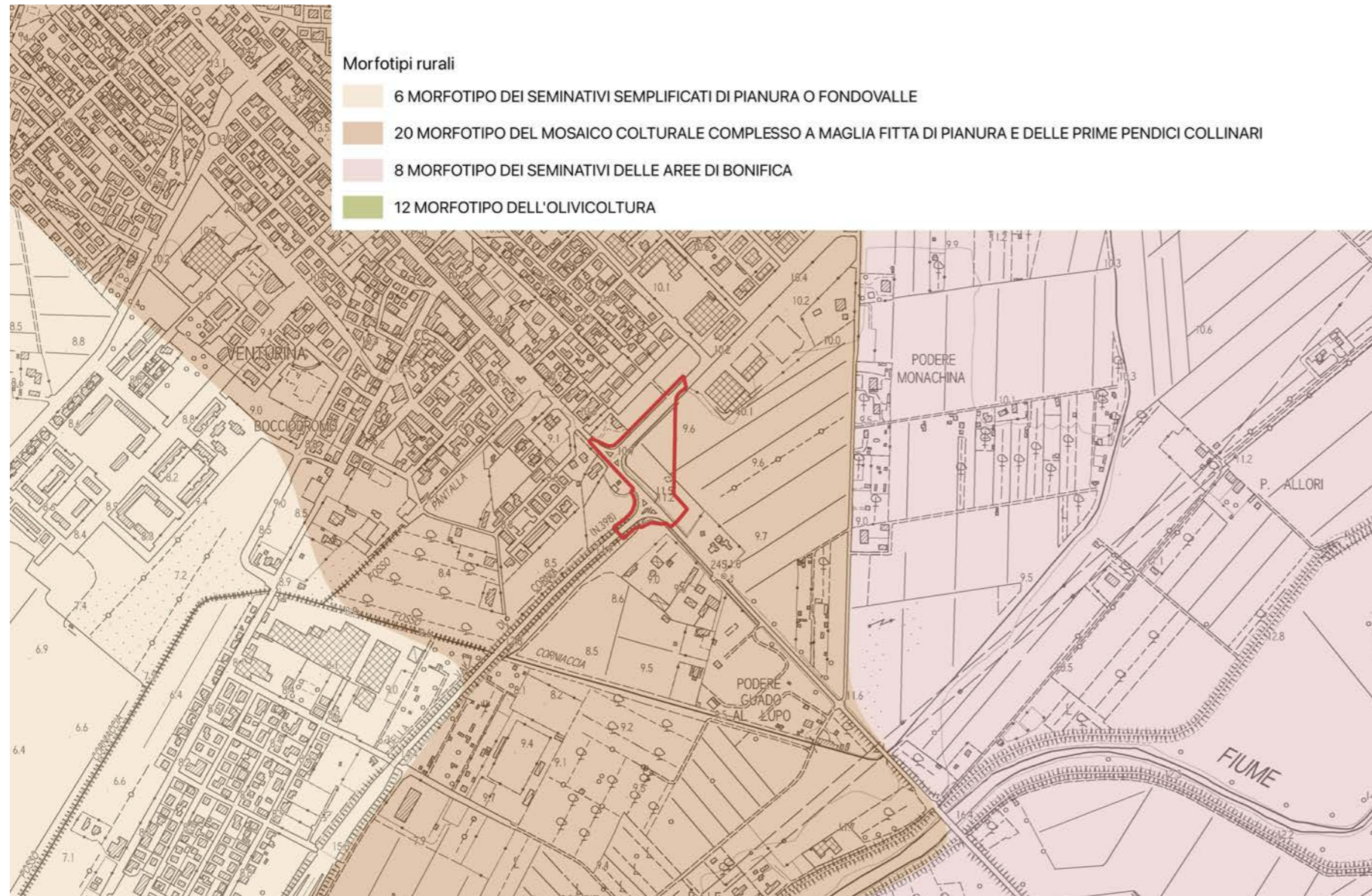
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamen-

to del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

Indicazioni per le azioni:

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

In particolare, occorre:

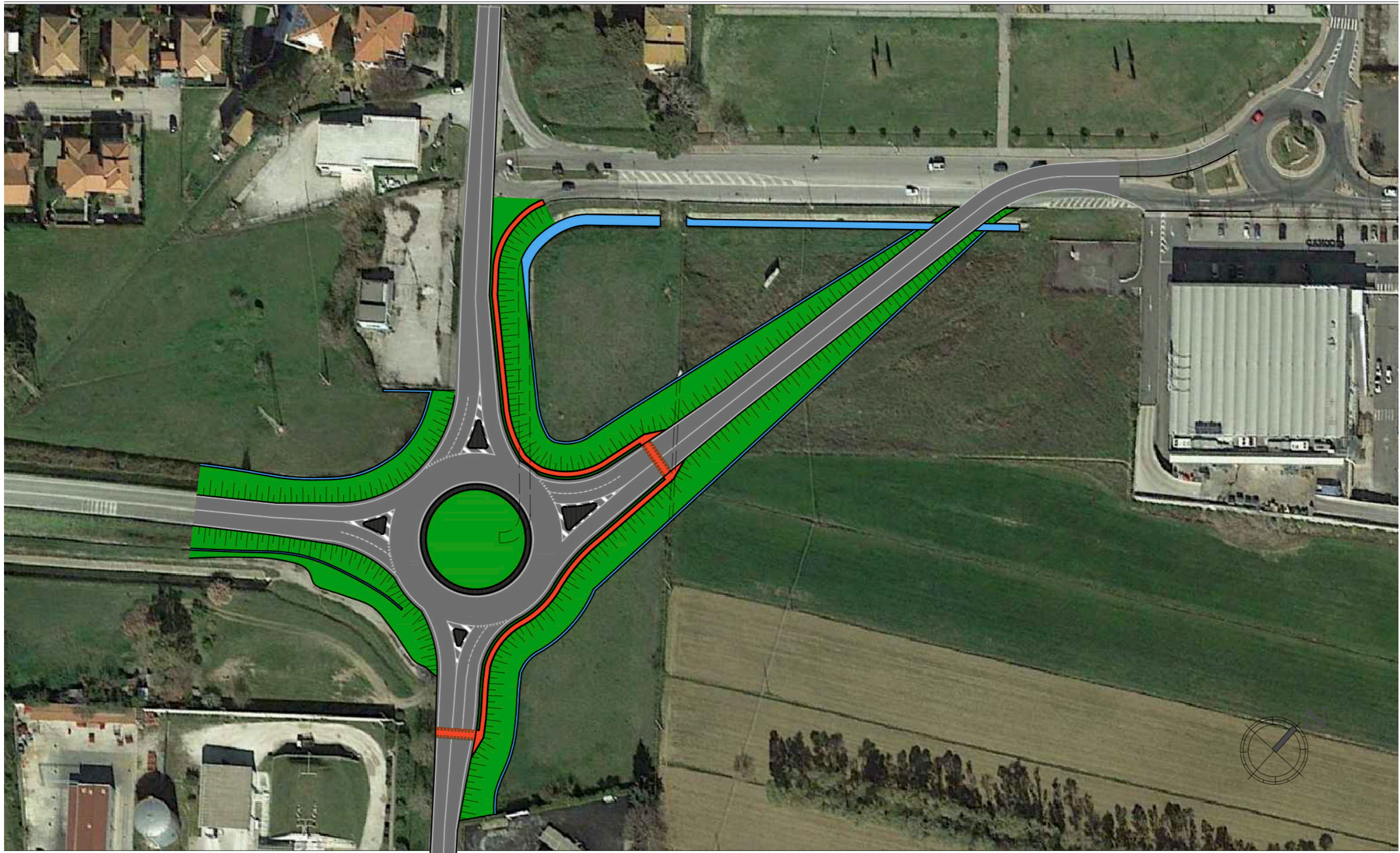
- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione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

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica

in termini di integrità e continuità;

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



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

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

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

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO:

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

a livello cumulativo tra le stesse previsioni):

- disturbo derivante dalla fruizione turistico ricreativa;
- disturbo alla fauna (in termini di rumore e luminosità);
- effetto "barriera";
- consumi della risorsa idrica (con incentivazione del riuso della risorsa, risparmio e razionalizzazione);
- contenimento, per quanto possibile, del fenomeno dell'impermeabilizzazione dei suoli.

Laddove sulla base delle risultanze della Vinca, fosse necessario, dovranno essere definite, dettagliate e quindi intraprese azioni ed attuati interventi mitigativi, volti al rispetto delle Misure di conservazione vigenti nei rispettivi Siti Natura 2000.

Dati dimensionali

Superficie Territoriale: 20.470 mq.

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT2.03 ID

SCHEDA C5		AT2.03 ID	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. la non interferenza con l'area di approvvigionamento dei pozzi ad uso acquedotto.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere per la riduzione del rischio idraulico anche non strutturali. Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Da valutarsi in relazione agli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Condizionate ai risultati degli studi idrologici e idraulici di progetto definitivo.		

Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.

Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.

Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.

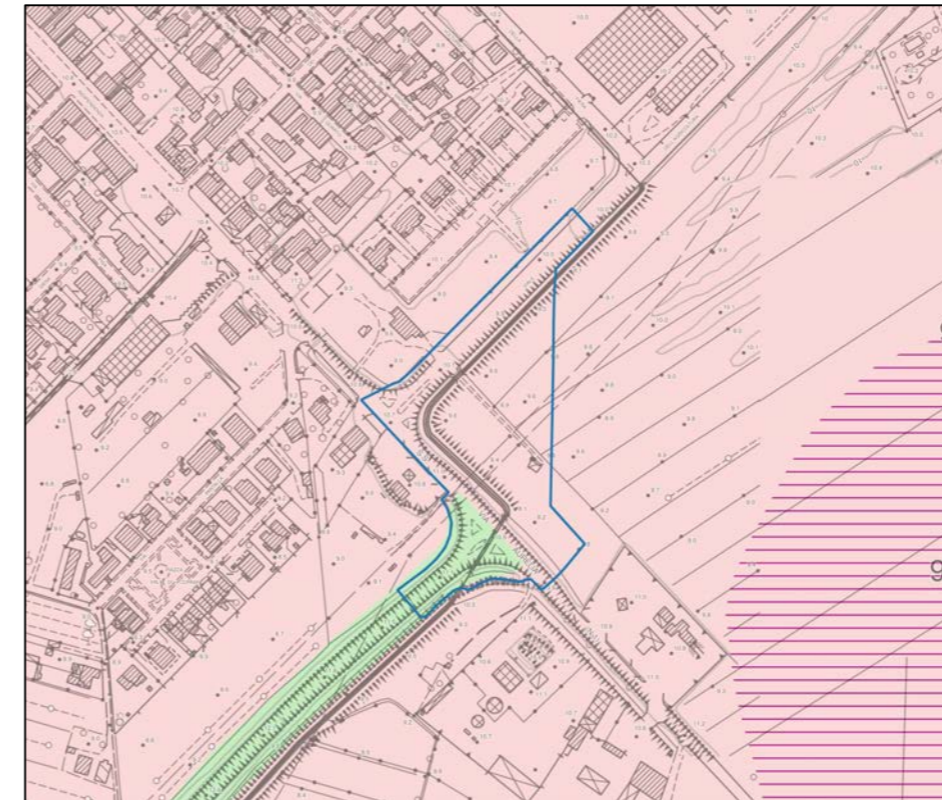
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.

Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.

Le condizioni di rischio idraulico devono essere valutate sulla base di apposito studio idrologico e idraulico per il corretto dimensionamento delle opere per la riduzione del rischio da conseguirsi tramite la realizzazione di opere anche non strutturali.

La previsione si trova nell'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto pubblico, gli interventi non dovranno interferire con l'area di approvvigionamento della risorsa idrica.

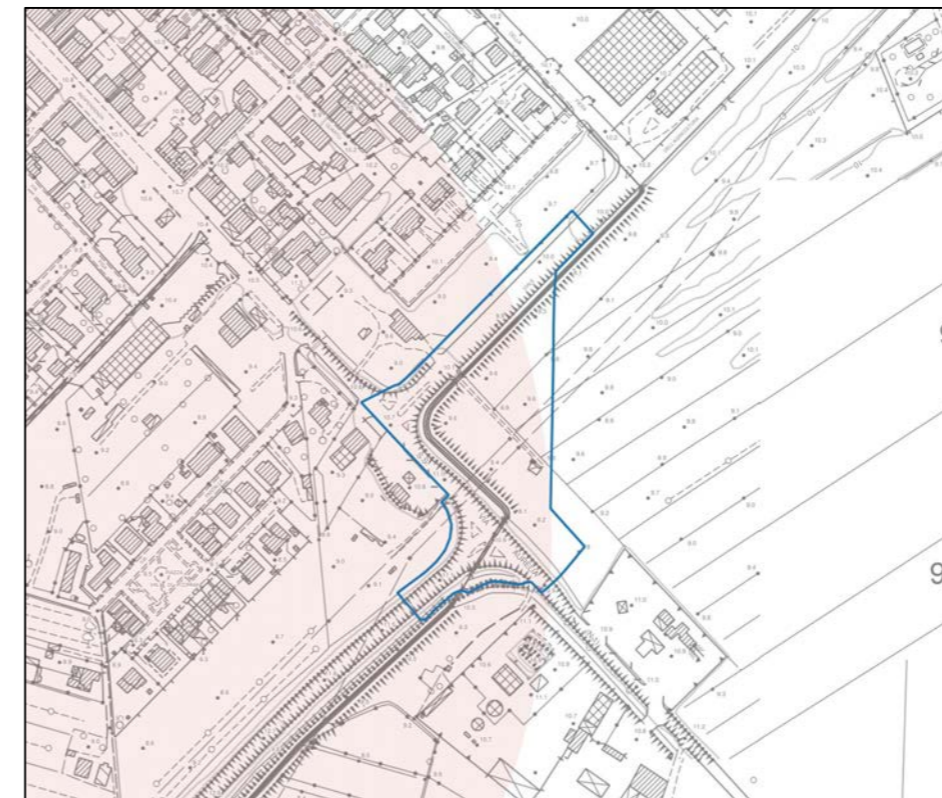
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

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

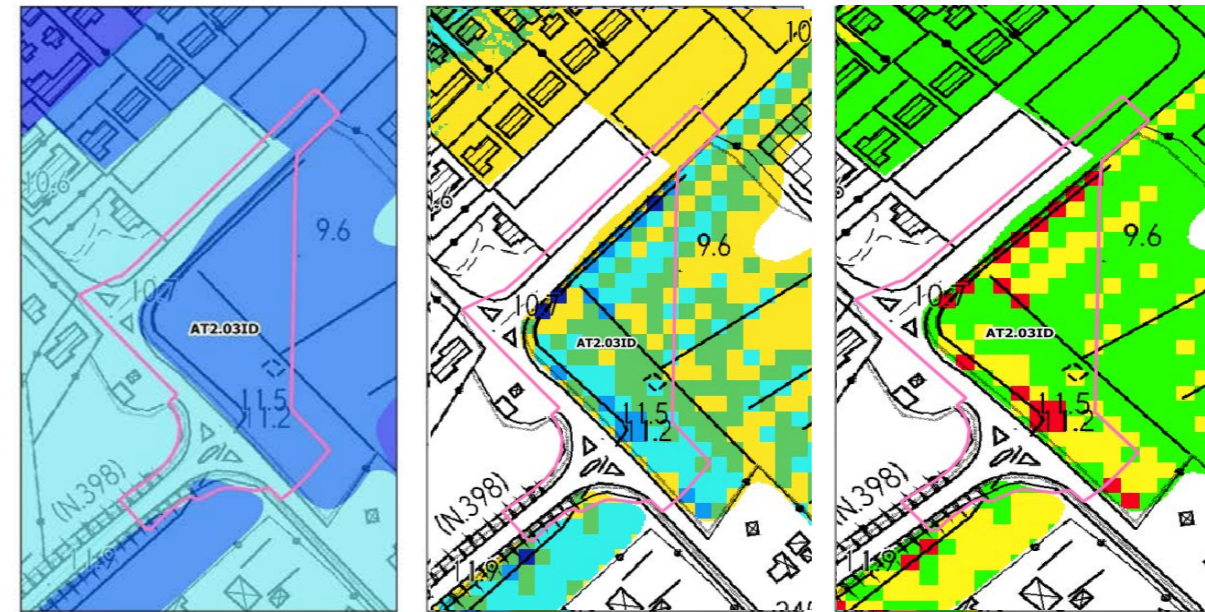
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

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

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

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

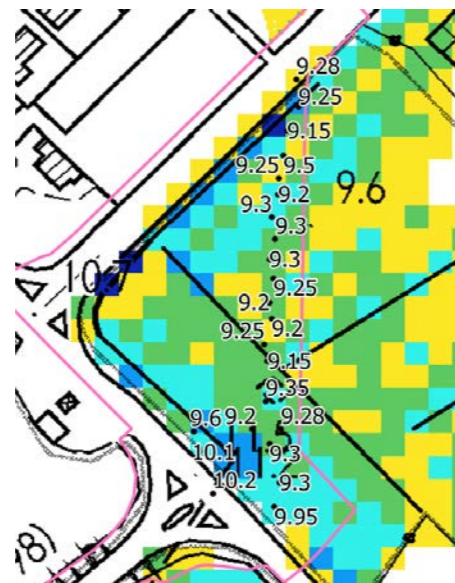
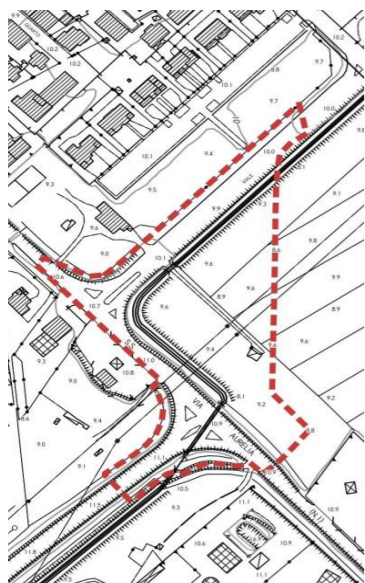
L'area ricade prevalentemente in pericolosità P2 e in piccola parte in pericolosità P1, che contraddistingue la viabilità esistente. Come visibile la viabilità circostante esistente risulta tutta in P1 e pertanto la relativa quota del piano viario è da considerarsi in sicurezza idraulica. All'interno dell'area invece i battenti generalmente sono inferiori a 50 cm, con magnitudo prevalentemente moderata, salvo alcune depressioni del terreno, costituite dalle fosse campestri dove la magnitudo è severa. La fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 commi 2 e 3. Al fine di definire la quota di messa in sicurezza idraulica è stata sovrapposta l'asse del tracciato con la quota della lama d'acqua Tr 200 anni; come visibile, lato sud la viabilità si attesterà alla quota di 10.20 m slm della Vecchia Aurelia e dovrà svilupparsi ad una quota superiore a 9.30 m slm (quota della lama d'acqua Tr 200 anni) per potersi considerare in condizione di rischio medio R2. Anche l'attacco sulla viabilità esistente a nord, a quota 9.28 m slm è da considerarsi in sicurezza idraulica. In definitiva si individua come quota di sviluppo del piano stradale 9.30 m slm (quota lidar) come quota di sicurezza idraulica rispetto al livello idrico TR 200 anni. Ai fini della dimostrazione del non aggravio in aree contermini si dovrà prevedere un sistema di accumulo che sia in grado di compensare i volumi di battente "ingombrati" dal rilevato stradale. Si individua in prima istanza la necessità di rendere trasparente dal punto di vista idraulico il rilevato, mediante la posa di opportuni passanti, sfruttando l'area interclusa fra nuova e vecchia viabilità come area di laminazione delle acque, che dovrà essere opportunamente ribassata, in modo da consentire l'accumulo dei volumi che saranno poi rilasciati in modo graduale al reticolo superficiale. Lato nord rilevato invece si dovrà prevedere una fossa opportunamente dimensionate che intercetti le acque corrivanti sul terreno e le convogli all'area di laminazione. La nuova viabilità rotatoria dovrà essere inserita nel piano di protezione civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, chiudendola al transito in caso di allerta arancio/rossa. In fase di attuazione si dovrà curare inoltre il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando anche gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. La previsione è stata interessata marginalmente dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



Pericolosità idraulica
 P1
 P2
 P3

Battenti Tr 200
 ≤ 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m

Magnitudo idraulica
 Magnitudo moderata
 Magnitudo severa
 Magnitudo molto severa

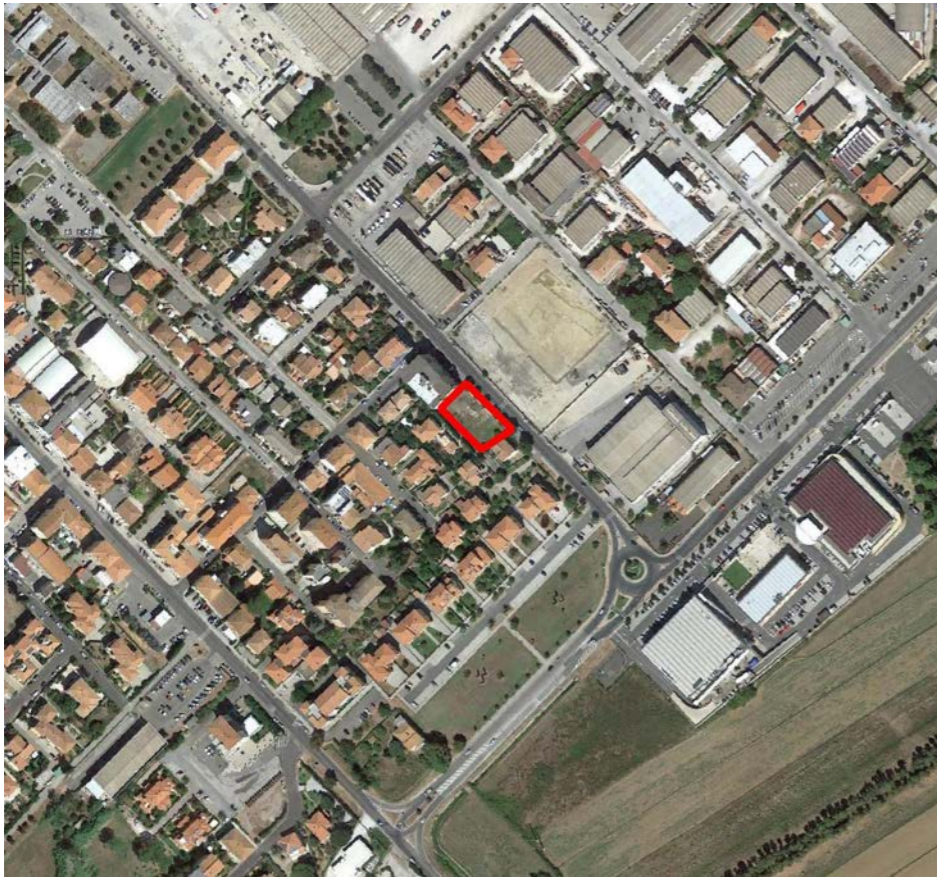


2025_07_Allagamenti_Ottobre_2024

Aree presidiate da sistemi arginali

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

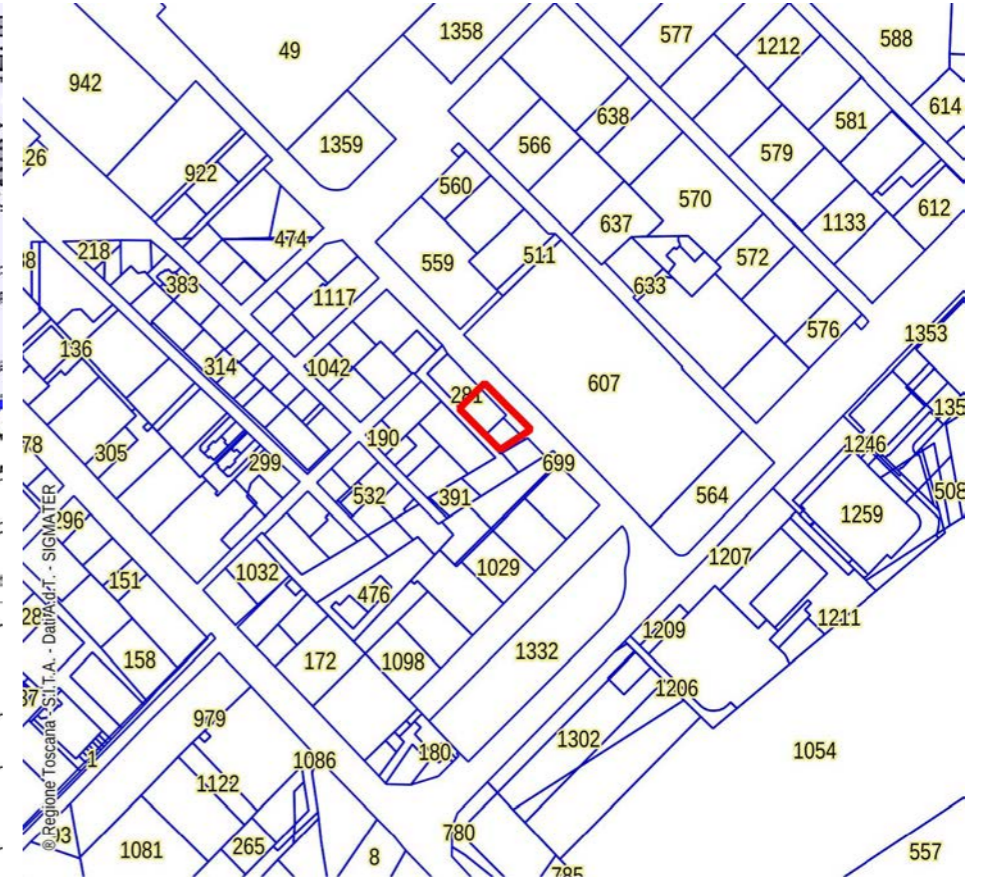
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

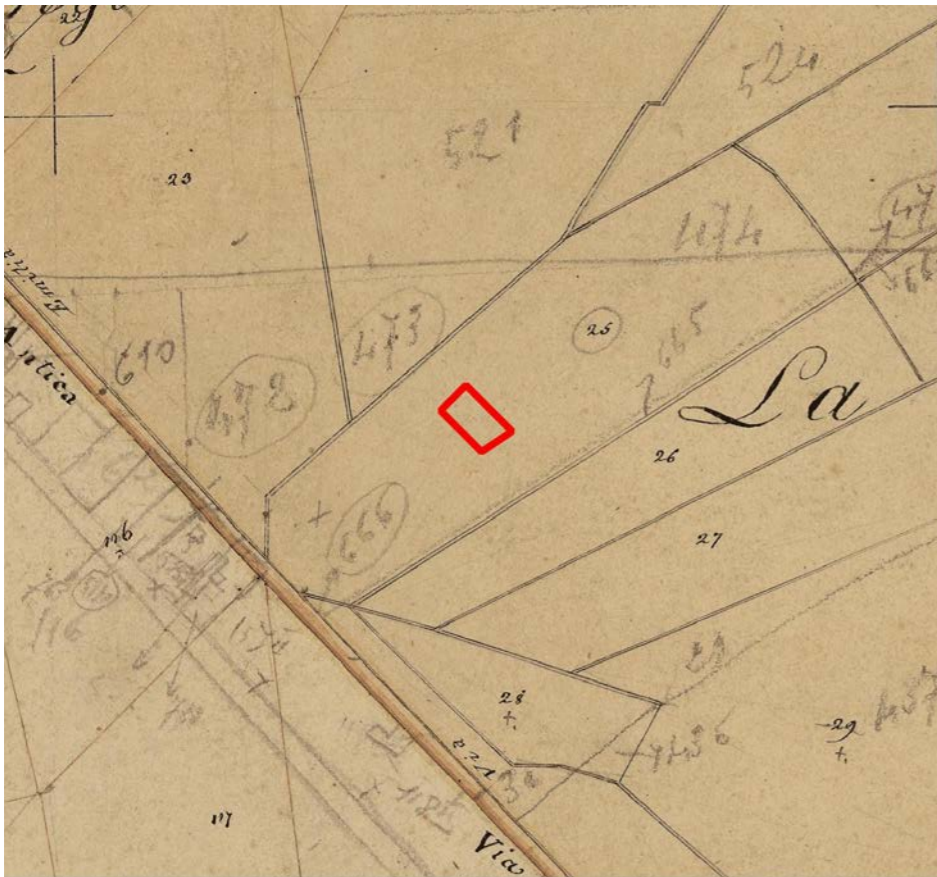


FOTO AEREA 1954

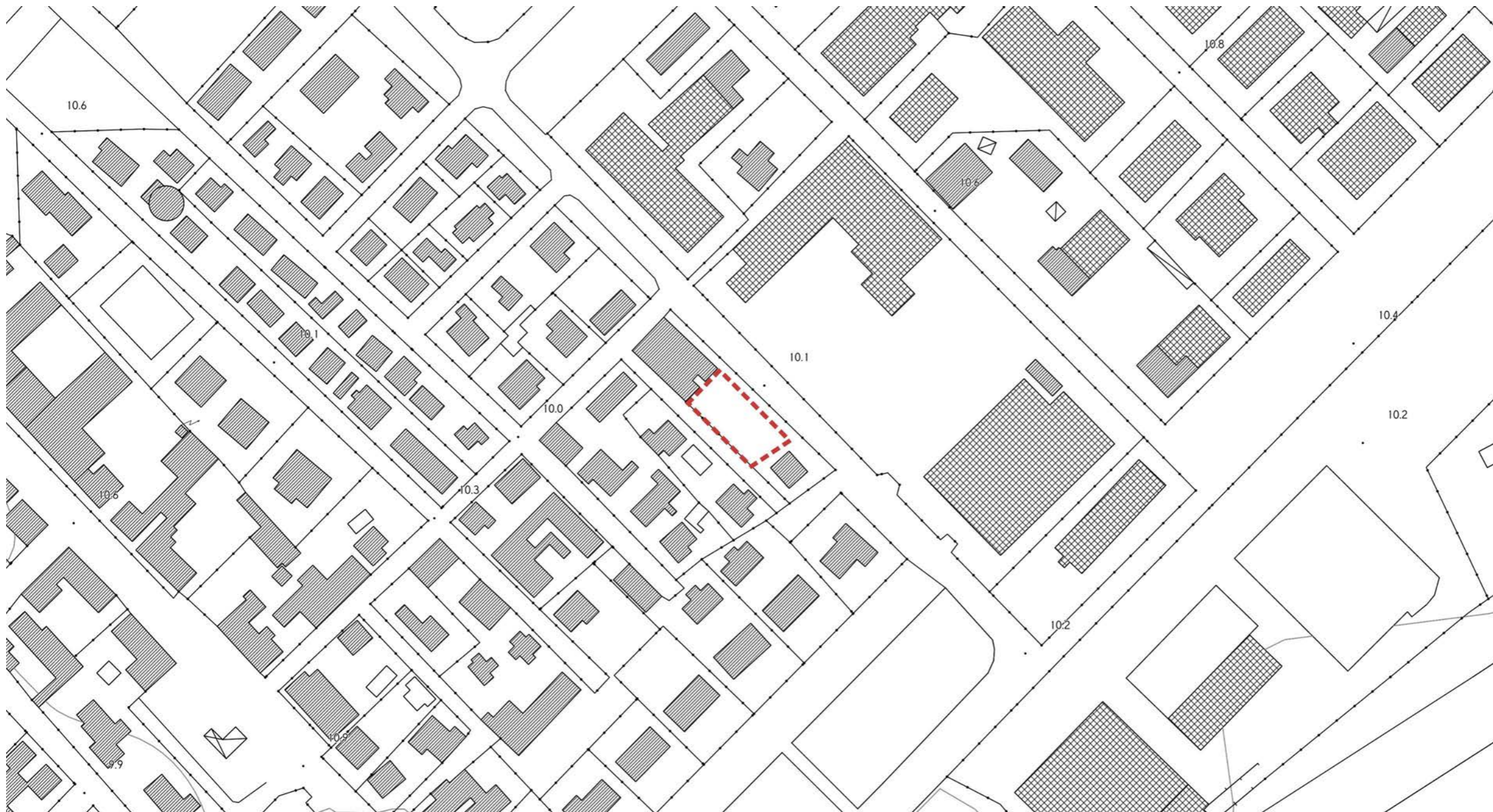





FOTO AEREA 1988





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



-  Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
-  Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



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

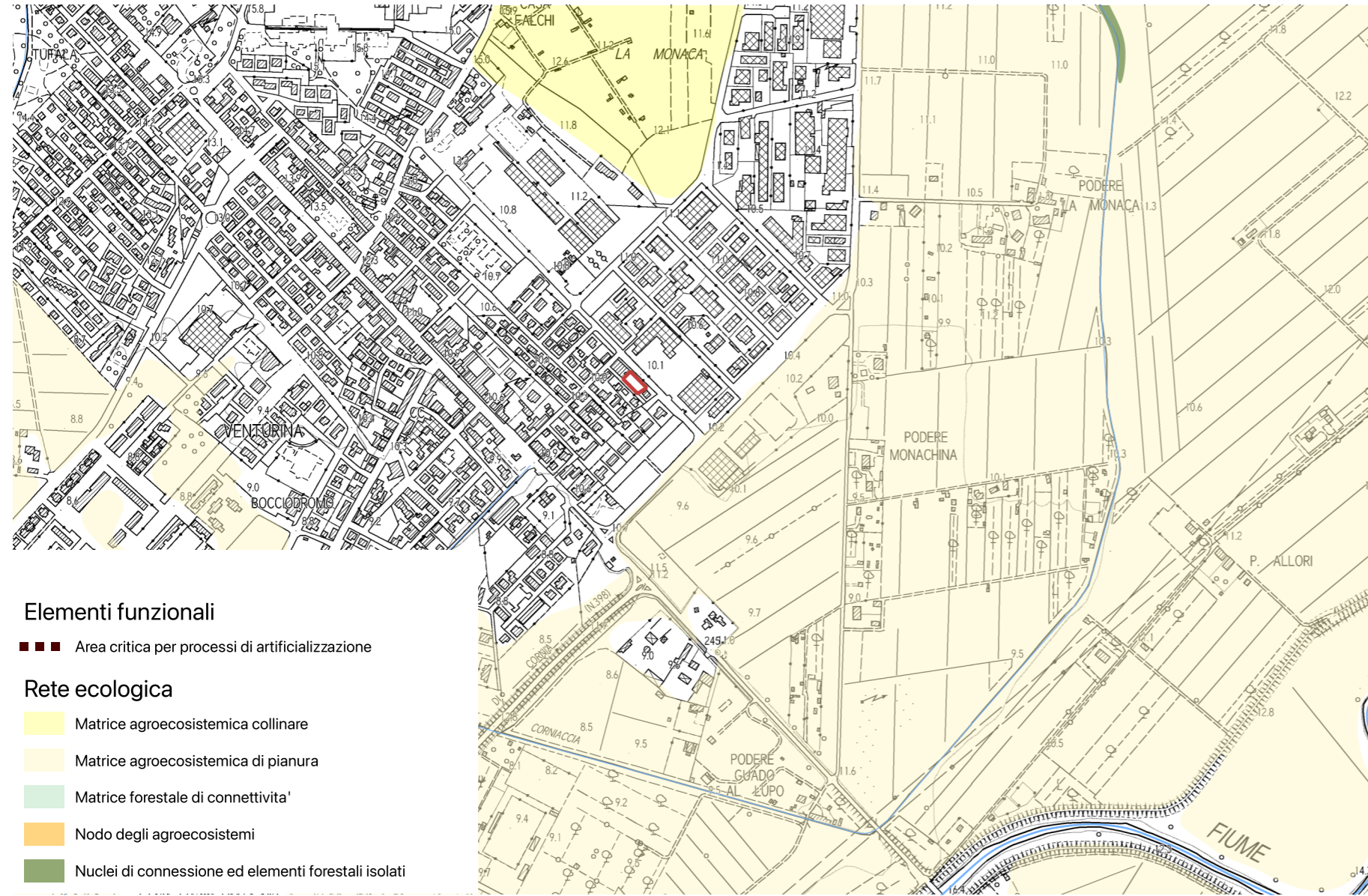
Si tratta di aree depresse delle pianure alluvionali, lontane dai fiumi maggiori, interessate naturalmente dalle maggiori esondazioni, con ristagno di acqua. I suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo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

Indicazioni per le azioni:

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

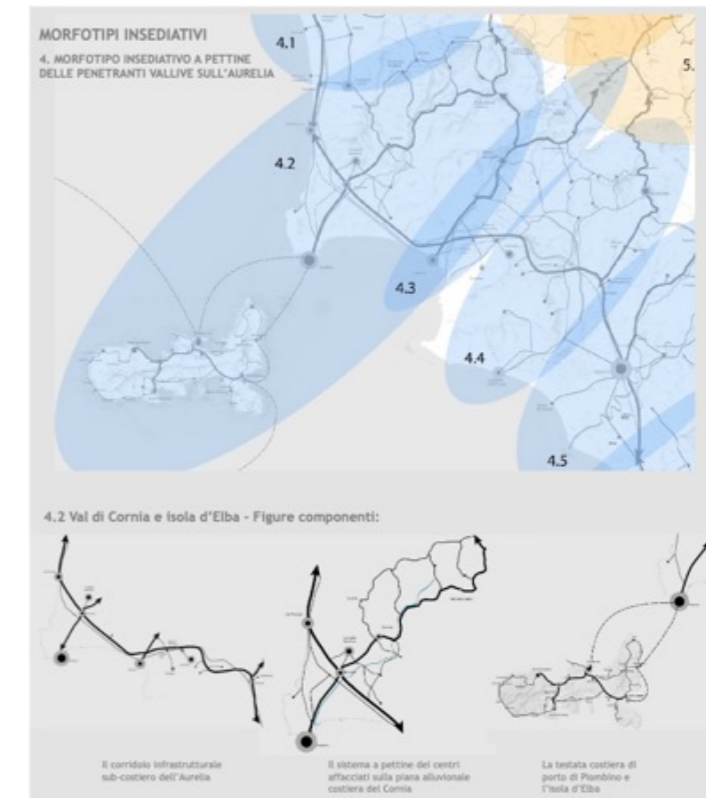
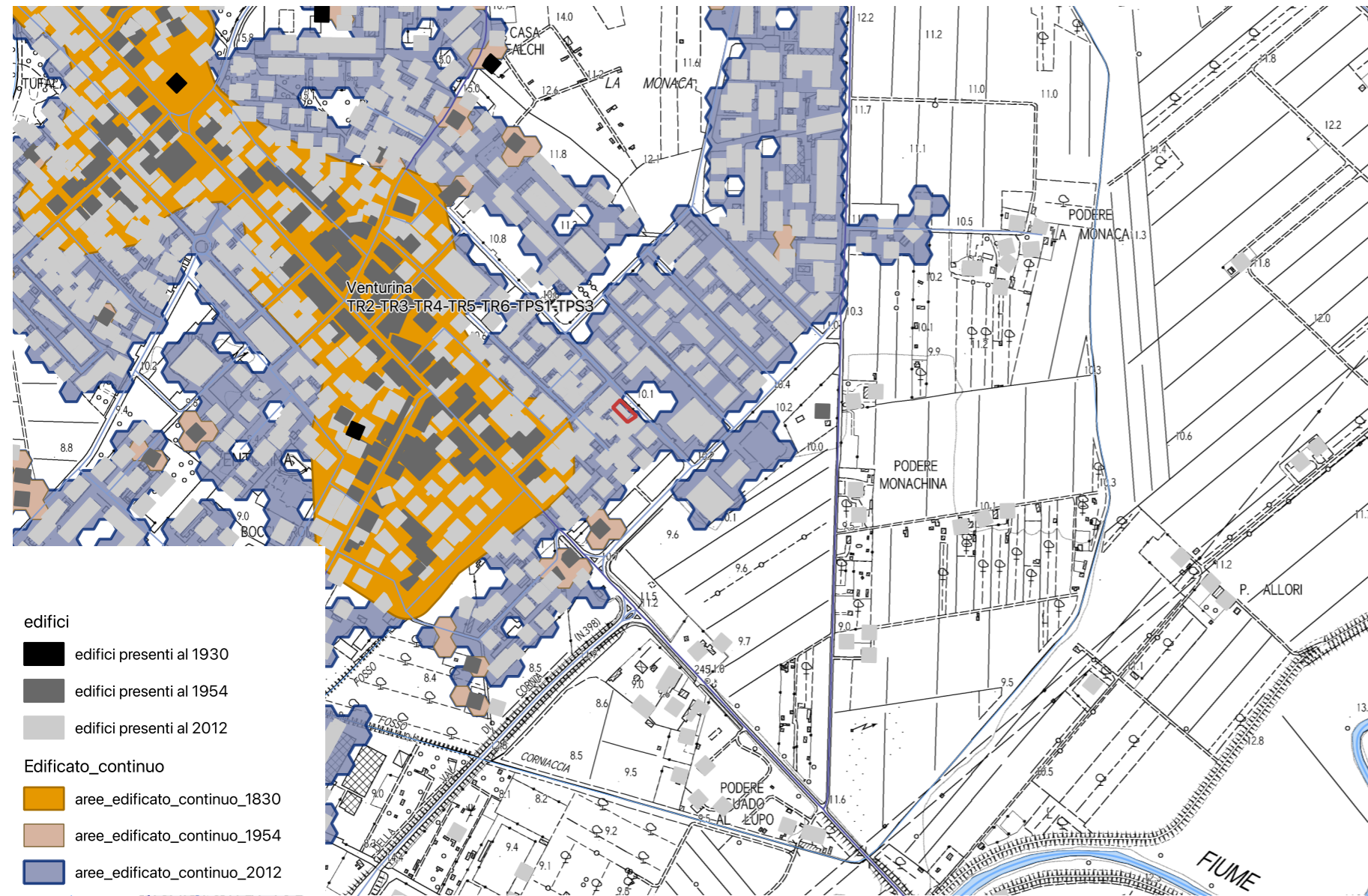
di valore naturalistico.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

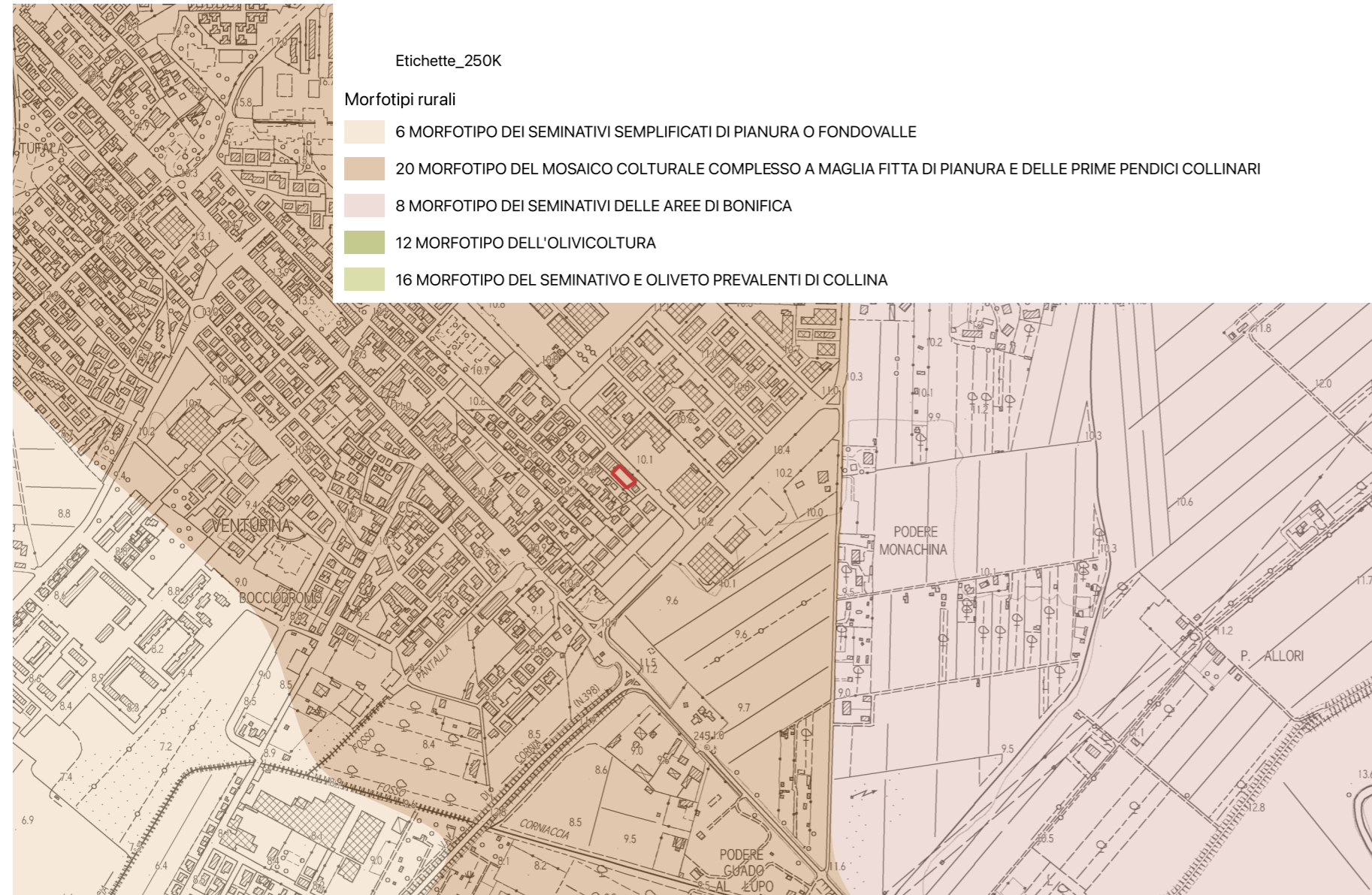
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" mono-funzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamen-

to del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;

- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.
- Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".
-
-

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

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

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

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

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

Prescrizioni:

- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;

- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminosità nei periodi di non utilizzazione.

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

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

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

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

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 747 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

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

Standard:

Parcheggi pubblici: 200 mq. per almeno 8 posti auto



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

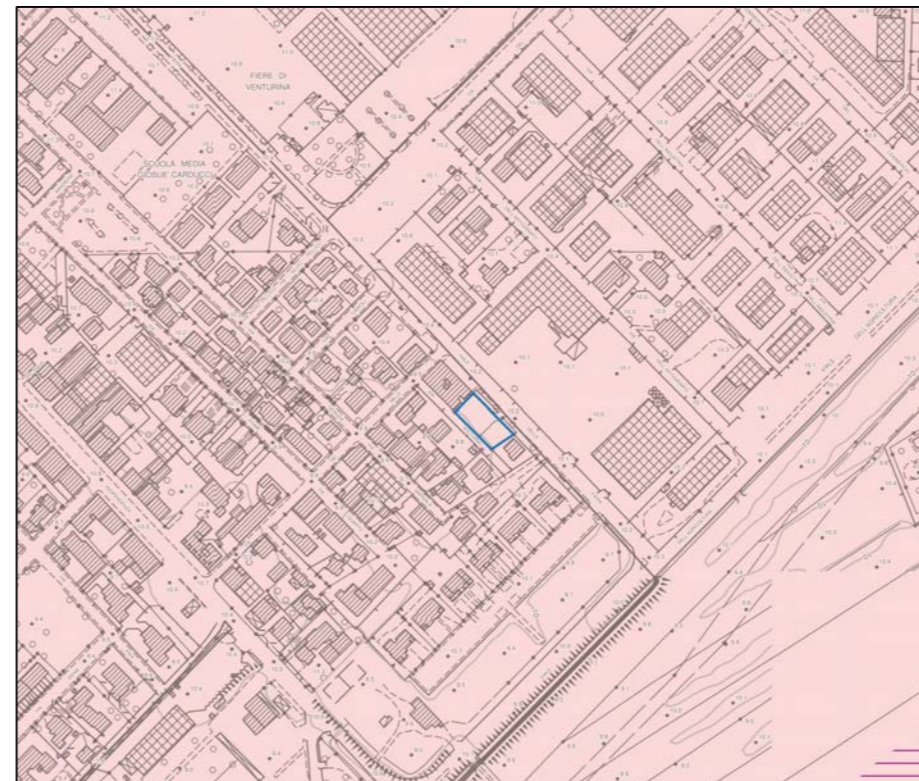


INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT2.04 PUC

SCHEDA C1		AT2.04 PUC	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda;		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p>Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.</p> <p>Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche, sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre, che sono sempre prescritti.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p>			

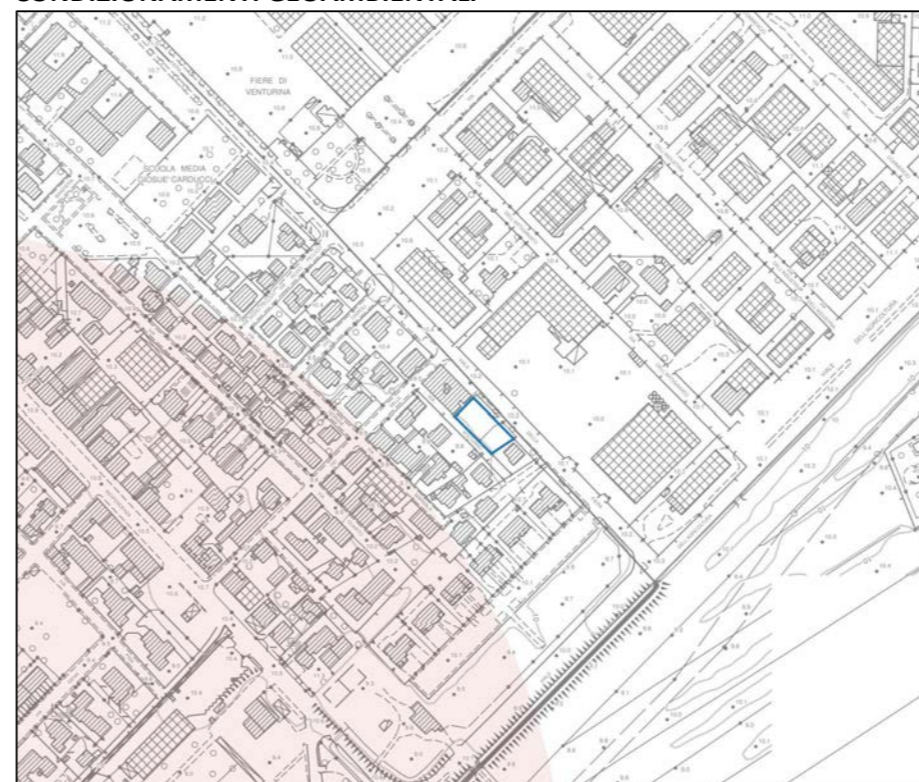
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

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

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

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT2.04 PUC – LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELLA FIERA

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

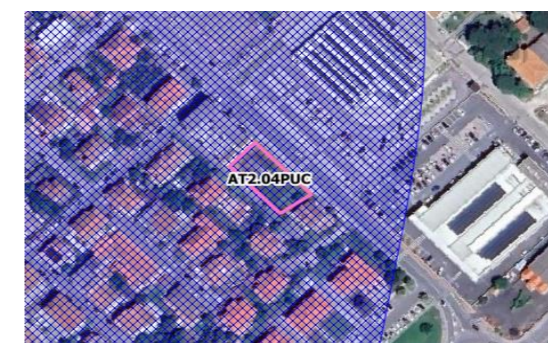
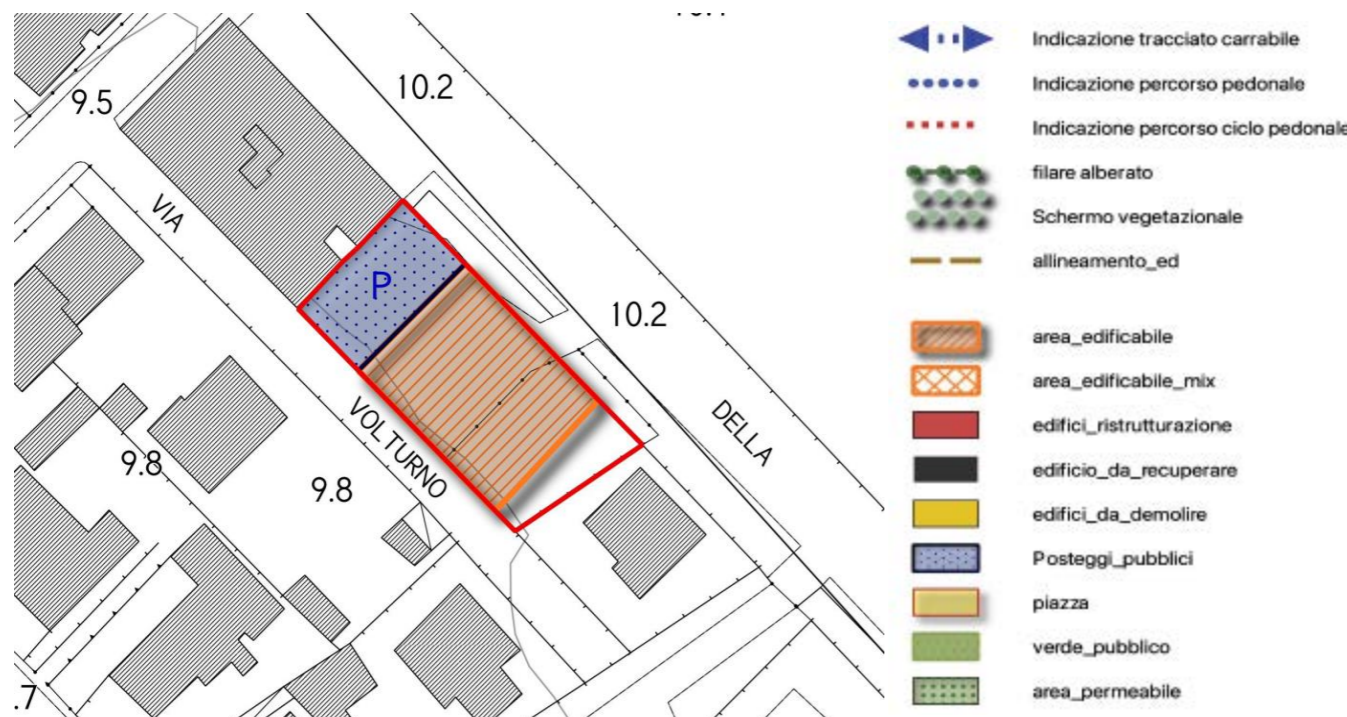
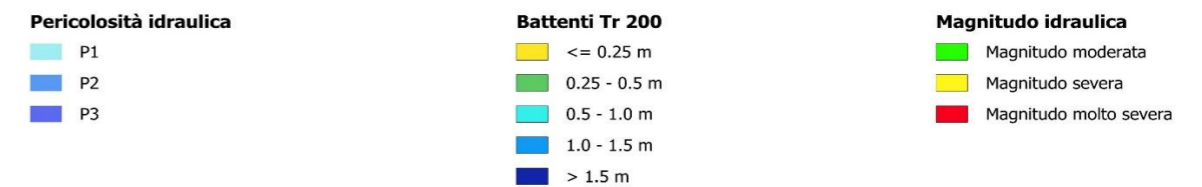
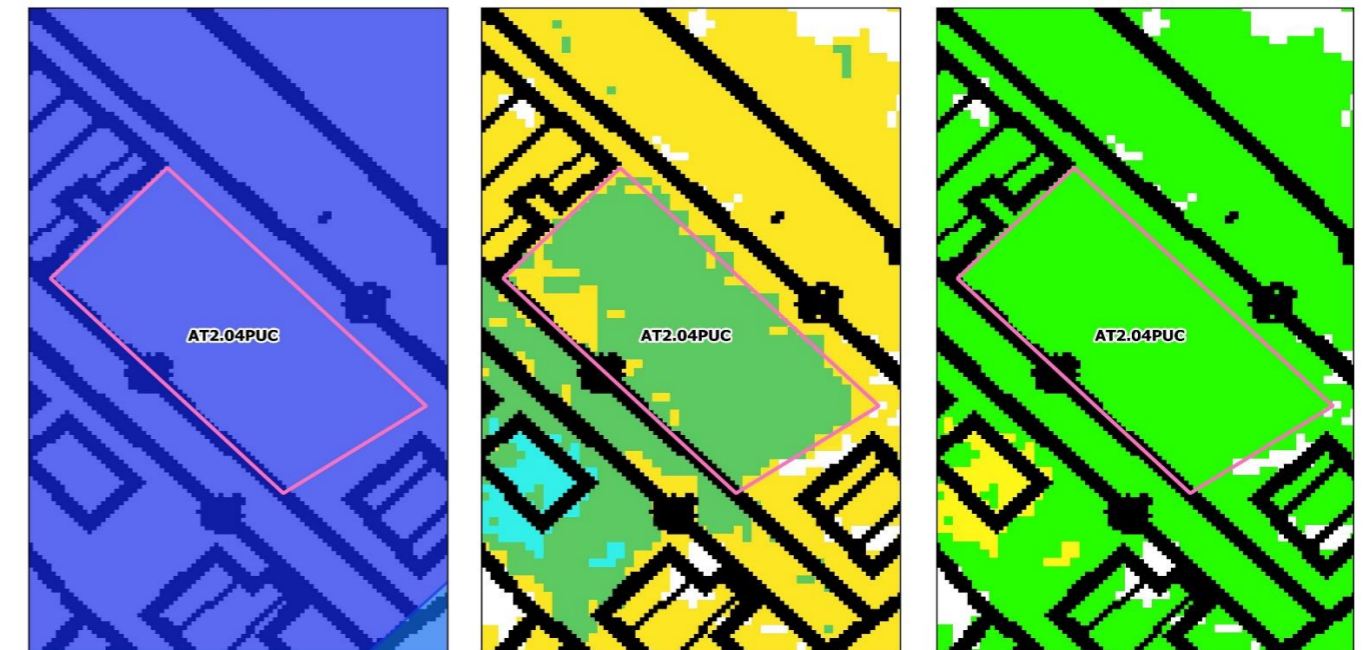
AT2.04 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P3
BATTENTI TR 200	< 50 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

L'area ricade interamente in pericolosità idraulica P3 con battenti Tr 200 inferiori a 50 cm e magnitudo moderata. Trattandosi di intervento di nuova costruzione la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 11 e 13 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR200 oltre 40 cm di franco.

I battenti TR 200 anni all'interno del lotto sono inferiori a 30 cm e la quota del massimo livello idrico TR 200 anni interno al lotto è pari a 9.50 m slm (quote LIDAR) per cui si individua la quota di sicurezza idraulica in 9.90 m slm. Pertanto relativamente ai fabbricati questi dovranno essere realizzati con piano di calpestio a quota superiore a 9.90 m slm; relativamente alle modalità di non aggravio in aree circostanti **si prescrive una tipologia edilizia che assicuri la trasparenza idraulica.**

Relativamente alle aree a parcheggio pubblico, essendo il battente Tr 200 anni inferiore a 30 cm, queste si trovano già in condizione di rischio medio R2 e pertanto potranno essere realizzate senza particolari rialzamenti o accorgimenti. I nuovi parcheggi dovranno essere inseriti nel piano di protezione civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, chiudendoli all'uso in caso di allerta arancio/rossa ed installando apposita cartellonistica di avvertimento. Ad ogni modo, tanto per l'edificazione che per i parcheggi, in fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando anche gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

La previsione è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



2025_07_Allagamenti_Ottobre_2024