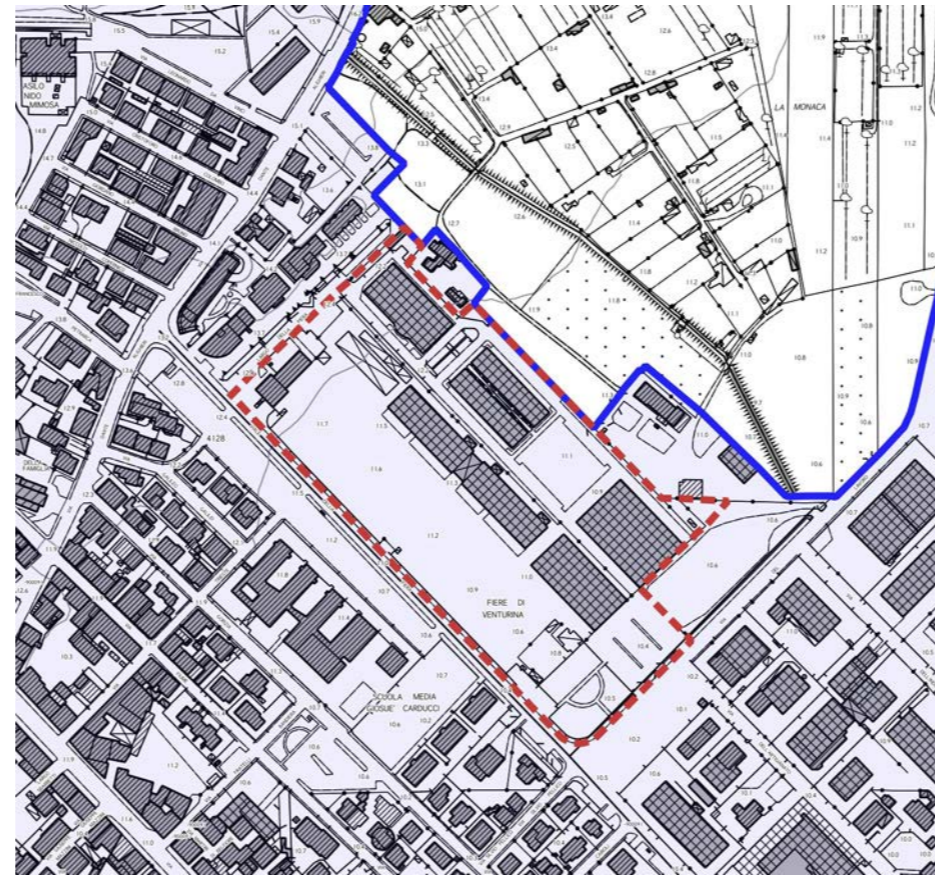


# SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA

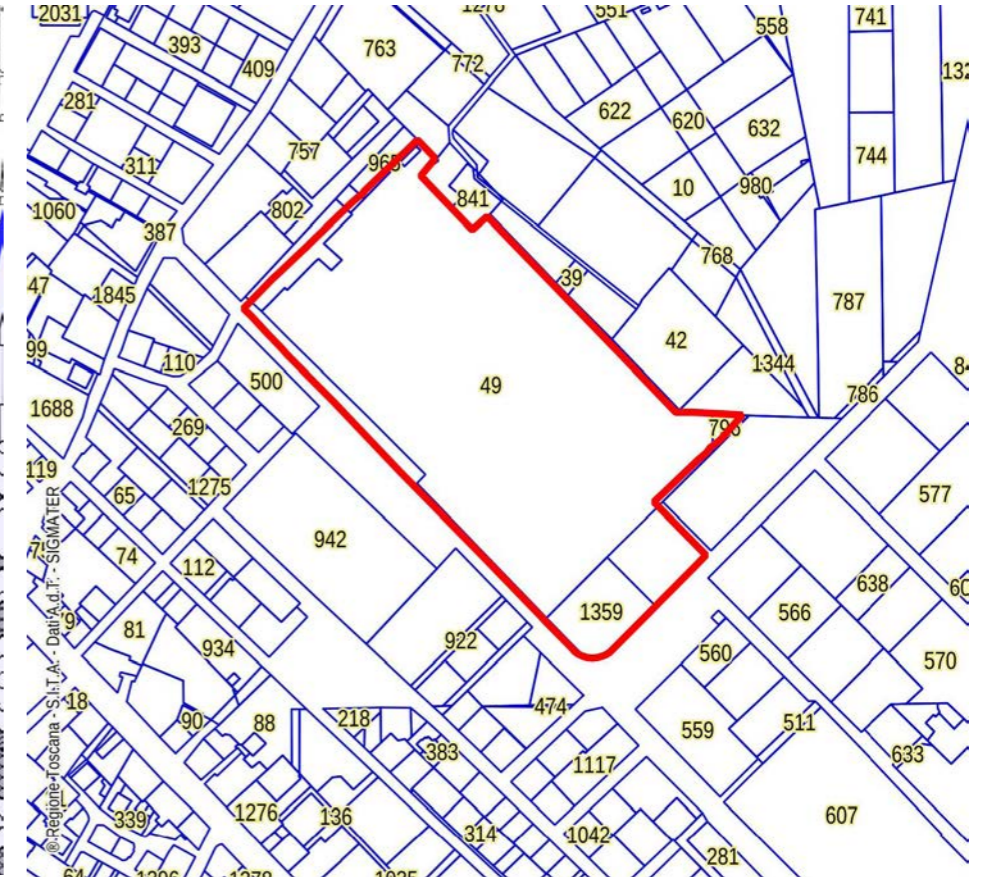
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

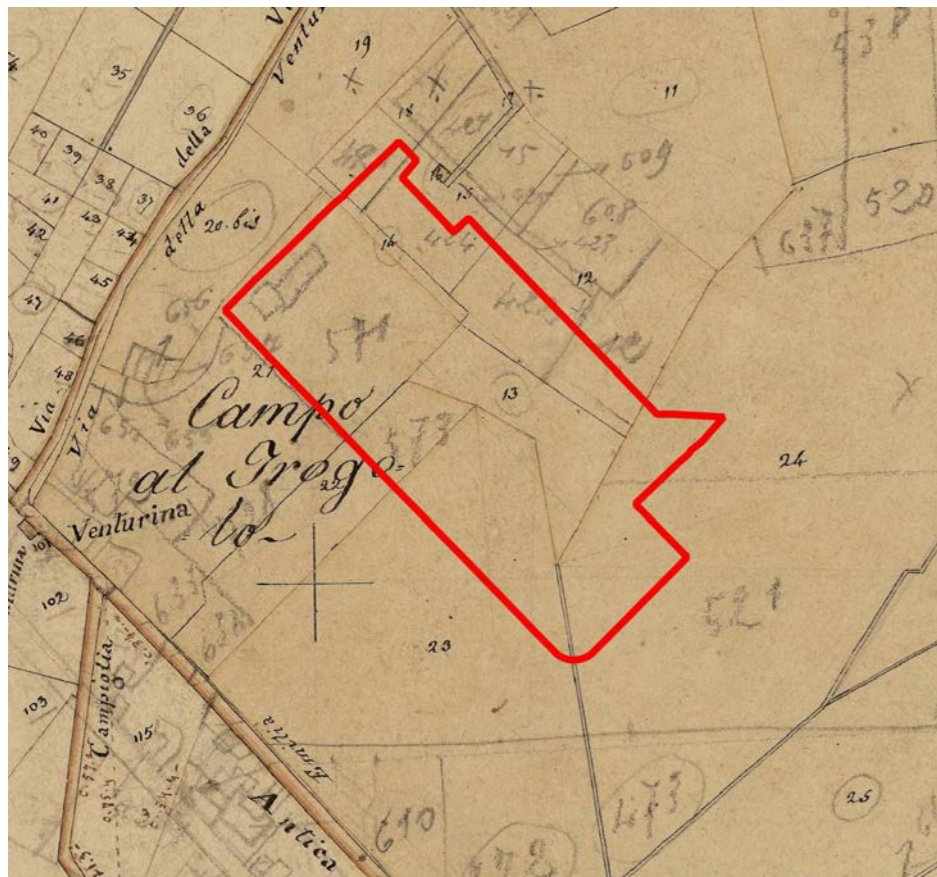
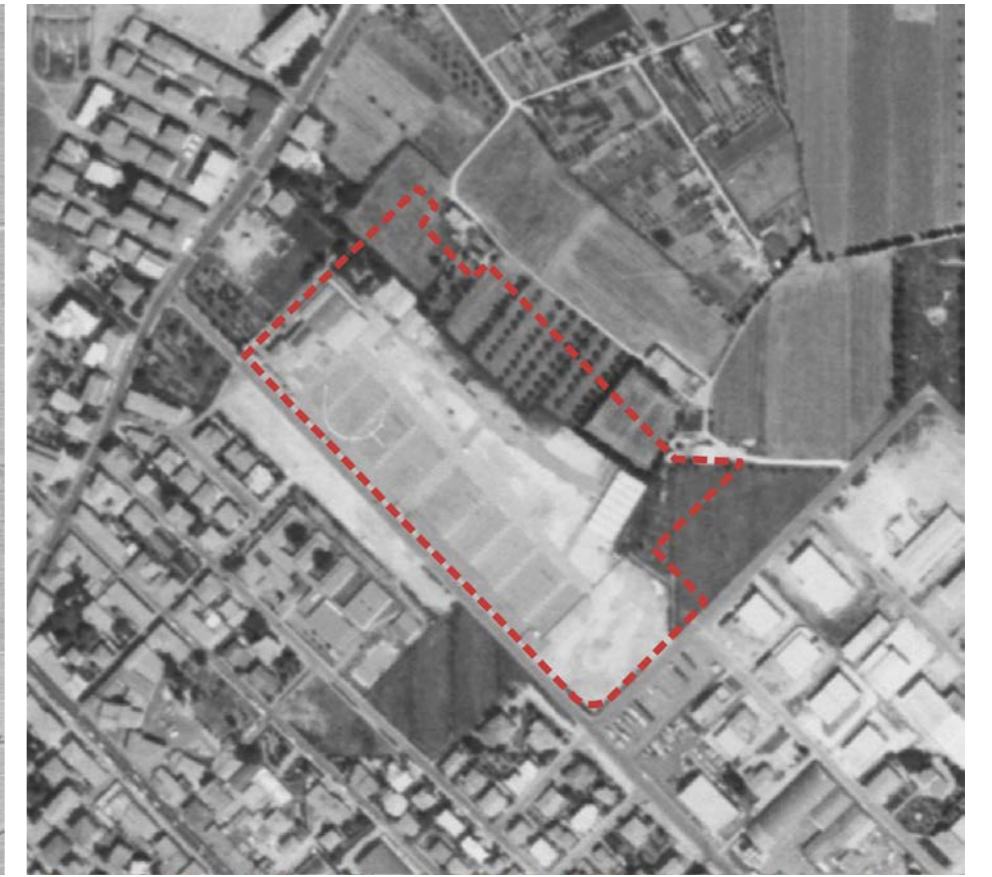


FOTO AEREA 1954

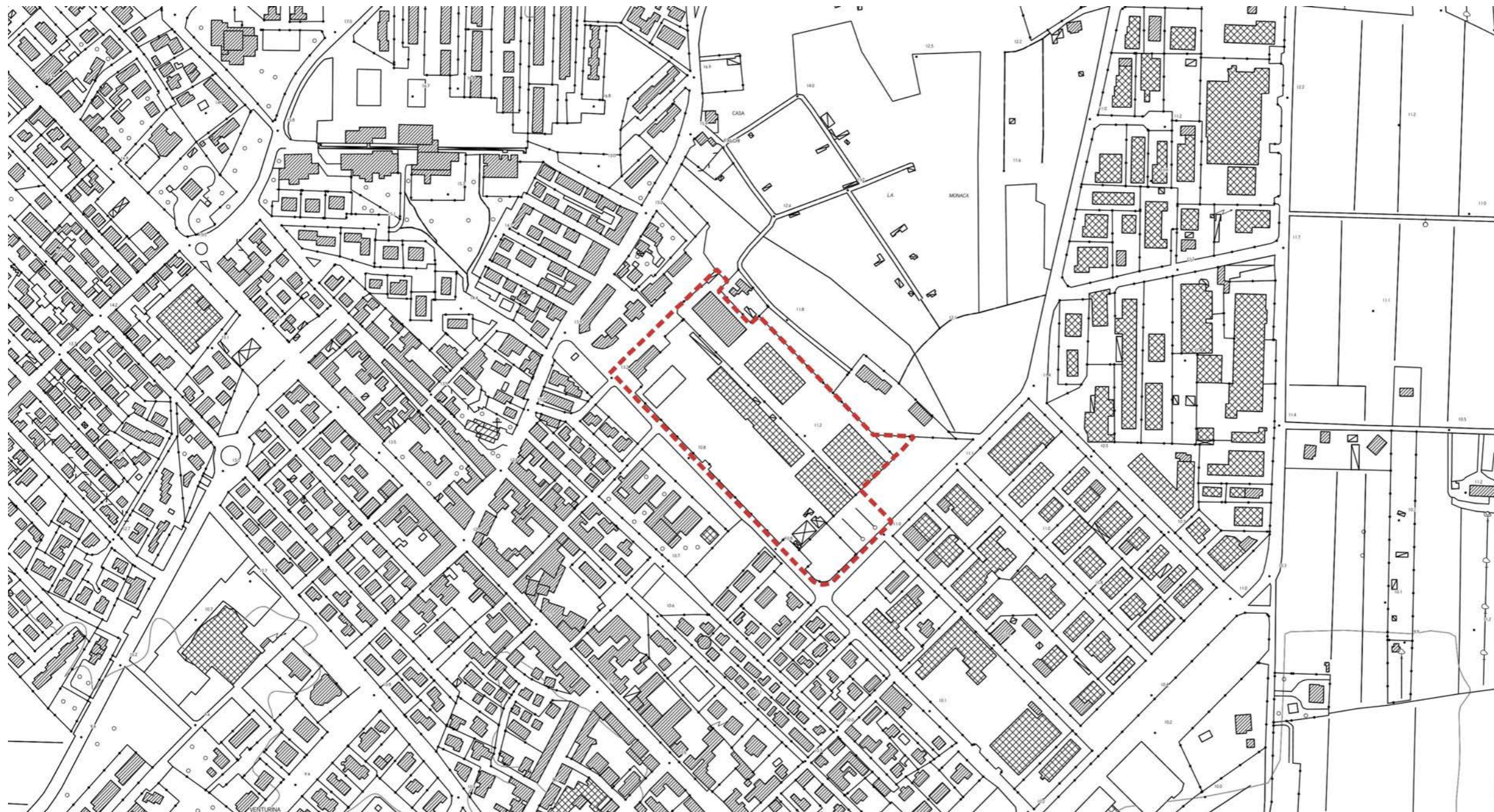





FOTO AEREA 1988



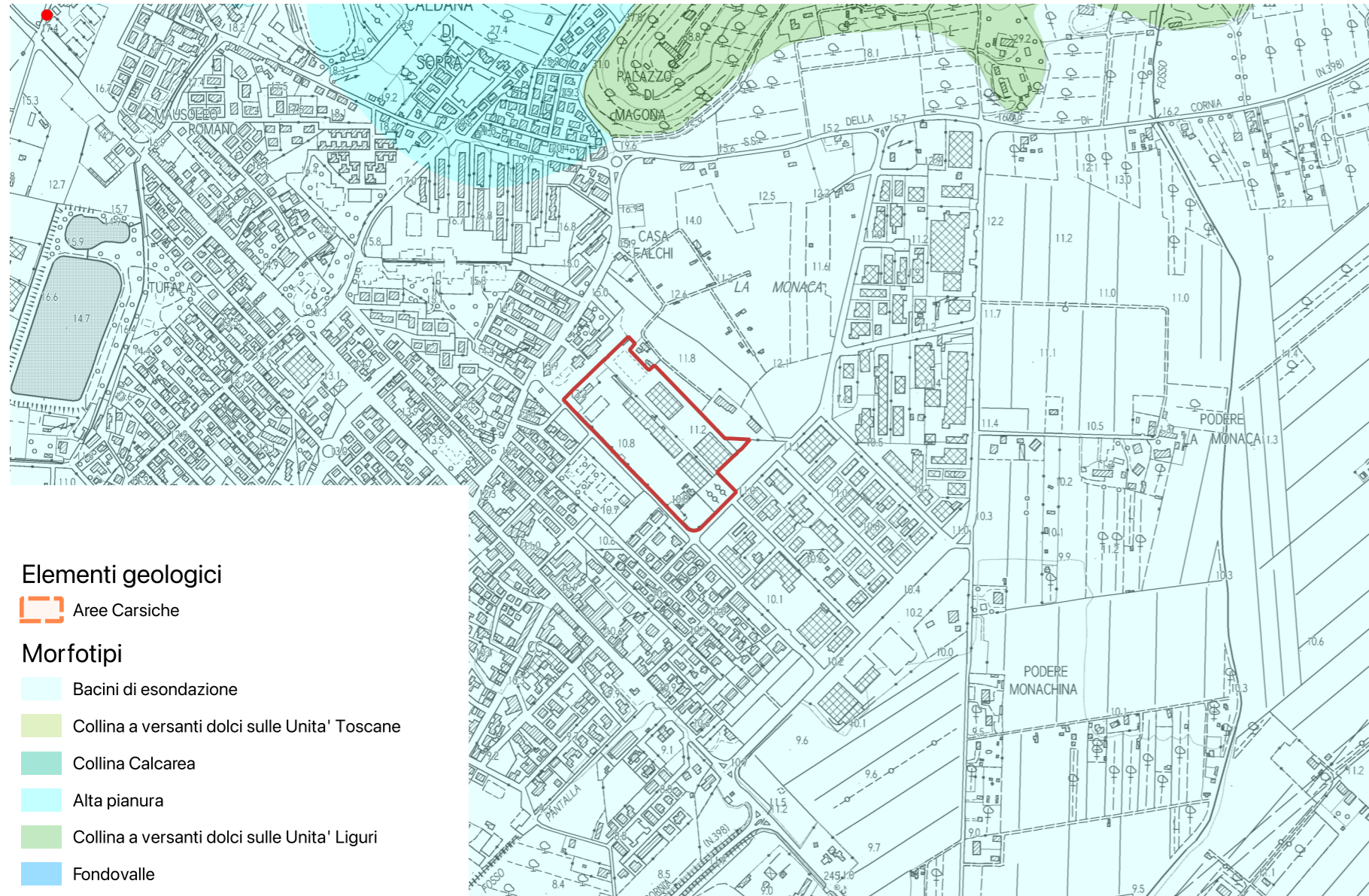
(con le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'Ufficio e REGIONE TOSCANA n.2h)

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



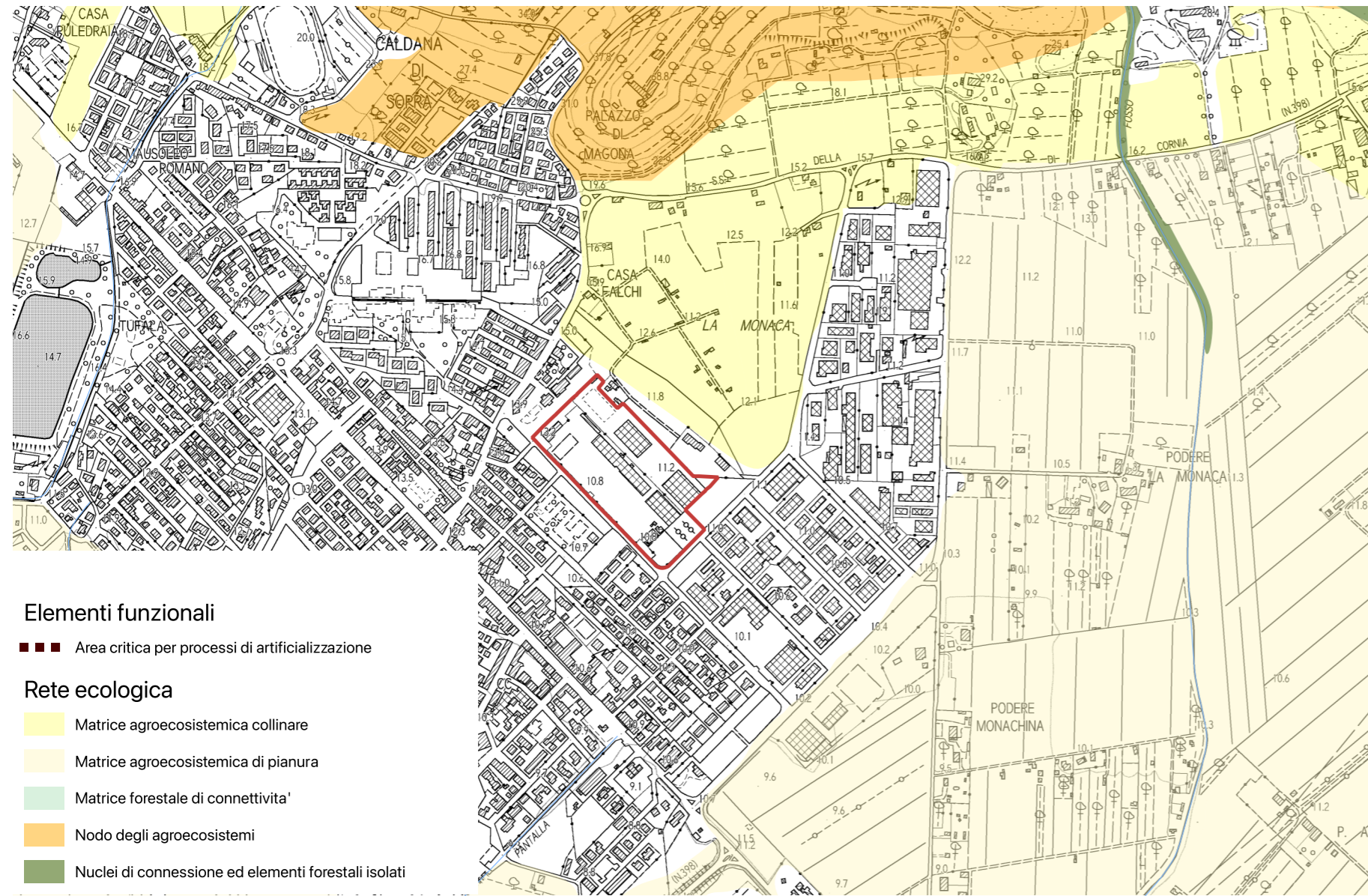
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

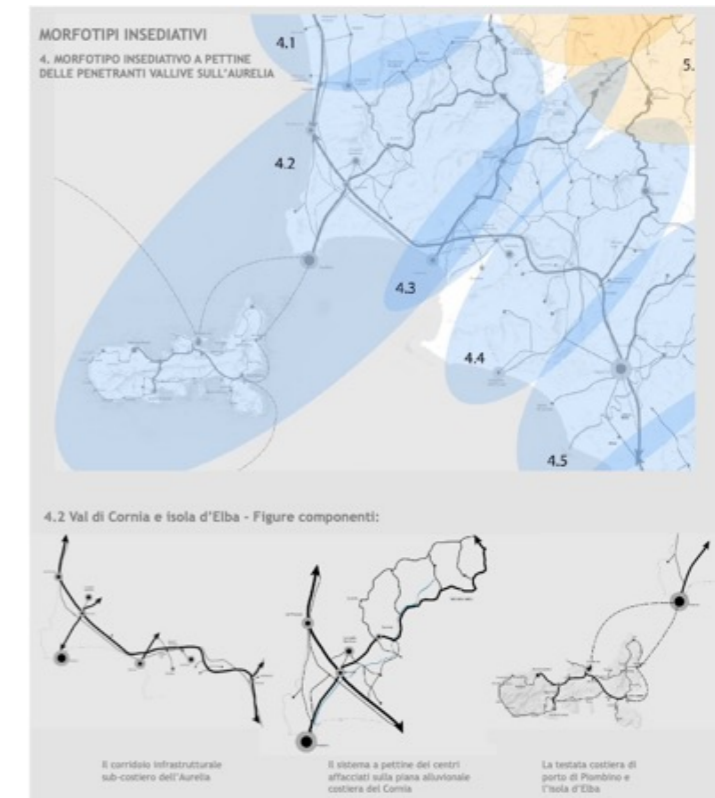
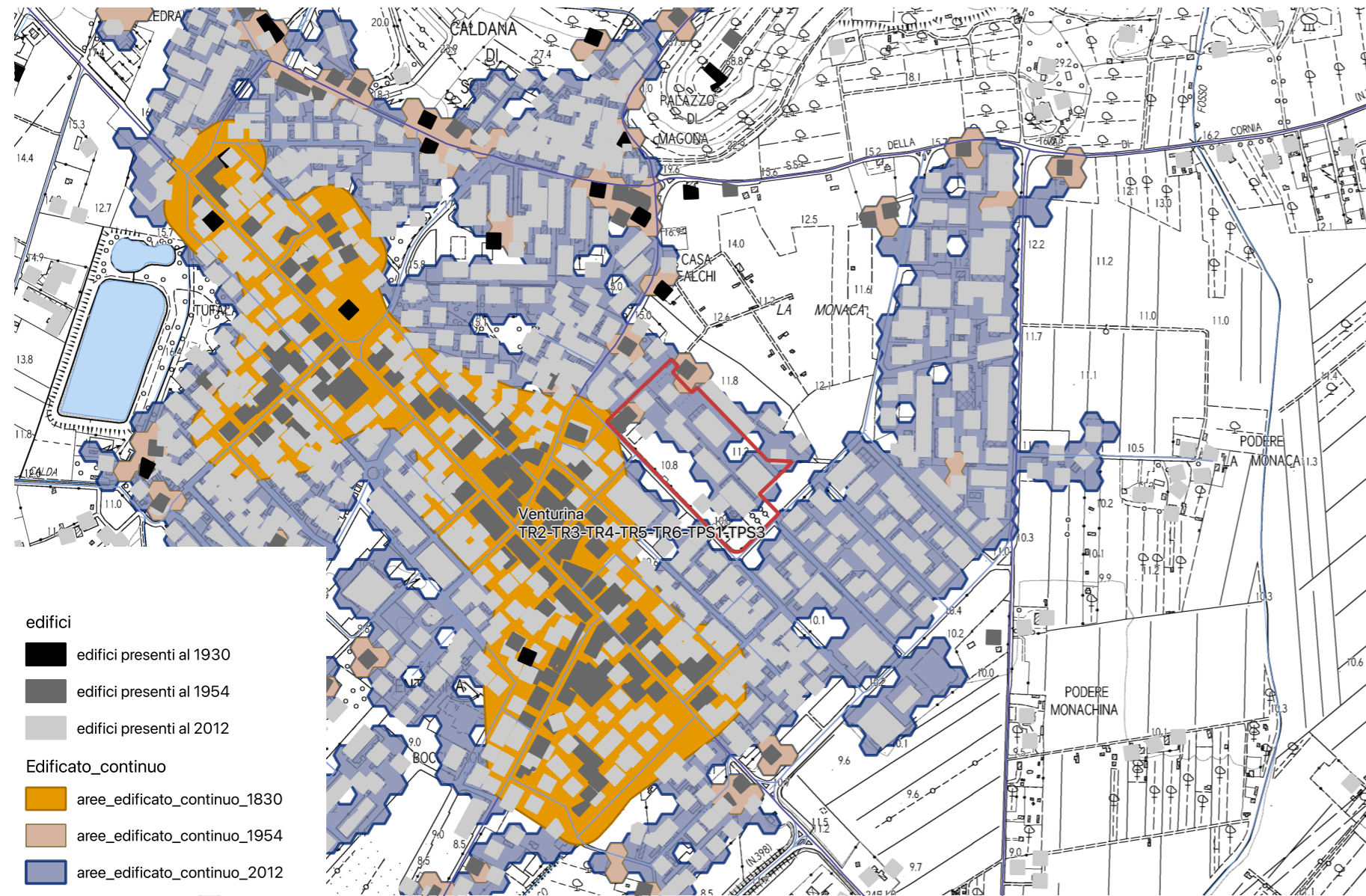
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

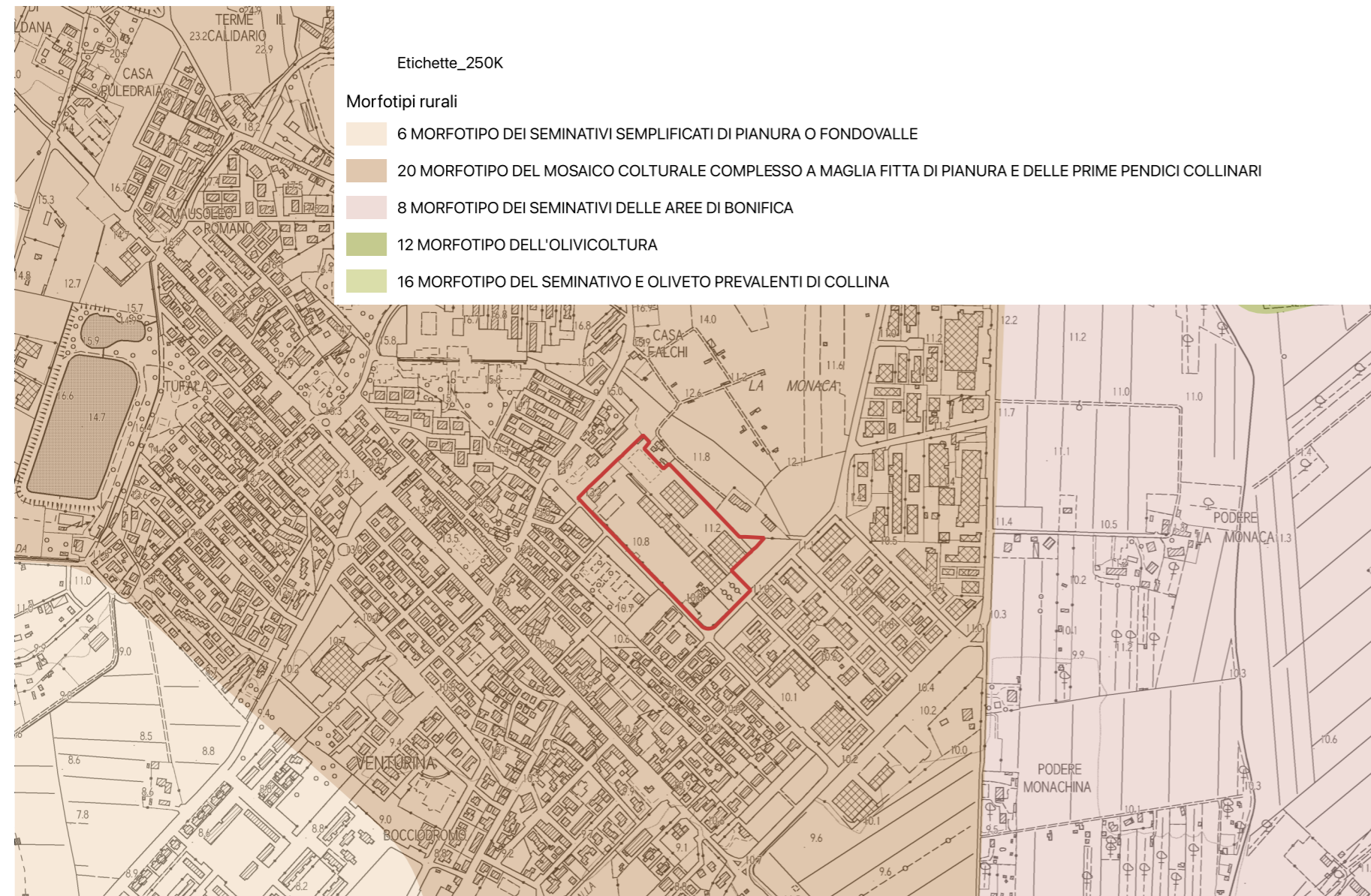
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il 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;

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

Il progetto dovrà prevedere:

- a) l'individuazione degli snodi di accesso all'area fieristica;
- b) la valorizzazione del cono percettivo verso il territorio aperto, cogliendone le qualità paesaggistico-ambientali;
- c) rendere maggiormente permeabile il fronte lungo il viale della fiera invertendo dal punto di vista non solo percettivo, l'attuale chiusura dell'area;
- d) definire un nuovo ordine di relazioni tra gli edifici esistenti, quelli nuovi e gli spazi aperti, verdi e pavimentati;
- e) l'eliminazione delle strutture esistenti considerate vetuste e/o di scarso valore;
- f) la realizzazione di alcune nuove costruzioni necessarie ad accogliere e completare le funzioni esistenti; in particolare: un punto ristoro; una delle reception della fiera; una sala convegni; uno spazio giovani e organizzazioni del Terzo settore;
- g) la progettazione di diversi tipi di verde, camminamenti, percorsi per la mobilità, il tutto organizzato in una rete ad alta qualità ambientale;
- h) la scelta della vegetazione effettuata in modo da arricchire la diversità biologica dell'area, creando una infrastruttura verde di forte valore funzionale, ecologico e paesaggistico e capace di mettere a sistema le aree verdi esistenti; scegliendo specie autoctone ed ornamentali che ben si adattino alla situazione pedoclimatica e di vicinanza al mare, con ca-

Edifici dei quali è consentita la demolizione



Superficie Territoriale: 49.263 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

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

Modalità d'attuazione: Strumento urbanistico attuativo (nelle more di approvazione potranno essere approvate in qualsiasi momento progetti di opere pubbliche)

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

Dimensionamento:

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

Standard:

Verde Pubblico: 8.000 mq.

Parcheggi: 4.000 mq. (160 posti auto)

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento\_ed
- area\_edificabile
- area\_edificabile\_mix
- edifici\_ristrutturazione
- edificio\_da\_recuperare
- edifici\_da\_demolire
- Posteggi\_pubblici
- piazza
- verde\_pubblico
- area\_permeabile

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

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

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;
- nell'area individuata dallo schema grafico prescrittivo come "piazza" dovranno essere adottati accorgimenti relativi alla mitigazione delle "isole di calore" valutando un corretto indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) tendenzialmente  $\geq 29$ , per tutte le superfici pavimentate.
- per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

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

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

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

- parcheggio pubblico per 4.000 mq. di superficie e numero posti auto non inferiore a 160;
- verde pubblico attrezzato per almeno 8.000 mq. di superficie;
- realizzazione delle reti tecnologiche nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della

nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovesse emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

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

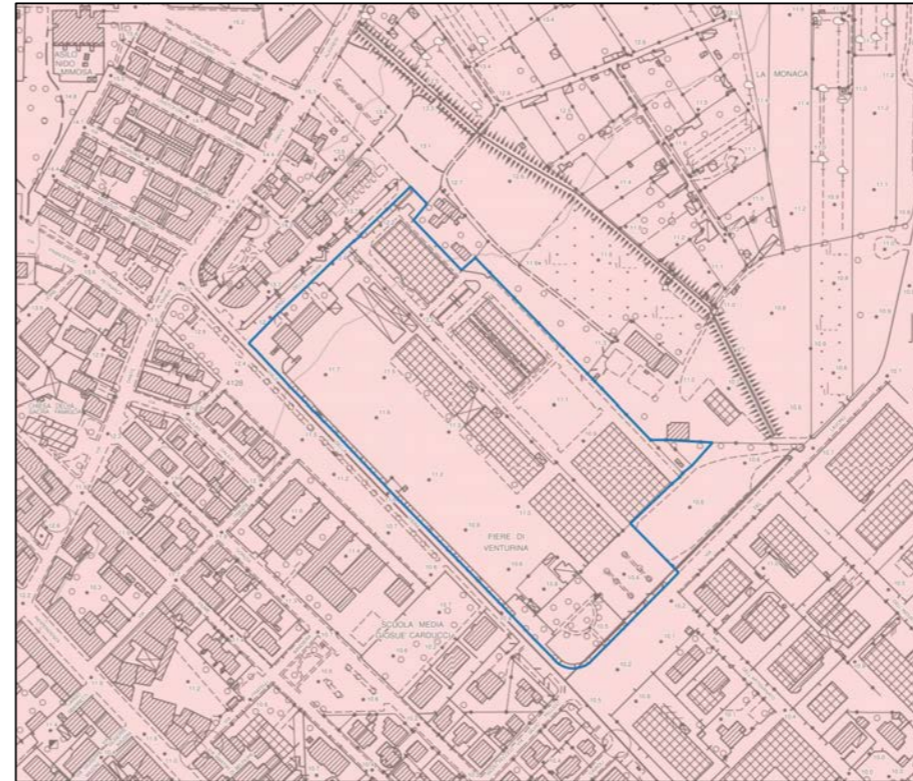
**INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

AT2.05 PUA

SCHEDA C1		AT2.05 PUA	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.

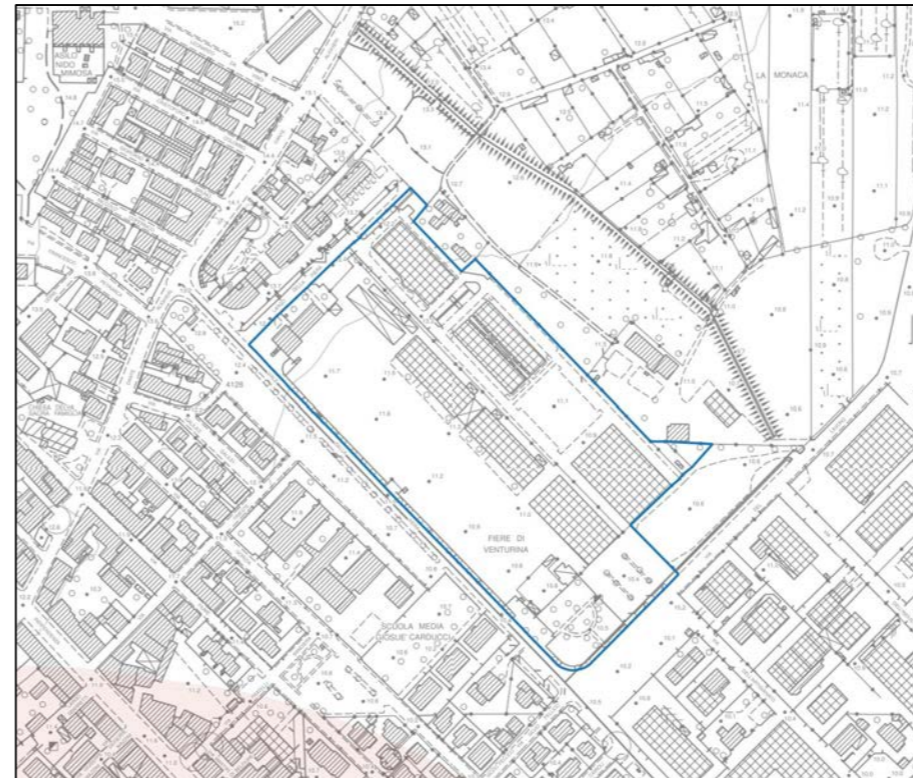
**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**



**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
- 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: AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA

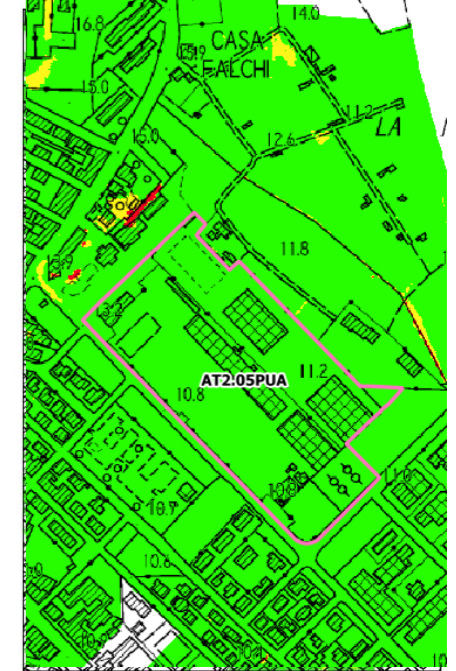
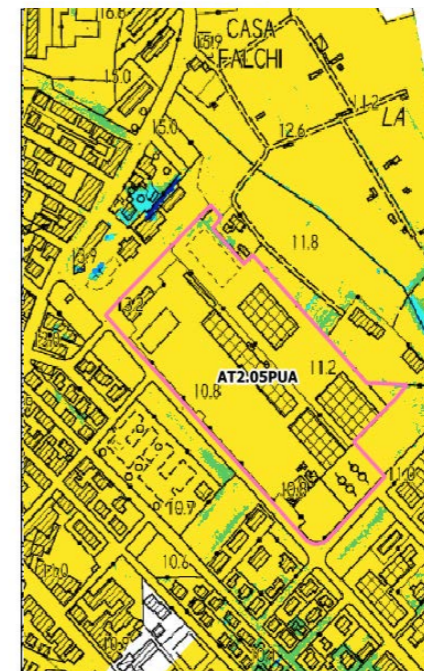
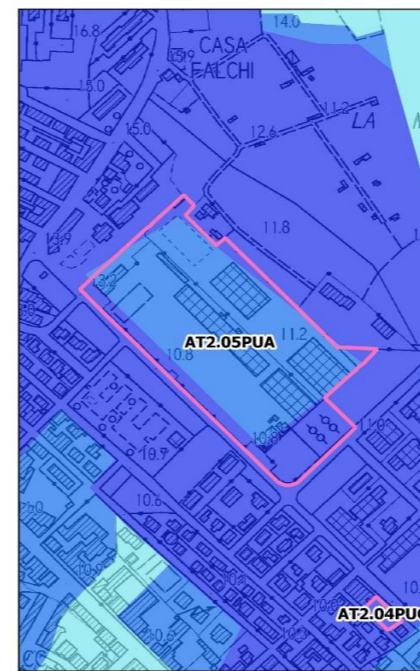
## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT2.05 PUA – SERVIZI INTEGRATI IN VIA DELLA FIERA

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

AT2.05 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	Prevalente P2, frange di P3
BATTENTI TR 200	< 25 cm in minima parte
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

L'area ricade prevalentemente in pericolosità P2, mentre lungo i confini risultano frange in pericolosità P3, caratterizzate da battenti modesti, inferiori a 10 cm. Nella porzione sud di area caratterizzate da P3 e magnitudo moderata, è prevista la realizzazione di una fascia di verde, che potrà essere sfruttata, se opportunamente ribassata, quale elemento migliorativo per contribuire alla riduzione del rischio idraulico. Nella rimanente porzione di lotto, caratterizzata da P2, i battenti sono inferiori a 25 cm, pertanto la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 commi 2 e 3. 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. La previsione è stata parzialmente 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

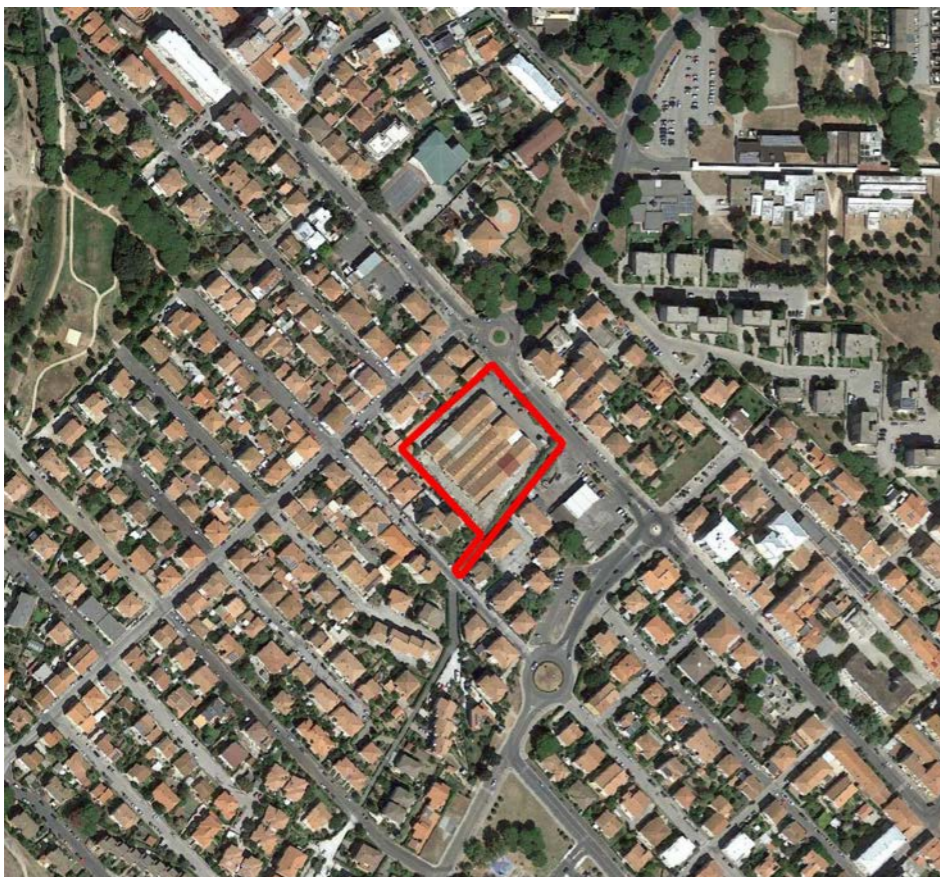
**Battenti Tr 200**  
 <= 0.25 m  
 0.25 - 0.5 m  
 0.5 - 1.0 m  
 1.0 - 1.5 m  
 > 1.5 m

**Magnitudo idraulica**  
 Magnitudo moderata  
 Magnitudo severa  
 Magnitudo molto severa

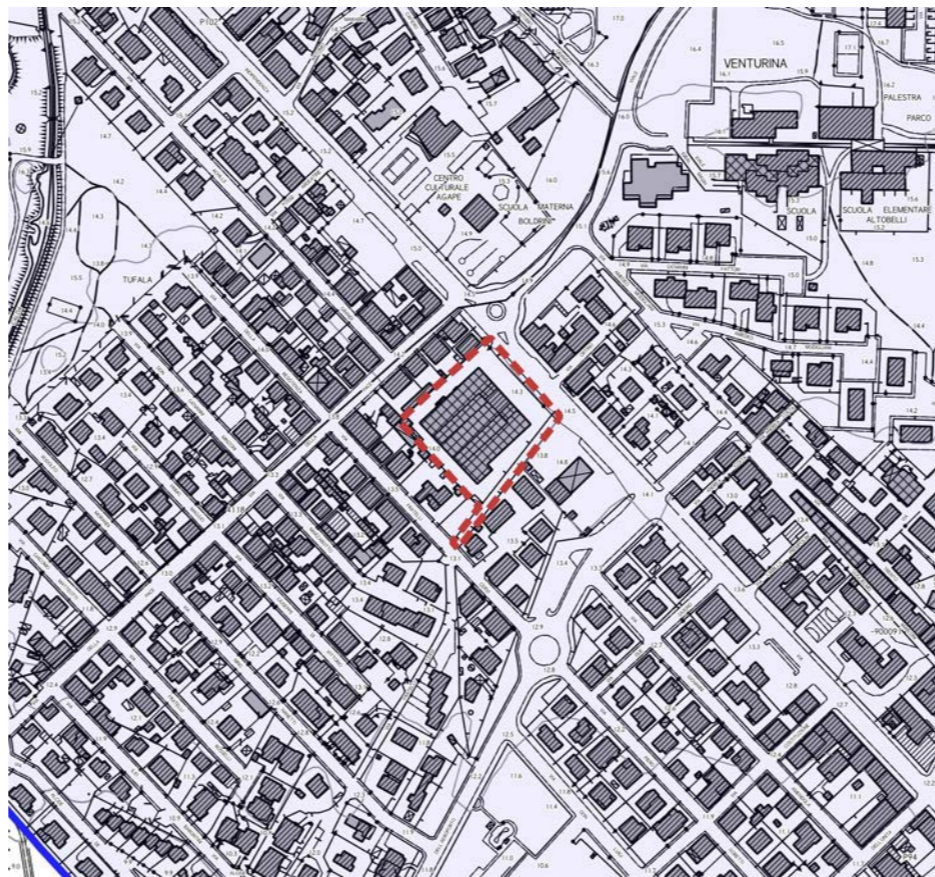


2025\_07\_Allagamenti\_Ottobre\_2024

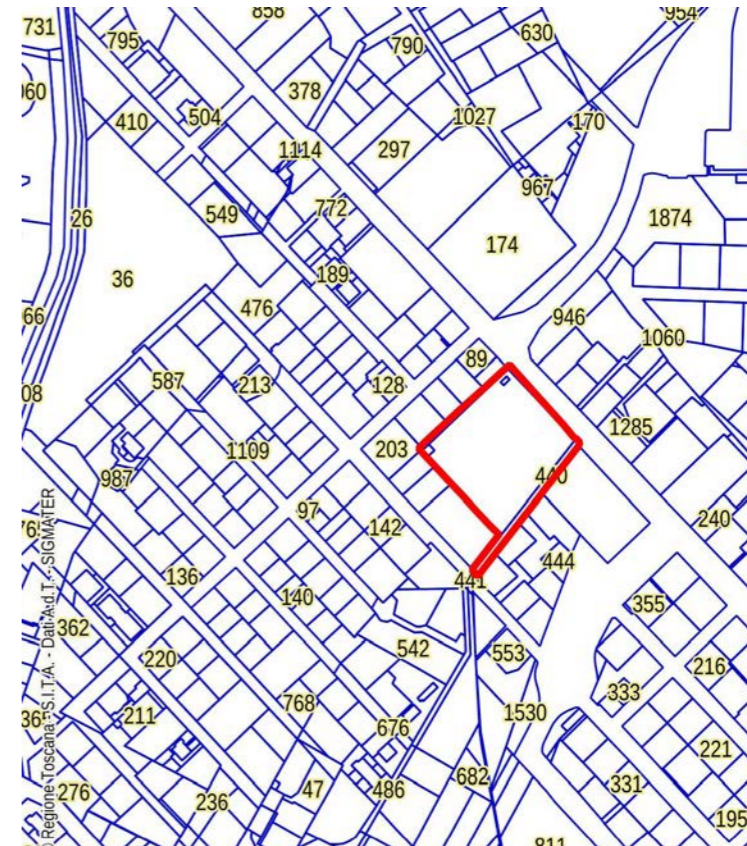
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

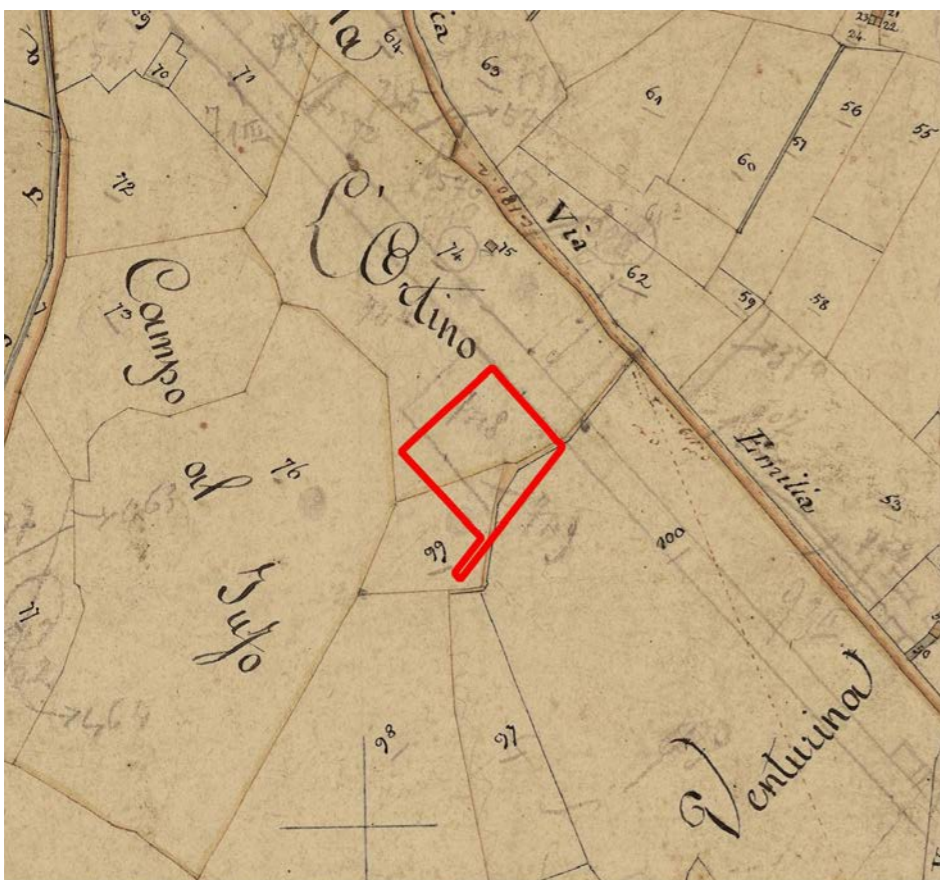


FOTO AEREA 1954

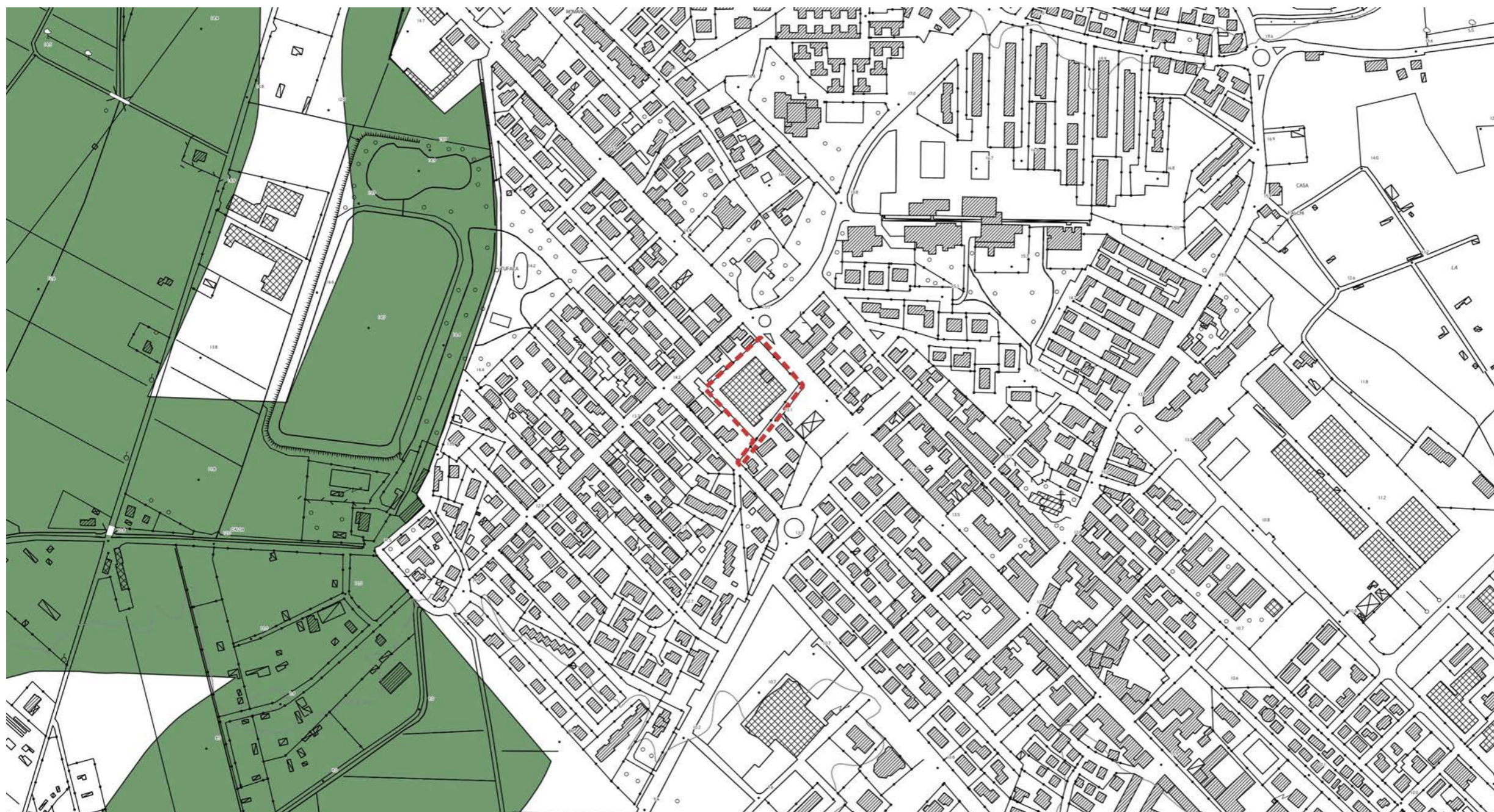





FOTO AEREA 1988



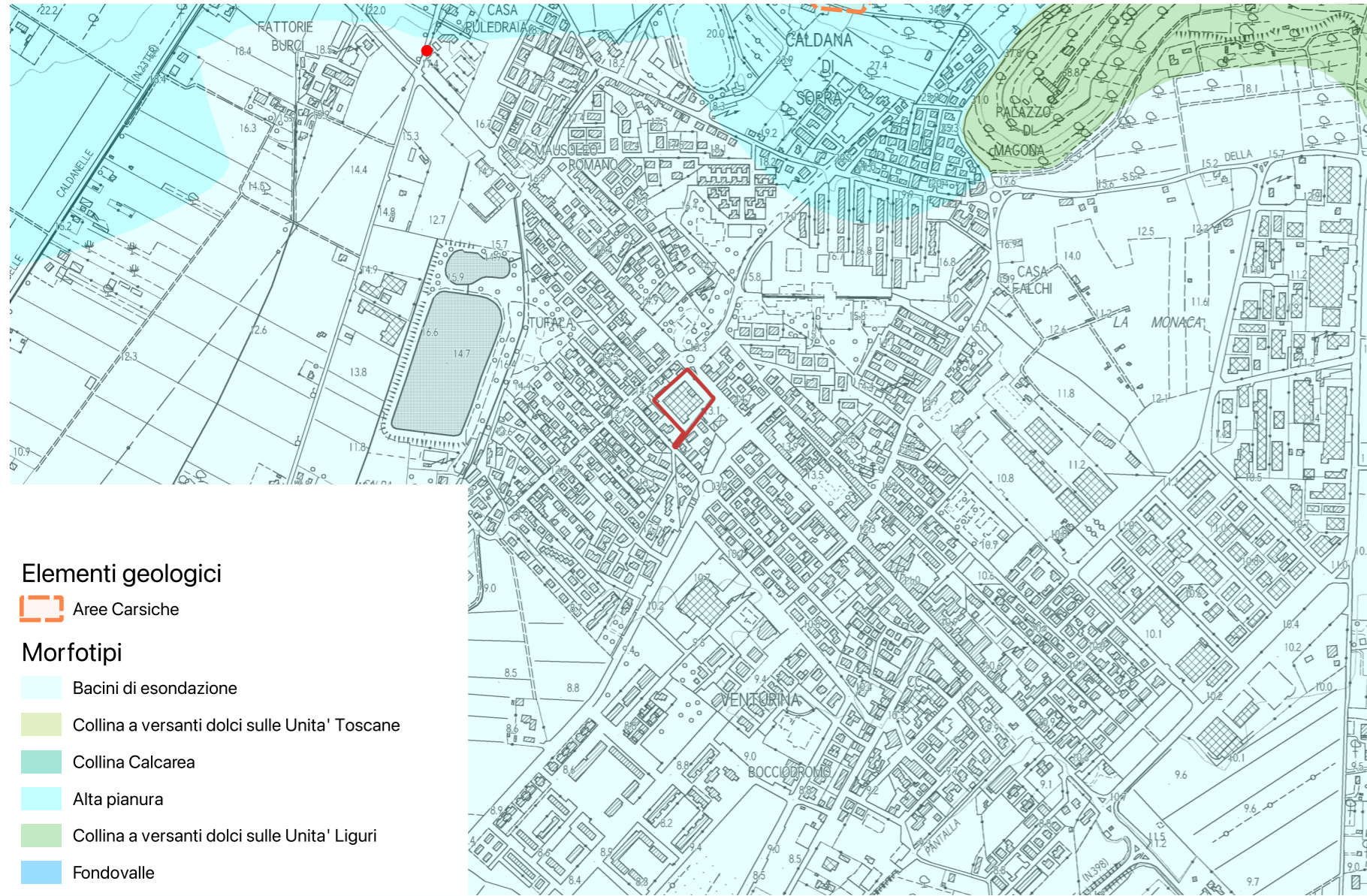


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  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



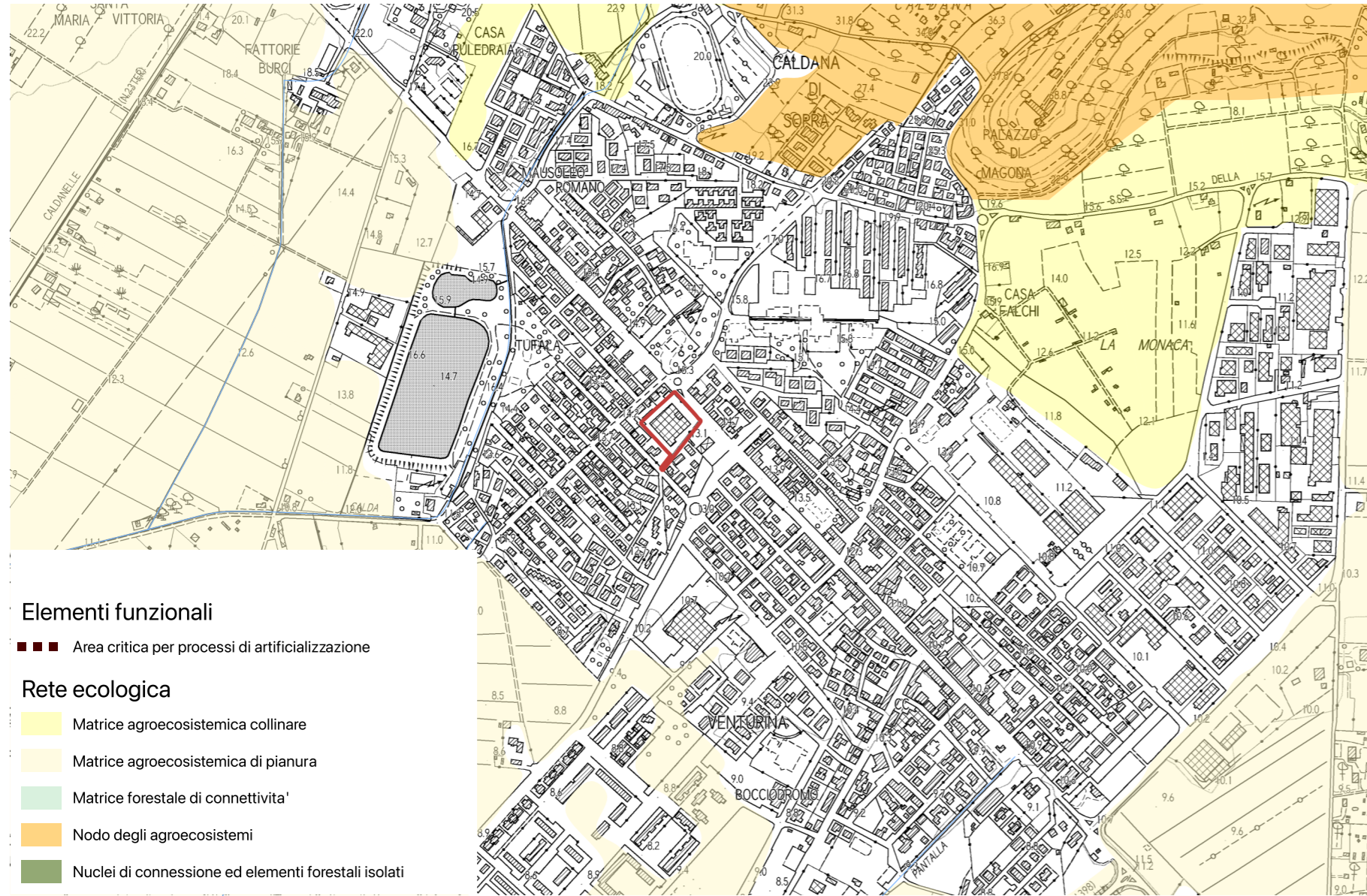
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

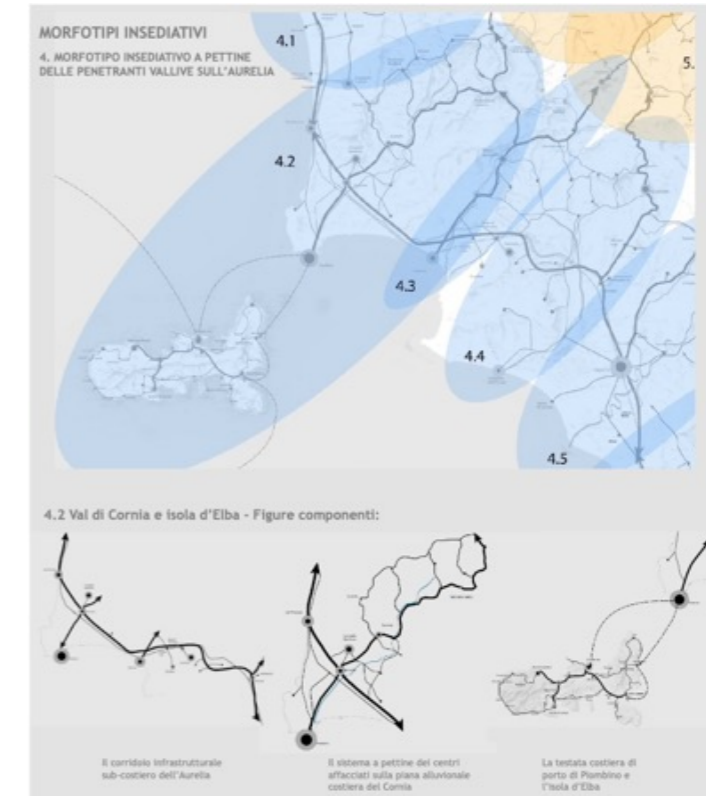
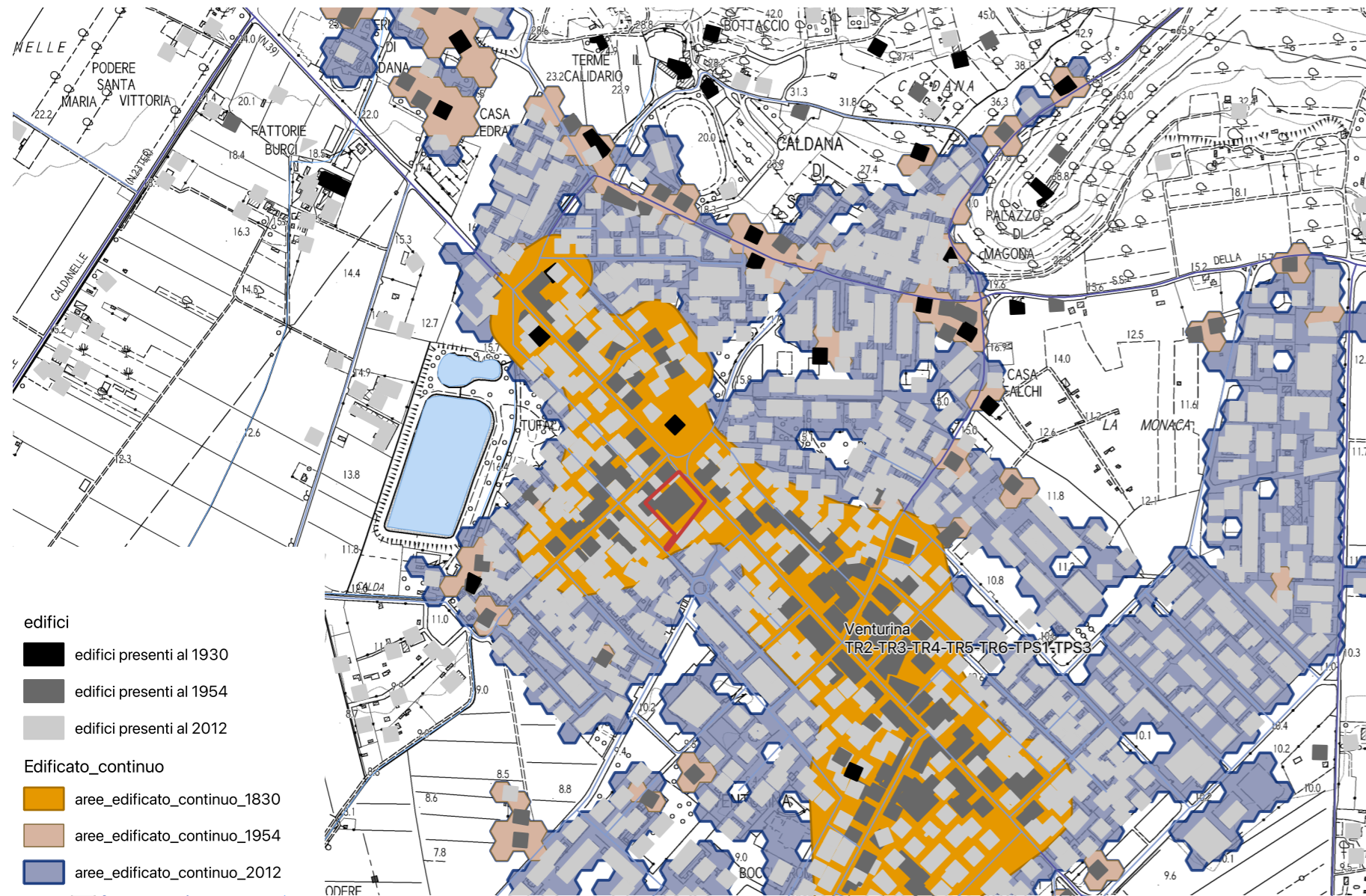
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

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

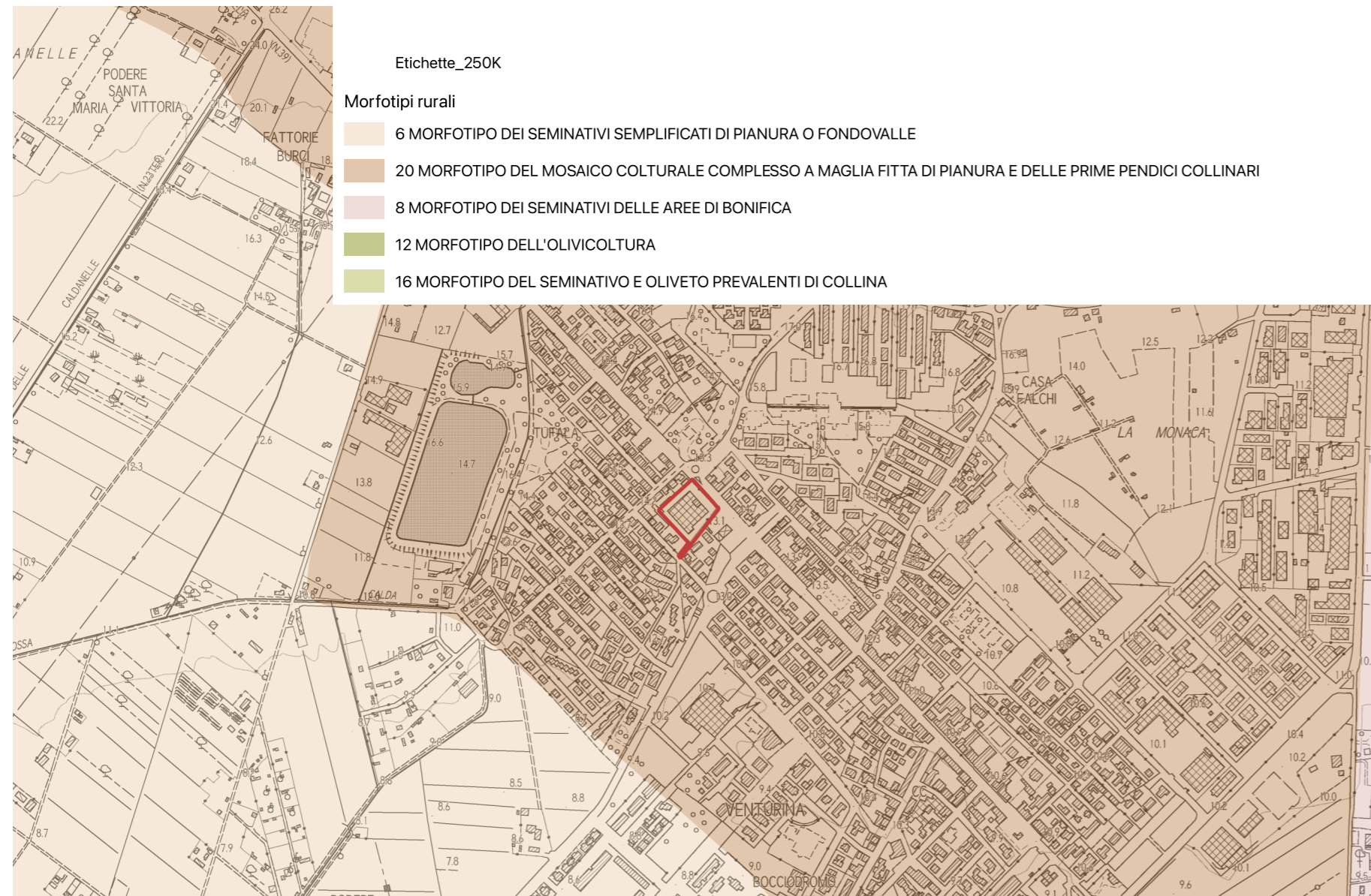
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il 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".

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

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

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

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

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

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

Superficie Territoriale: 6.380 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

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

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

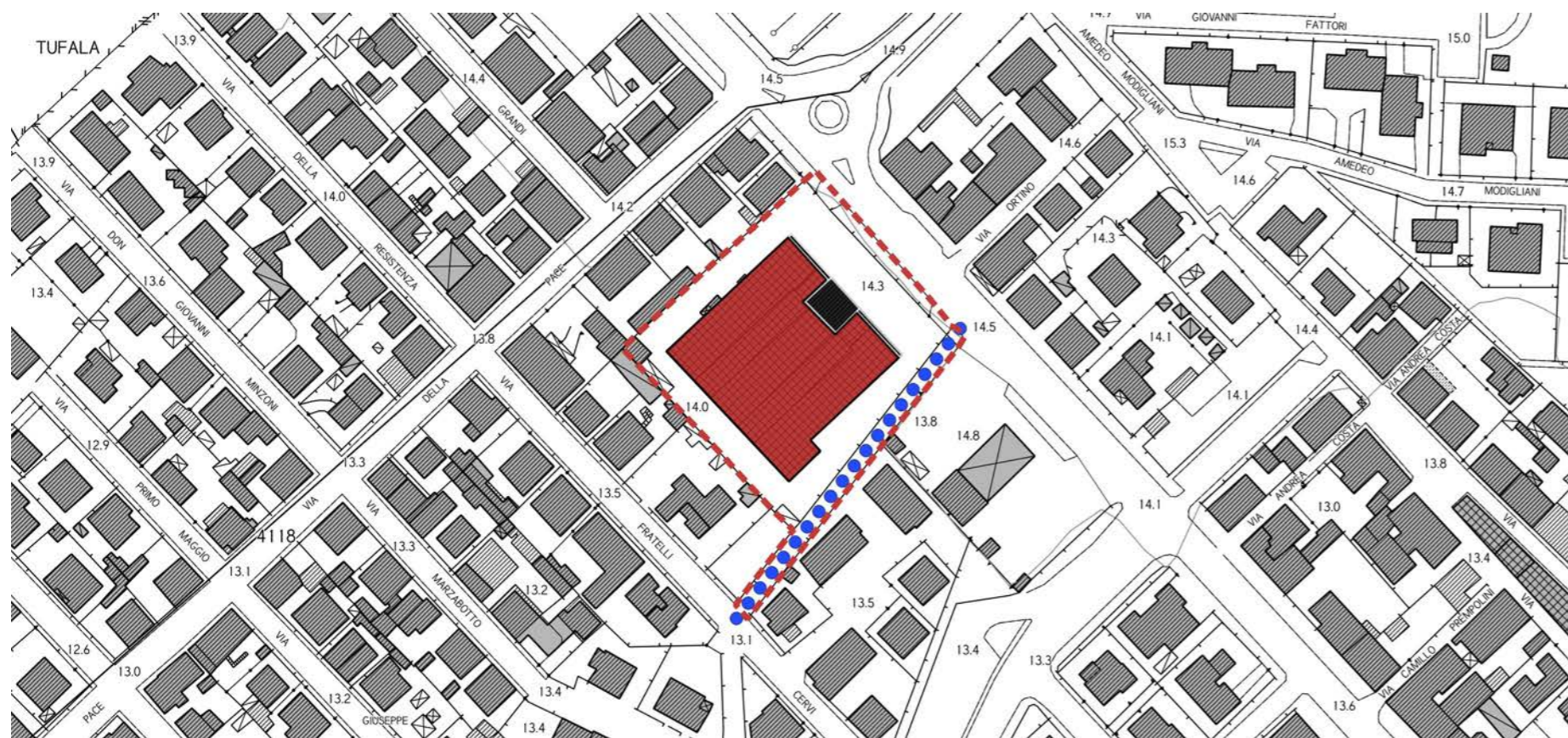
Intervento: restauro e risanamento conservativo/ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**

Dimensionamento:

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

Standard:

Parcheggio pubblico: 250 mq. per almeno 10 posti auto



- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento\_ed
- area\_edificabile
- area\_edificabile\_mix
- edifici\_ristrutturazione
- edificio\_da\_recuperare
- edifici\_da\_demolire
- Posteggi\_pubblici
- piazza
- verde\_pubblico
- area\_permeabile

**Prescrizioni:**

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

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

- realizzazione del parcheggio pubblico per 250 mq. per almeno 10 posti auto;
- realizzazione del collegamento pedonale con via F.lli Cervi;
- cessione gratuita all'amministrazione comunale di almeno 400 mq di slp allo scopo di destinarli a locali a servizio della collettività;
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario

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

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

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

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

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

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

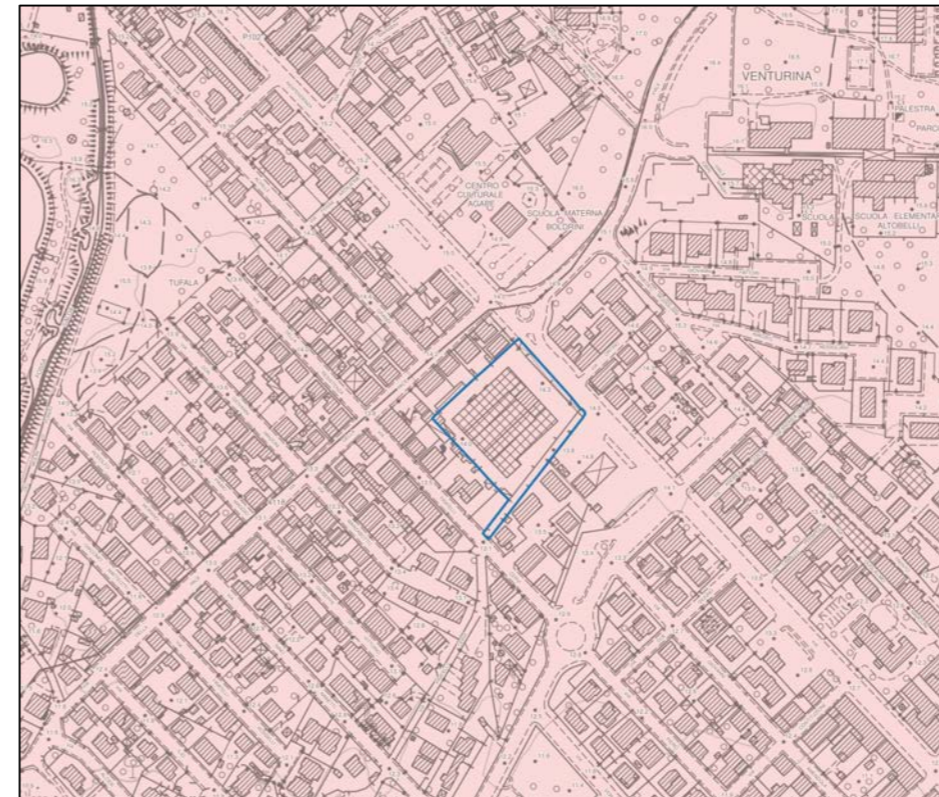
# SD2 VIA INDIPENDENZA-VIA DELLA FIERA: AT2.06PUC - EX CONSORZIO AGRARIO

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT2.06 PUC

SCHEDA C4		AT2.06 PUC	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> 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>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.</p>			

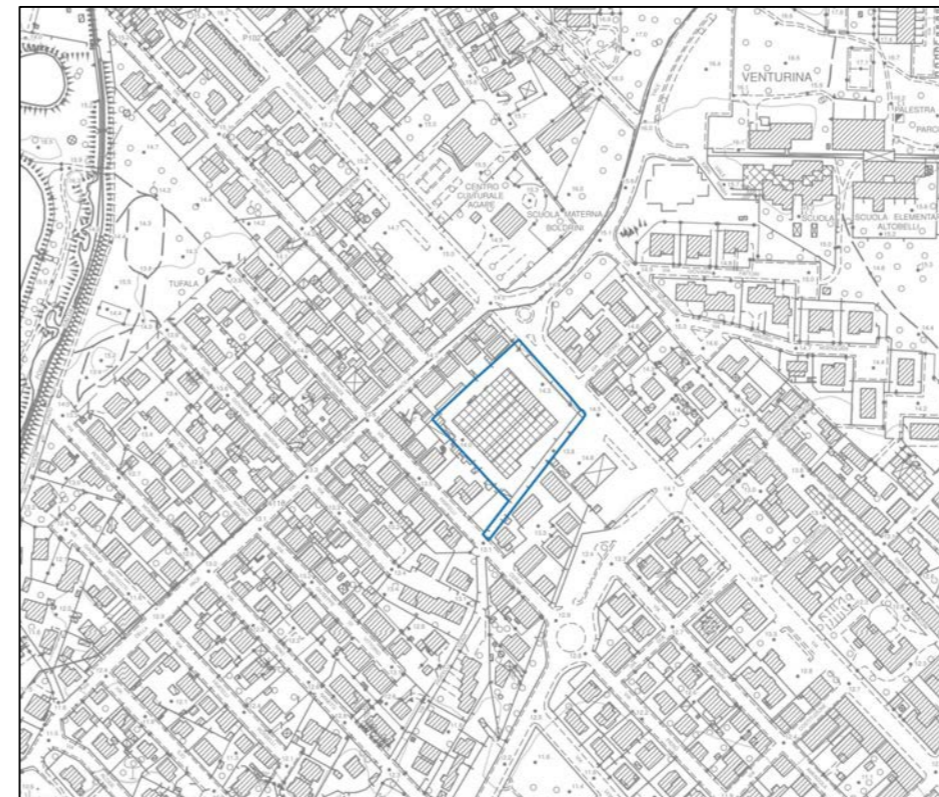
### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



#### 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.

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

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT2.06 PUC – CONSORZIO AGRARIO

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

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

L'area ricade interamente in pericolosità idraulica P3. I valori massimi dei battenti, inferiori a 50 cm, risultano nella porzione nord del lotto. La magnitudo è moderata. Trattandosi di patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 12 della L.R. 41/2018; allo stato attuale non è definita la tipologia di intervento prevista (demolizione con ricostruzione totale o parziale, ristrutturazione, restauro, etc.) e pertanto la fattibilità dell'intervento sarà attuata, in funzione del progetto, con opere di cui alla lettera c) oppure d) dell'articolo 8 della L.R. 41/2018.

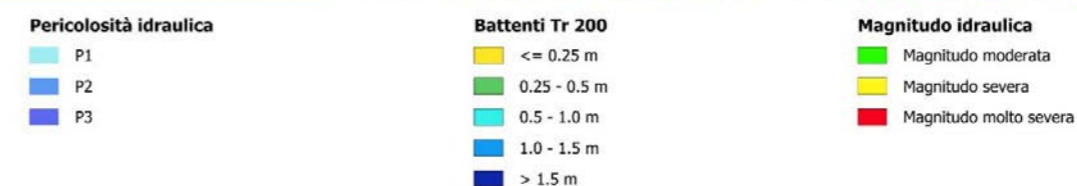
In caso di necessità di attuazione di opere di cui alla lettera c) (incrementi volumetrici con totale o parziale demolizione) si individua la quota del massimo livello idrico TR 200 anni interno al lotto a 13.10 m slm (quote LIDAR) per cui si individua la quota di sicurezza idraulica in 13.50 m slm.

Tale quota dovrà essere il riferimento anche in caso di attuazione di opere di difesa locale, del tipo d).

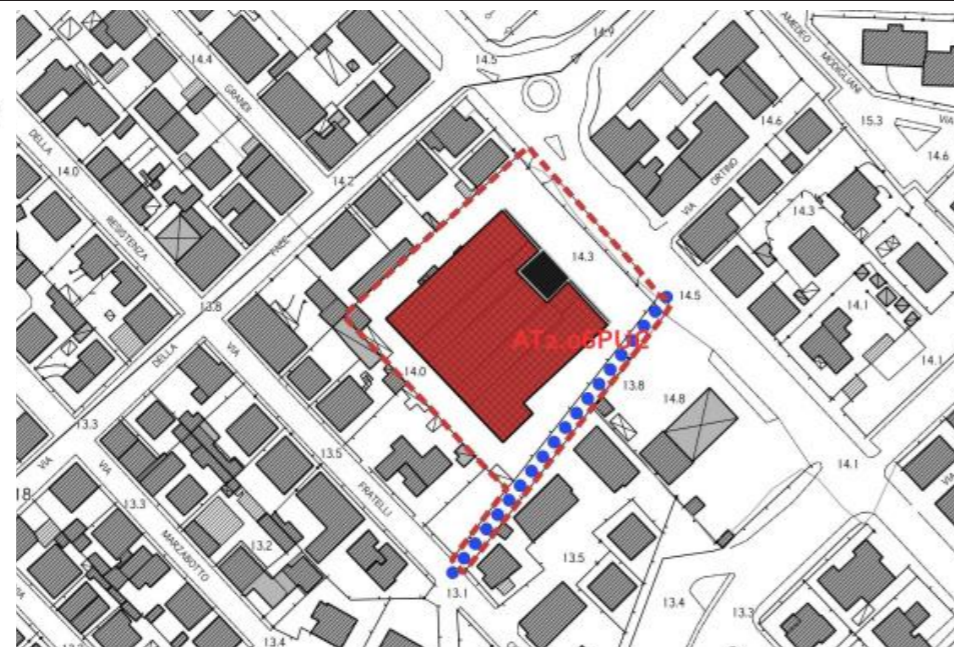
Qualora non siano previsti incrementi volumetrici non si dovranno prevedere misure per il non aggravio verso aree circostanti, in quanto con l'intervento non si incrementa il livello di rischio.

In caso contrario per le maggiori superfici edificate in ampliamento *si prescrive una tipologia edilizia che assicuri la trasparenza idraulica*, in modo da non aggravare il rischio nelle aree contermini.

Ad ogni modo, 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. La previsione è stata parzialmente 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.



- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento\_ed
- area\_edificabile
- area\_edificabile\_mix
- edifici\_ristrutturazione
- edificio\_da\_recuperare
- edifici\_da\_demolire
- Posteggi\_pubblici
- piazza
- verde\_pubblico
- area\_permeabile



2025\_07\_Allagamenti\_Ottobre\_2024

## ***SCHEMA DIRETTORE SD3: ASSE STAZIONE***

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

Prevede le seguenti aree di trasformazione:

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

## SD3 - Asse Stazione

Collegamento ciclopedonale con via Molini di Fondo e Laghetto di Tufaia

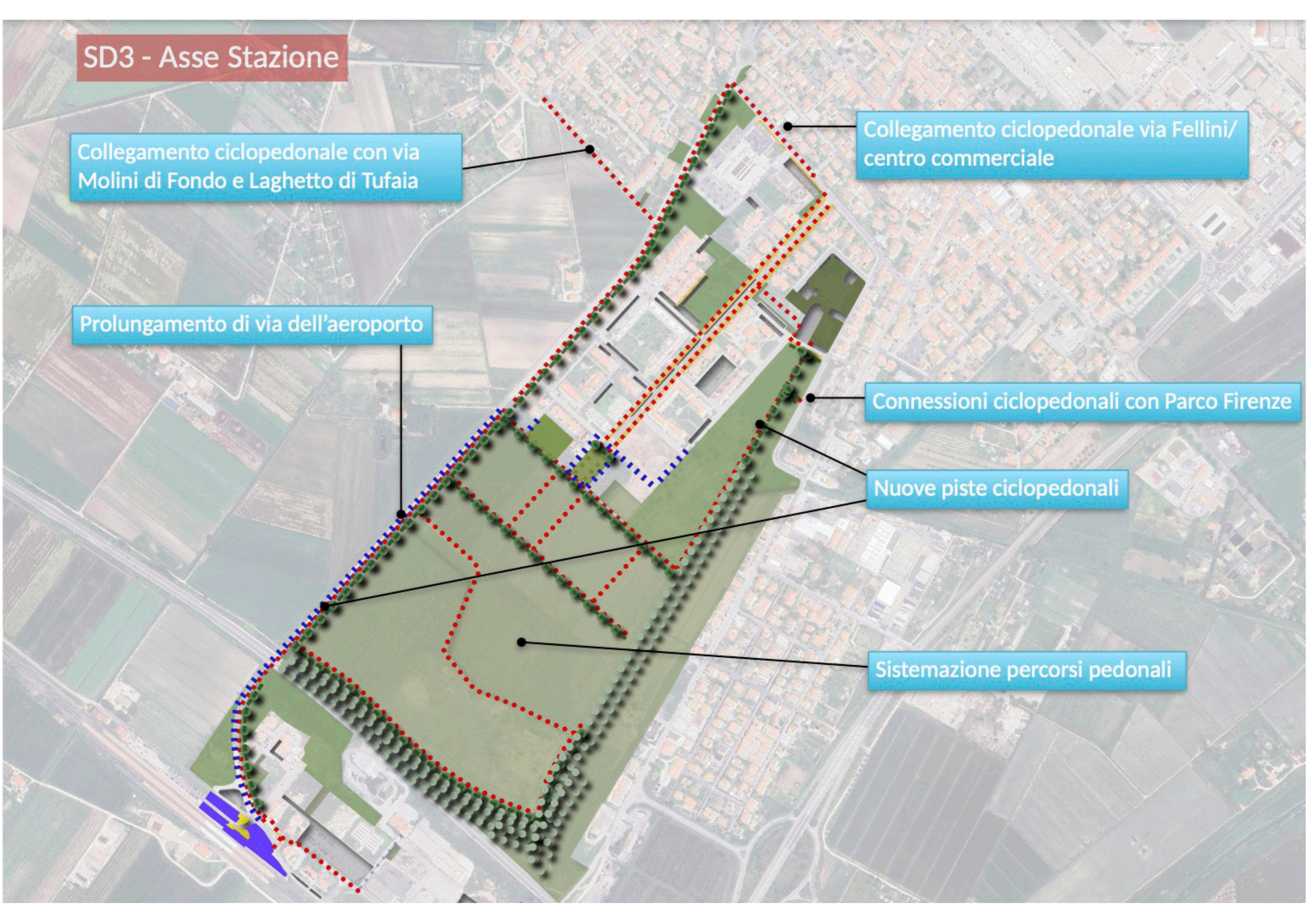
Prolungamento di via dell'aeroporto

Collegamento ciclopedonale via Fellini/  
centro commerciale

Connessioni ciclopedonali con Parco Firenze

Nuove piste ciclopedonali

Sistemazione percorsi pedonali

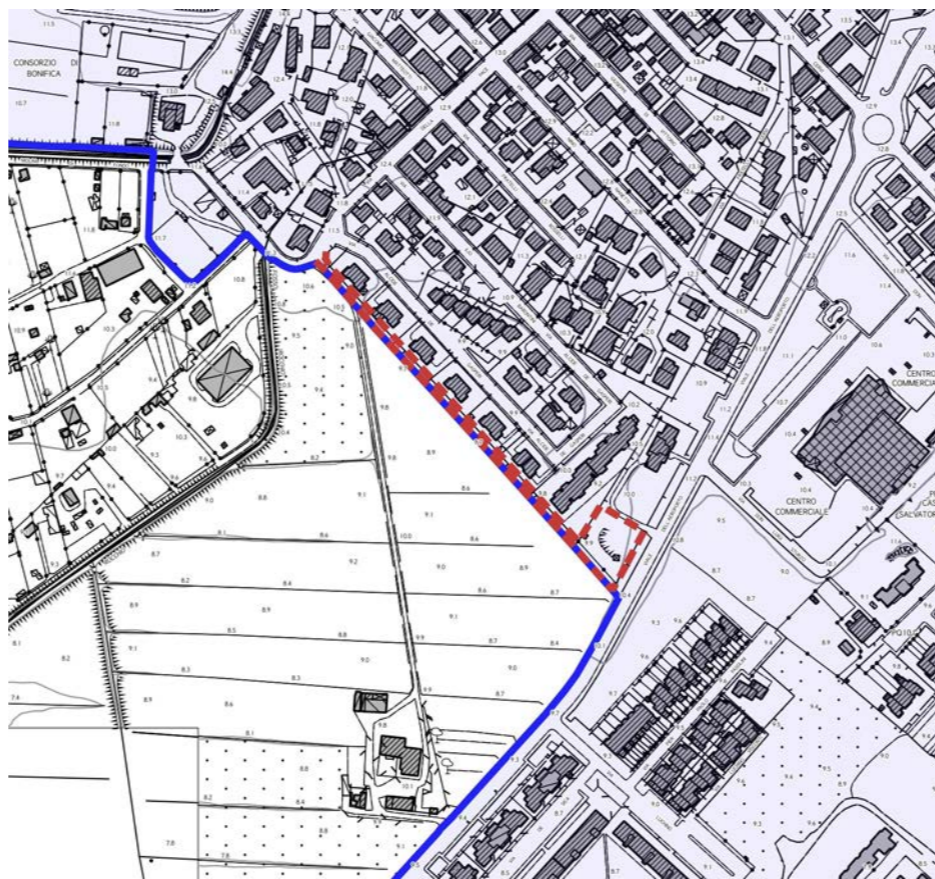


# SD3 ASSE STAZIONE: AT3.01PUC - LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO

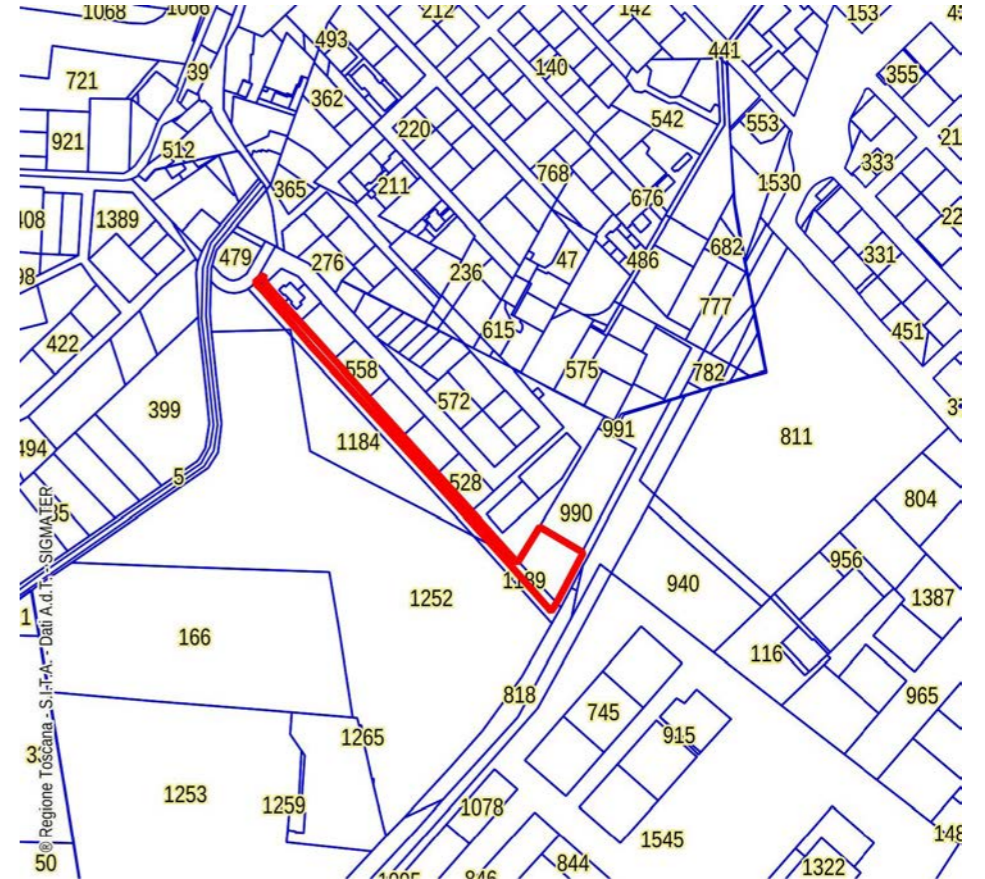
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO



FOTO AEREA 1954






FOTO AEREA 1988



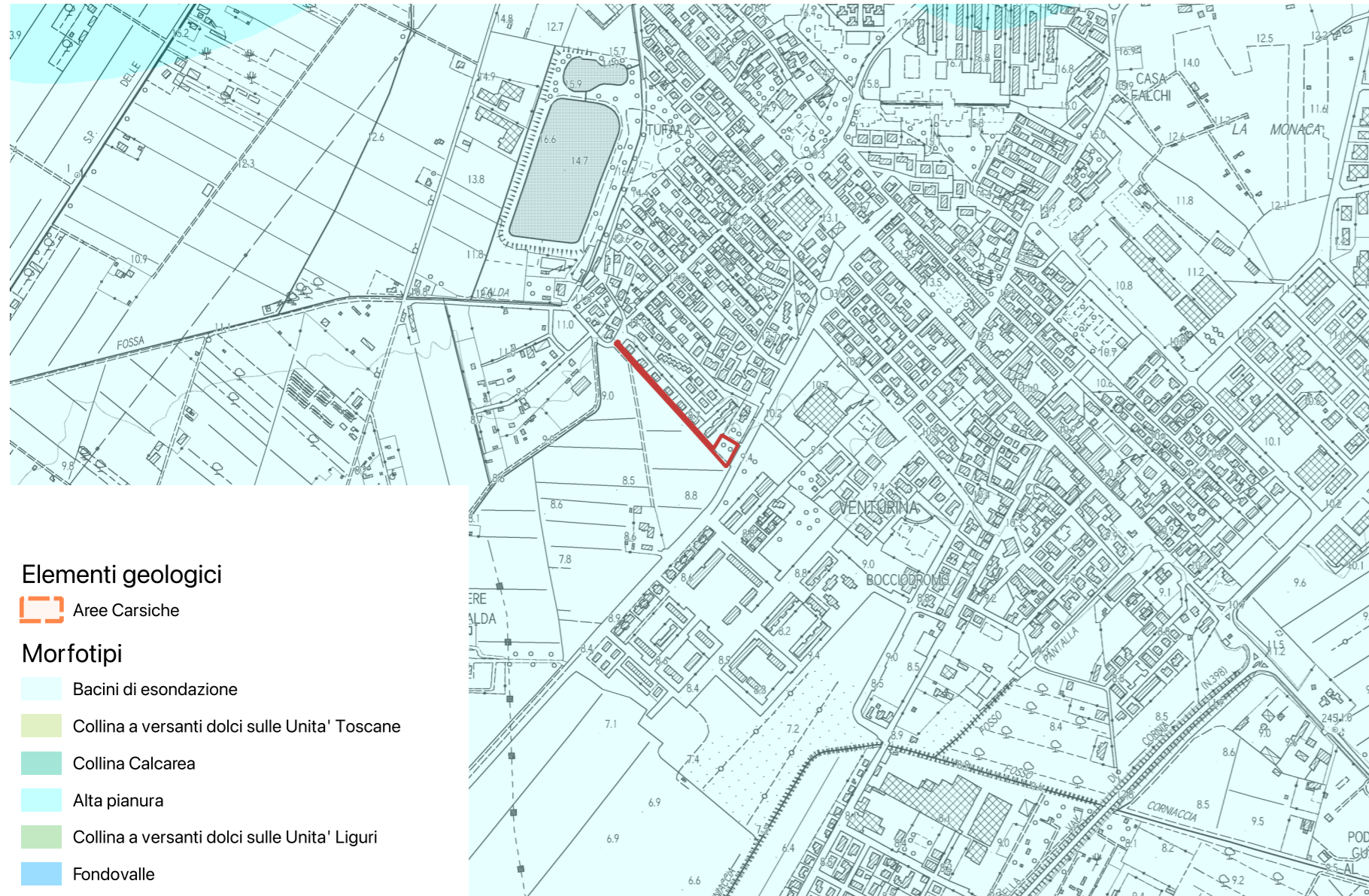


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  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



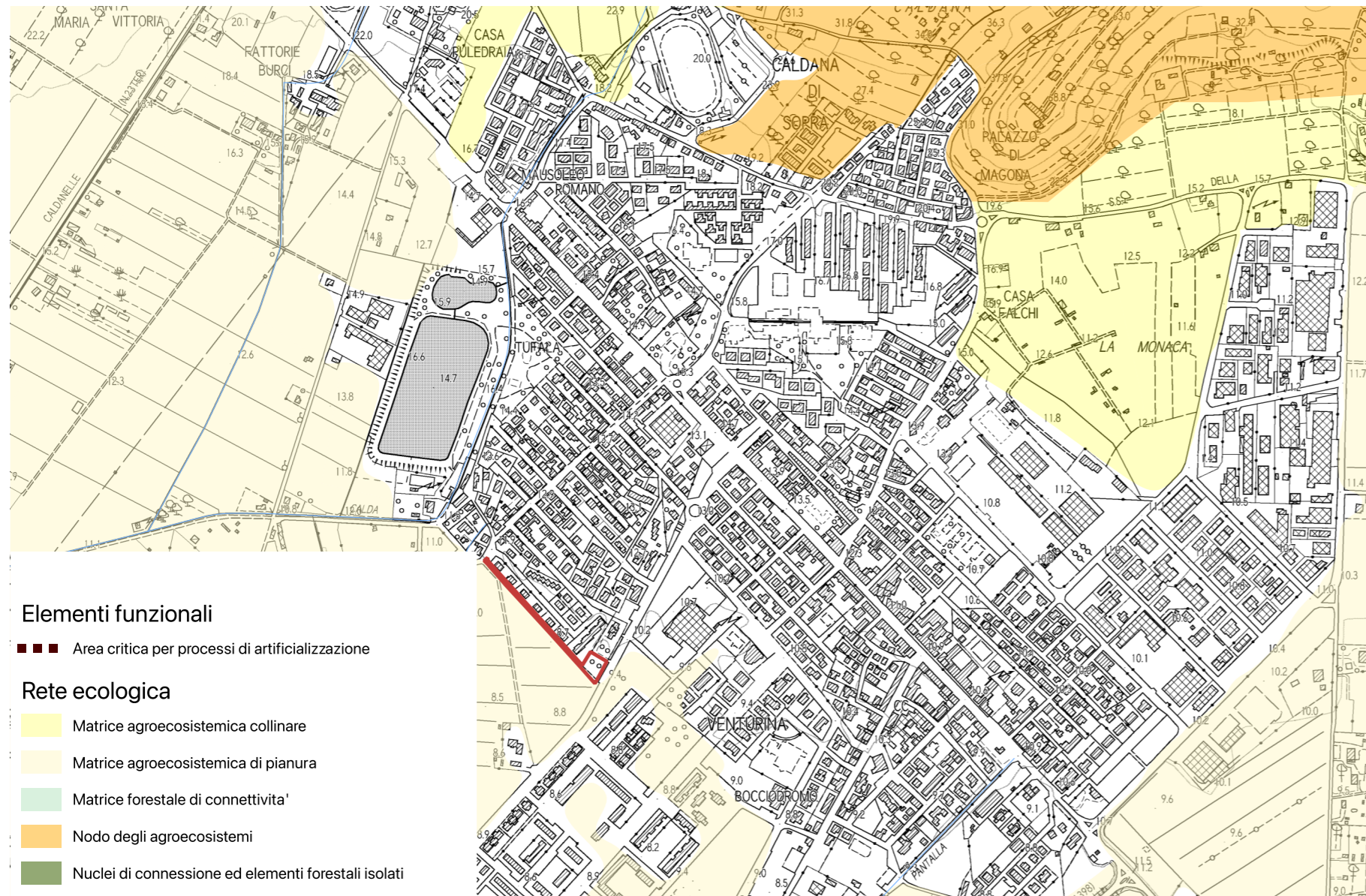
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

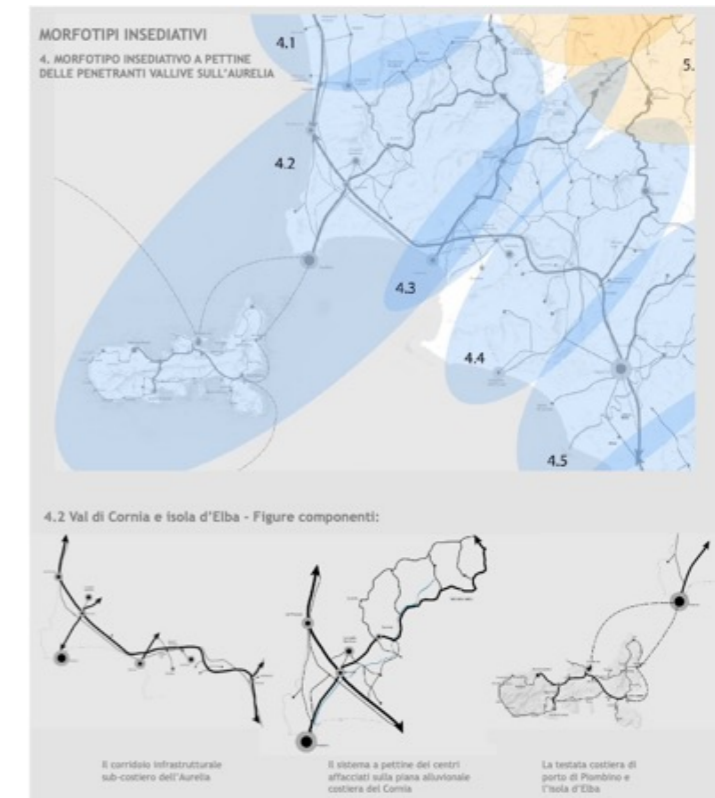
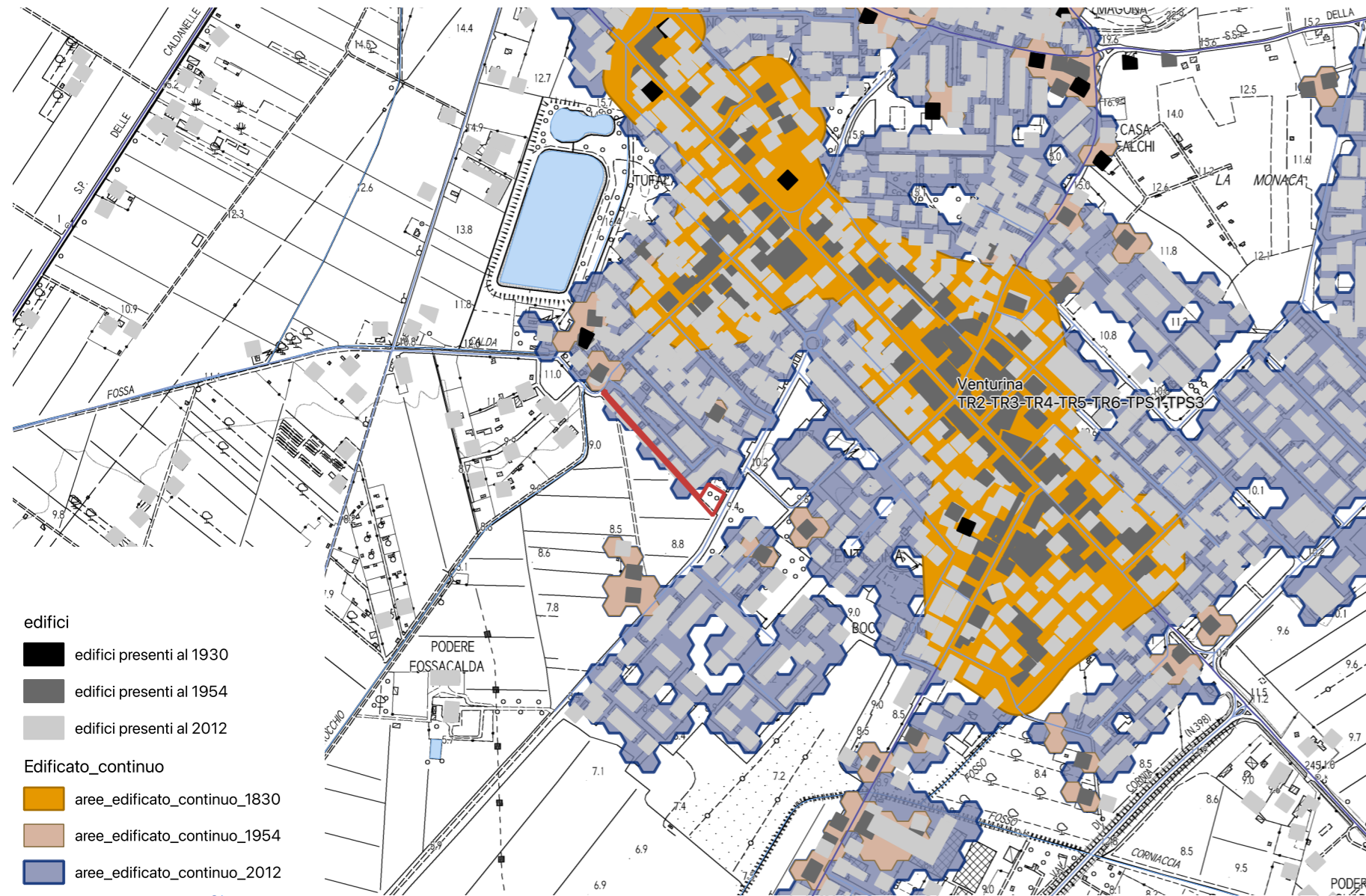
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

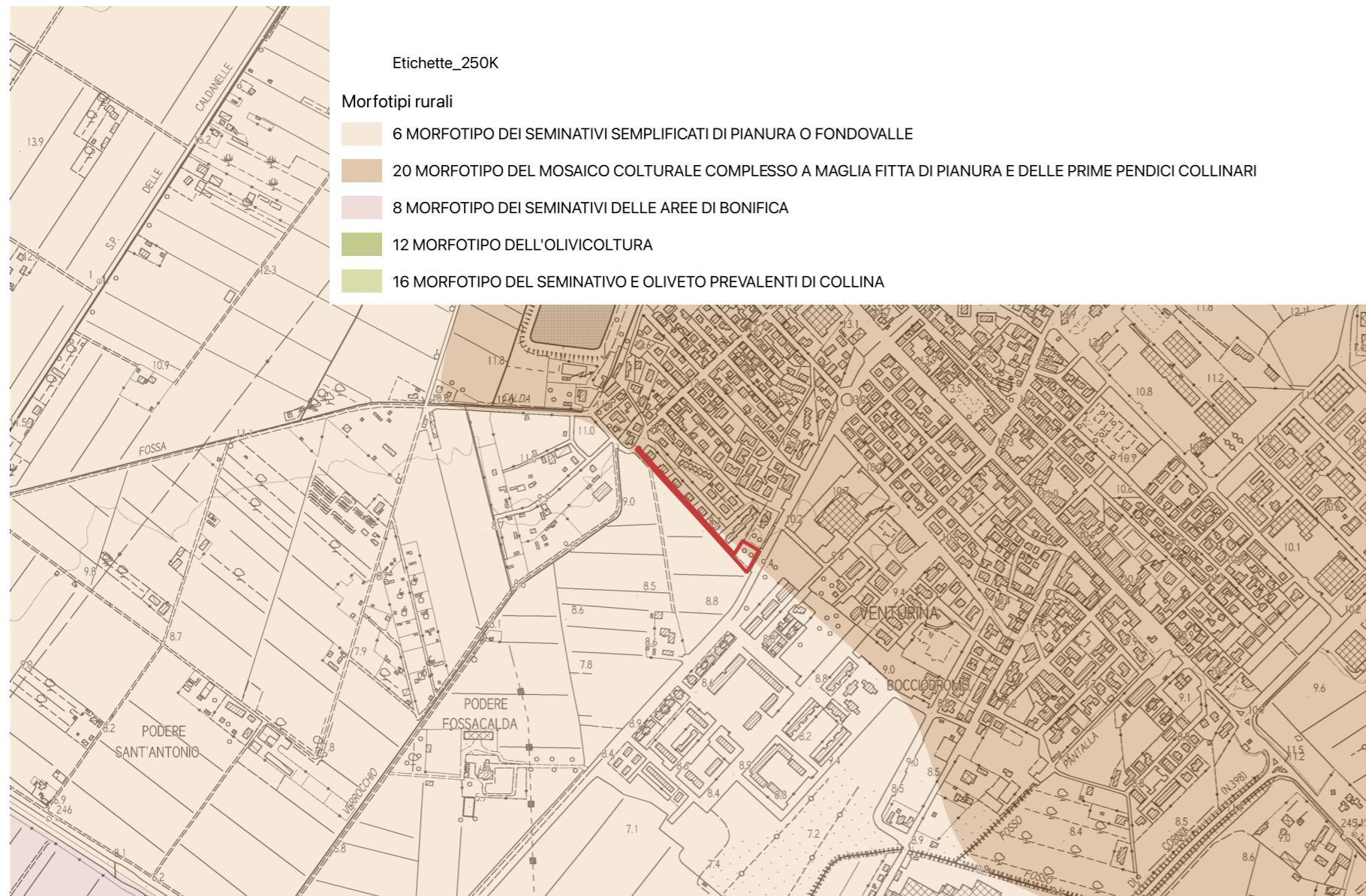
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" 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



più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

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

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

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

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi

isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità

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

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono

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

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

**Prescrizioni:**

- 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 depu-

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

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

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

- percorso ciclopedonale nel tracciato indicato nello schema gra-

Superficie Territoriale: 2.540 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:  
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

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

Standard: percorso ciclopedonale



fico prescrittivo.

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

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

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

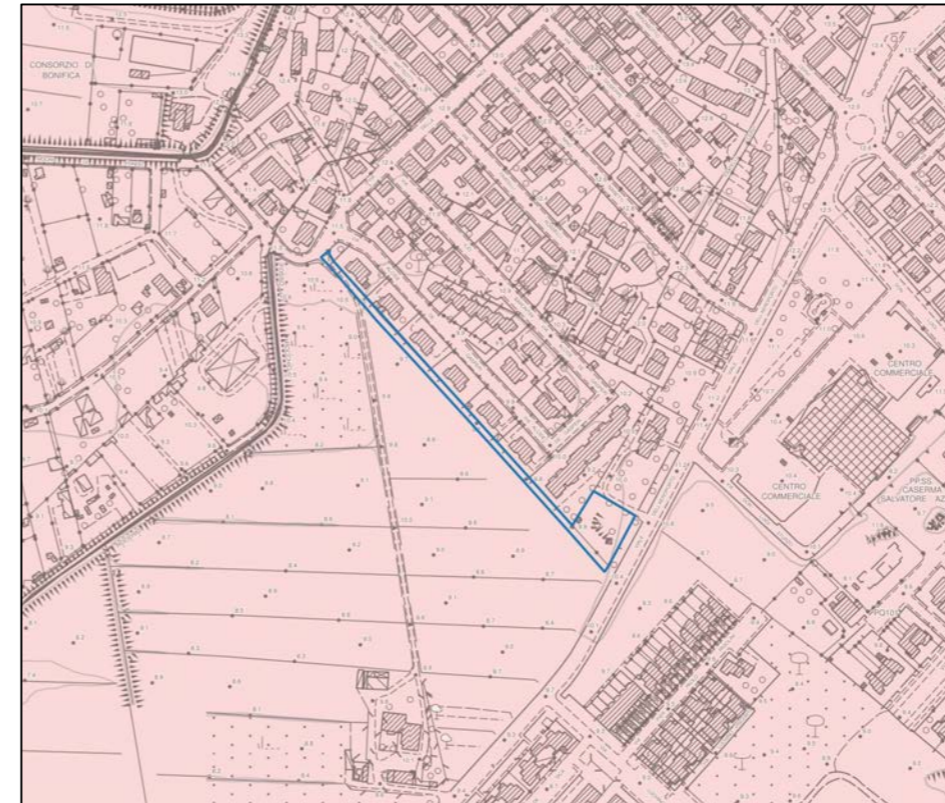
# SD3 ASSE STAZIONE: AT3.01PUC LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT3.01 PUC

SCHEDA C4		AT3.01 PUC	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> 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>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.</p>			

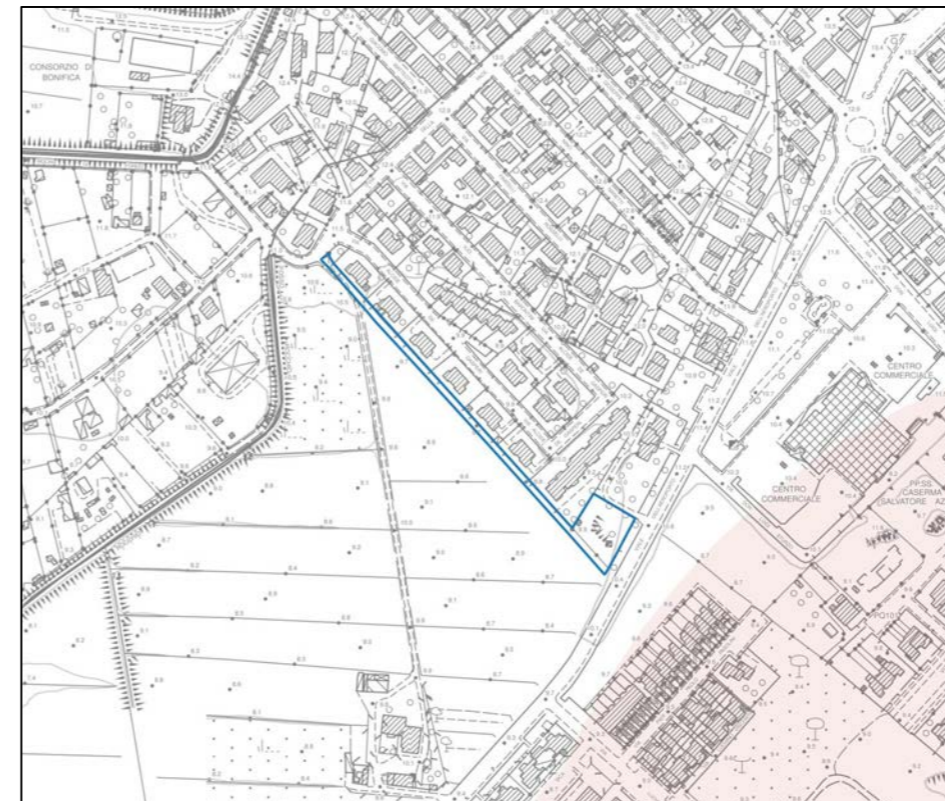
### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



#### 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.

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

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

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

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

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

L'area ricade completamente in P3; i valori massimi dei battenti sono modesti, inferiori a 10 cm. La magnitudo è moderata per cui non si riscontrano particolari problemi di fattibilità per l'edificazione nel rispetto dell'articolo 11 della L.R. 41/2018. Pertanto si dovranno attuare opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 40 cm di franco di sicurezza. Si individuano una quota (LIDAR) del massimo battente TR200 di 9.20 m slm e una quota sicurezza idraulica in 9.60 m slm. Pertanto relativamente ai fabbricati questi dovranno essere realizzati con piano di calpestio a quota superiore 9.60 m slm; relativamente alle modalità di non aggravio in aree circostanti si prescrive una tipologia edilizia che assicuri la trasparenza idraulica del fabbricato.

Relativamente al percorso ciclopedonale i battenti sono inferiori a 30 cm, per cui trovandosi già in condizione di rischio R2, può essere attuato senza rialzamenti, ovvero a raso rispetto alla quota attuale del terreno. Tuttavia si richiama la necessità di definire le misure preventive atte a regolarne l'uso in caso di eventi alluvionali così come definito all'art. 13, comma 4 lett. a) della L.R. 41/2018; pertanto il percorso pedonale dovrà essere inserito nel piano di protezione civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo, chiudendolo all'uso in caso di allerta arancio/rossa ed installando apposita cartellonistica di avvertimento.

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. La previsione è stata interessata in modo molto marginale 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



- 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



2025\_07\_Allagamenti\_Ottobre\_2024

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

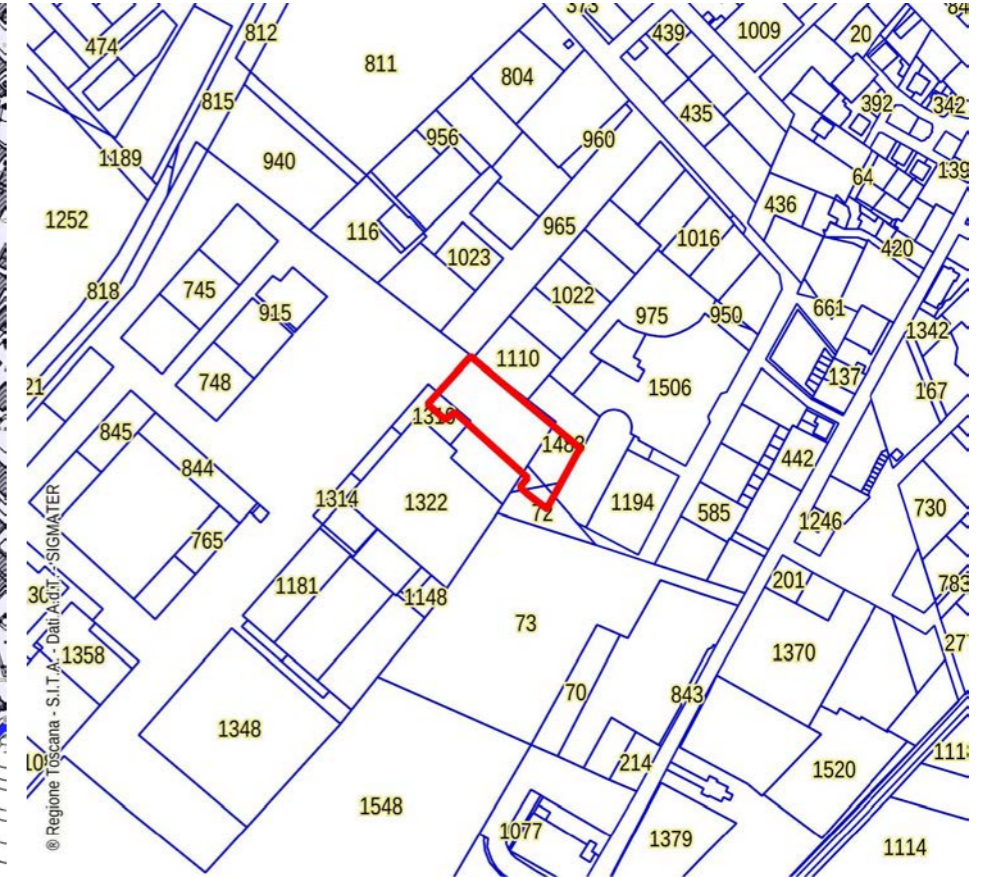
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

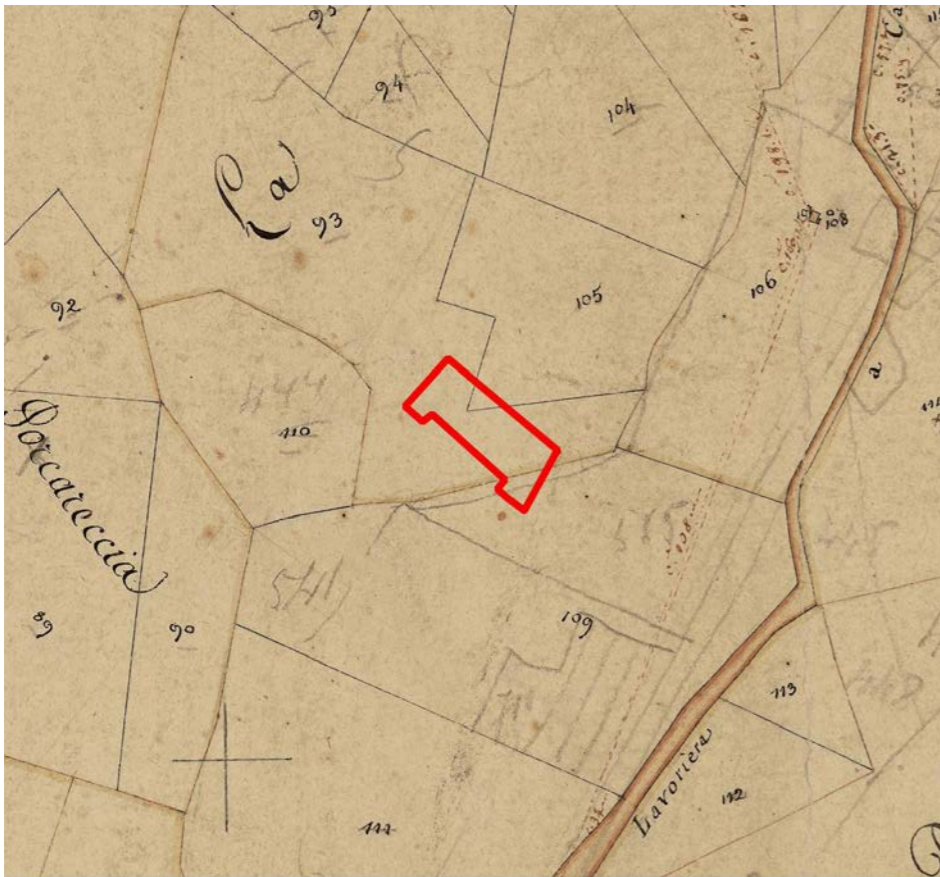


FOTO AEREA 1954

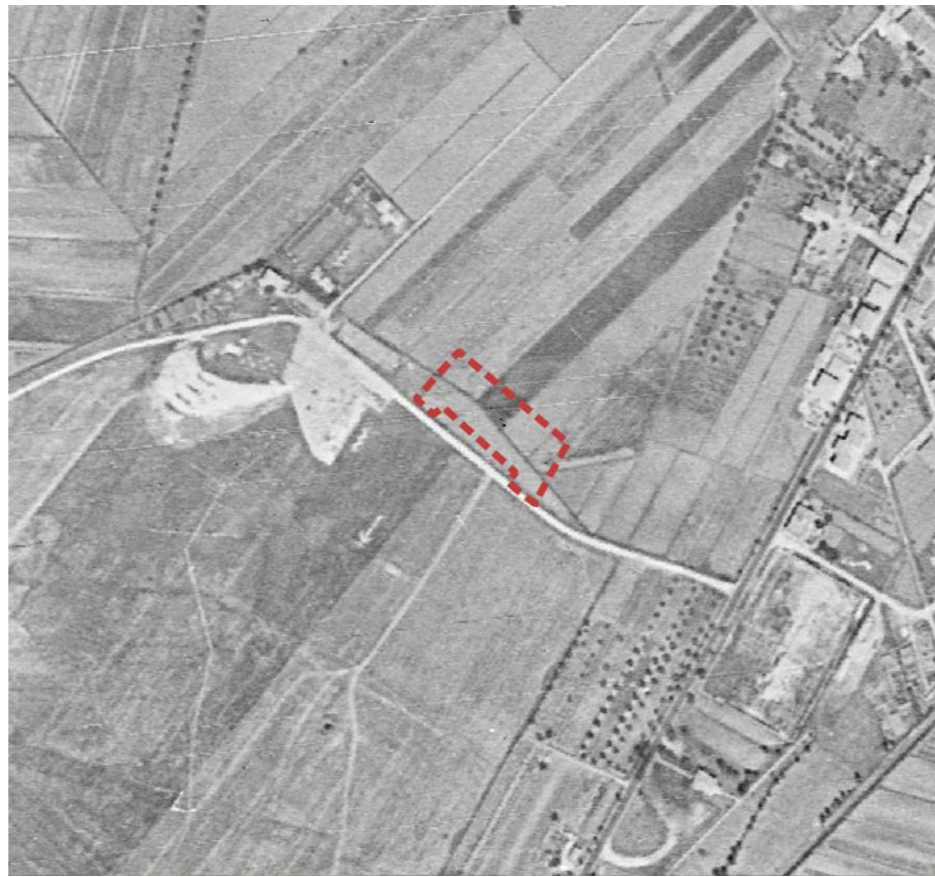
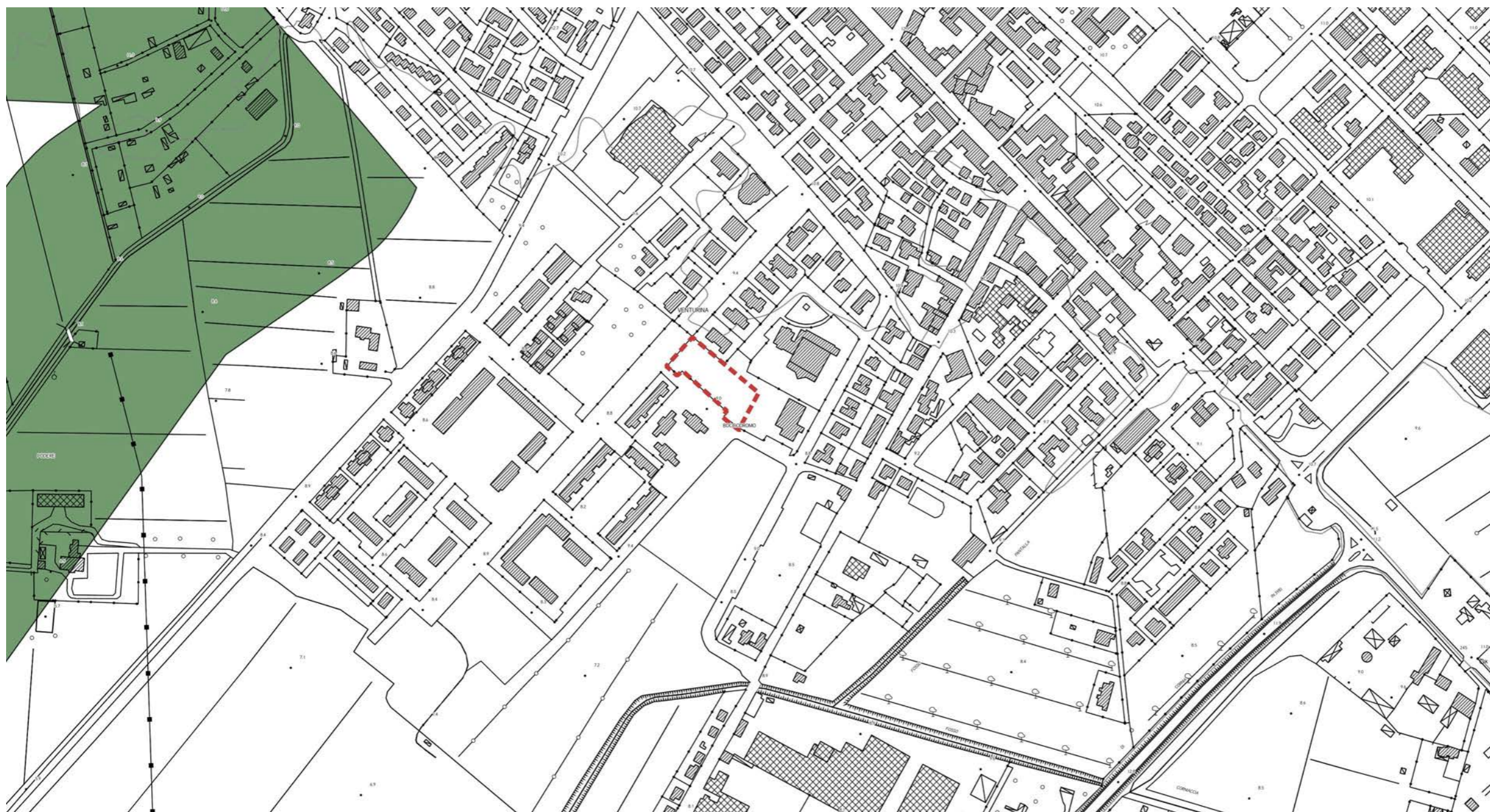





FOTO AEREA 1988



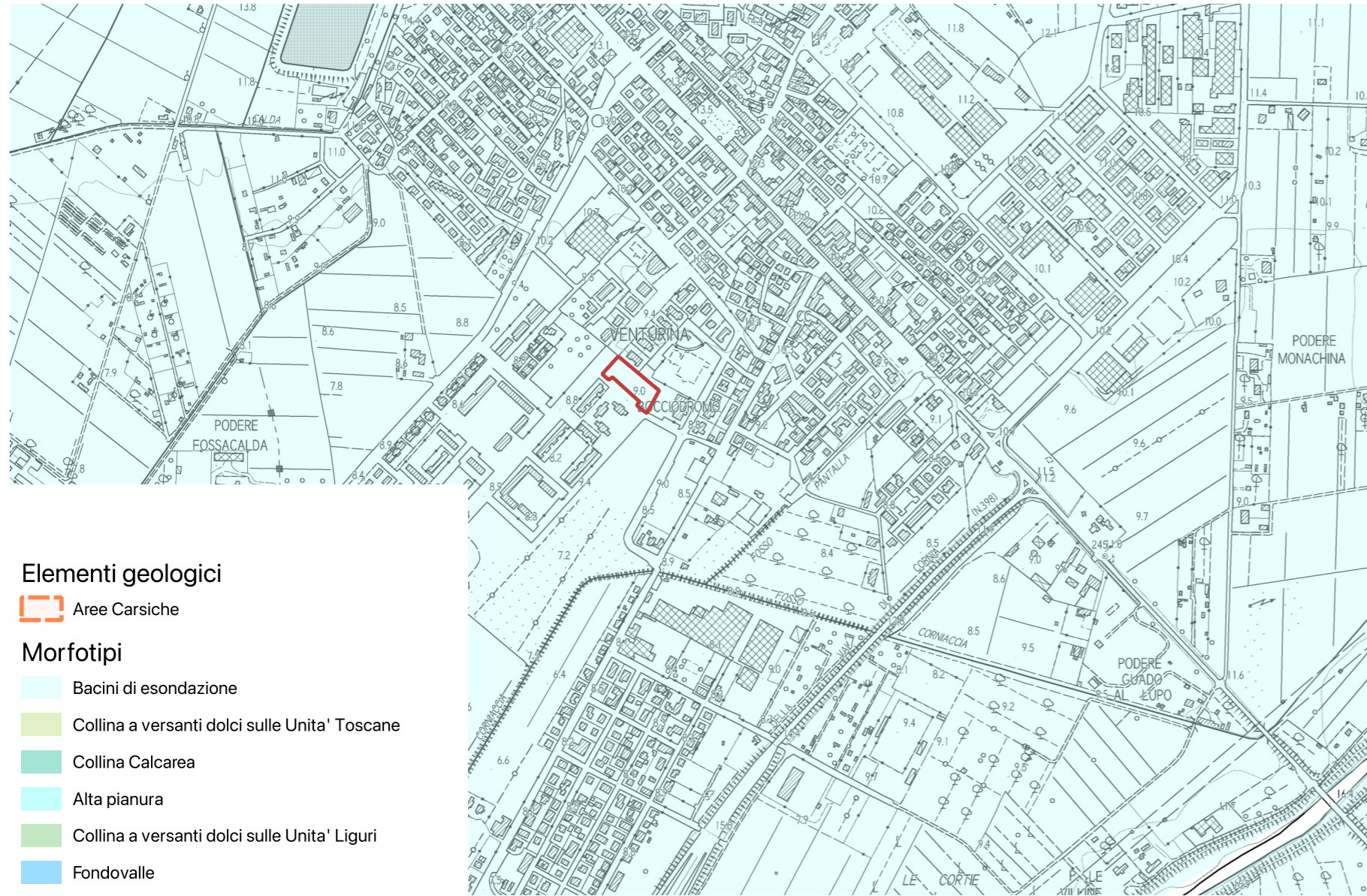


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  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



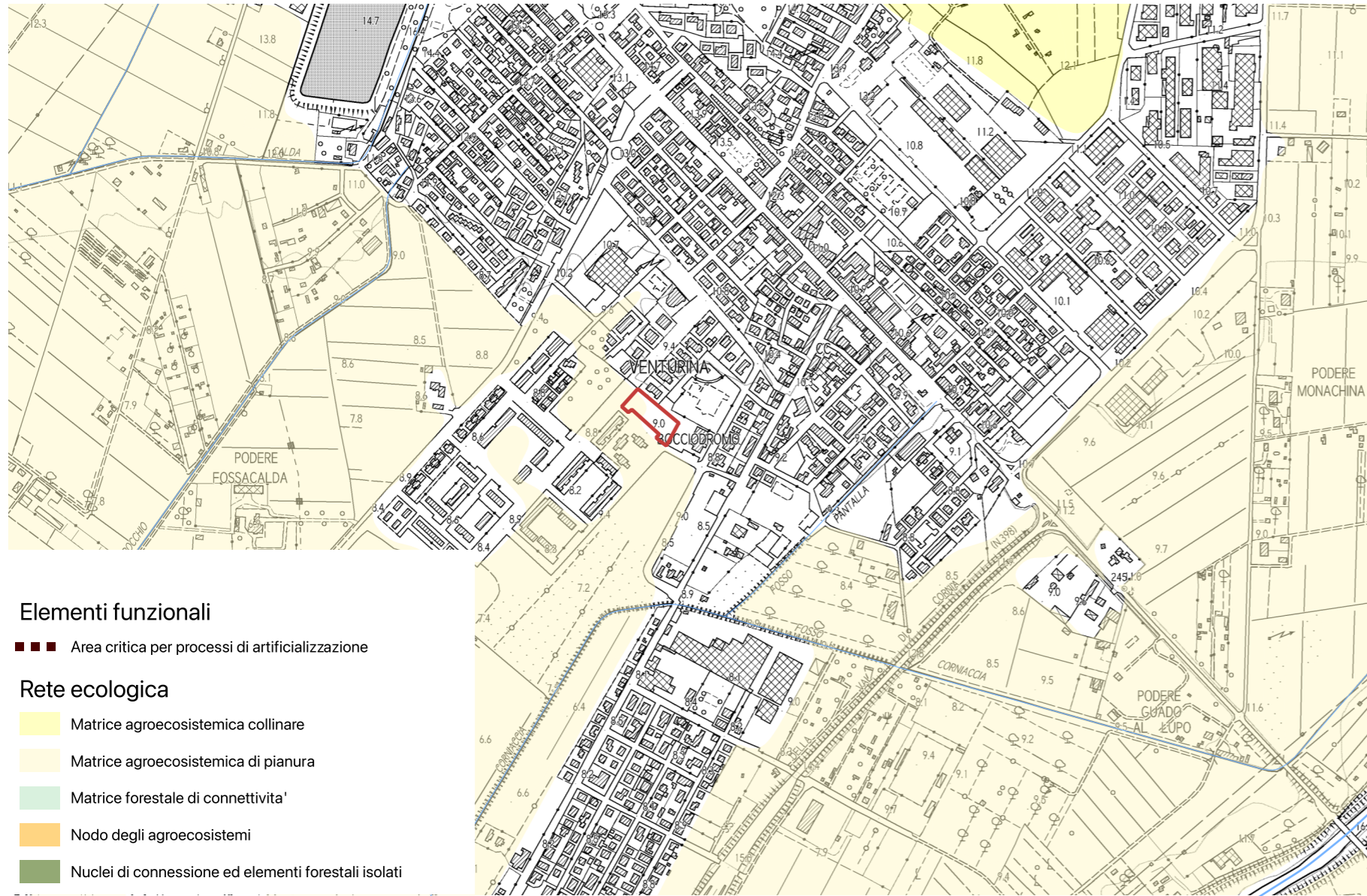
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

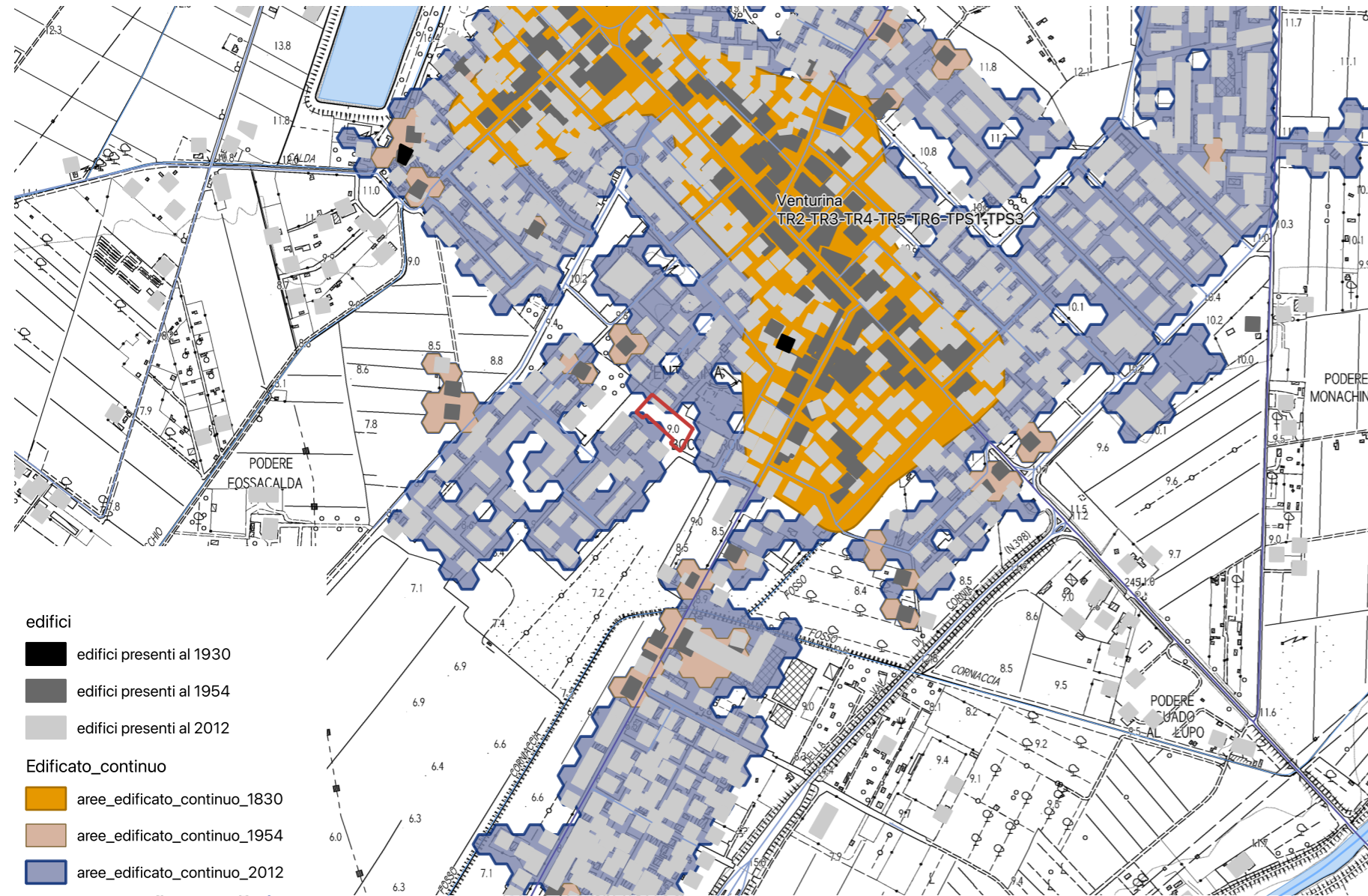
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI

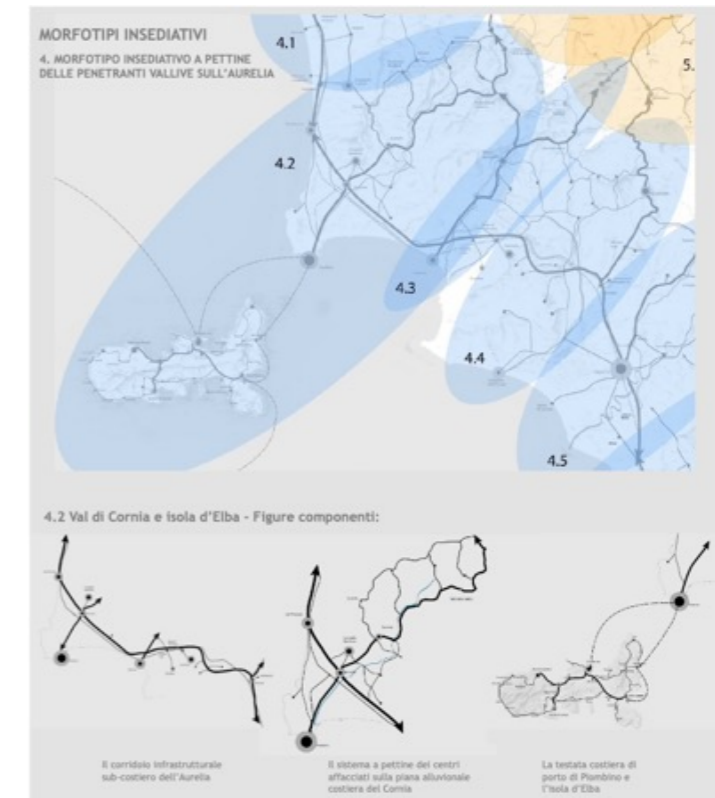


Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" 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".



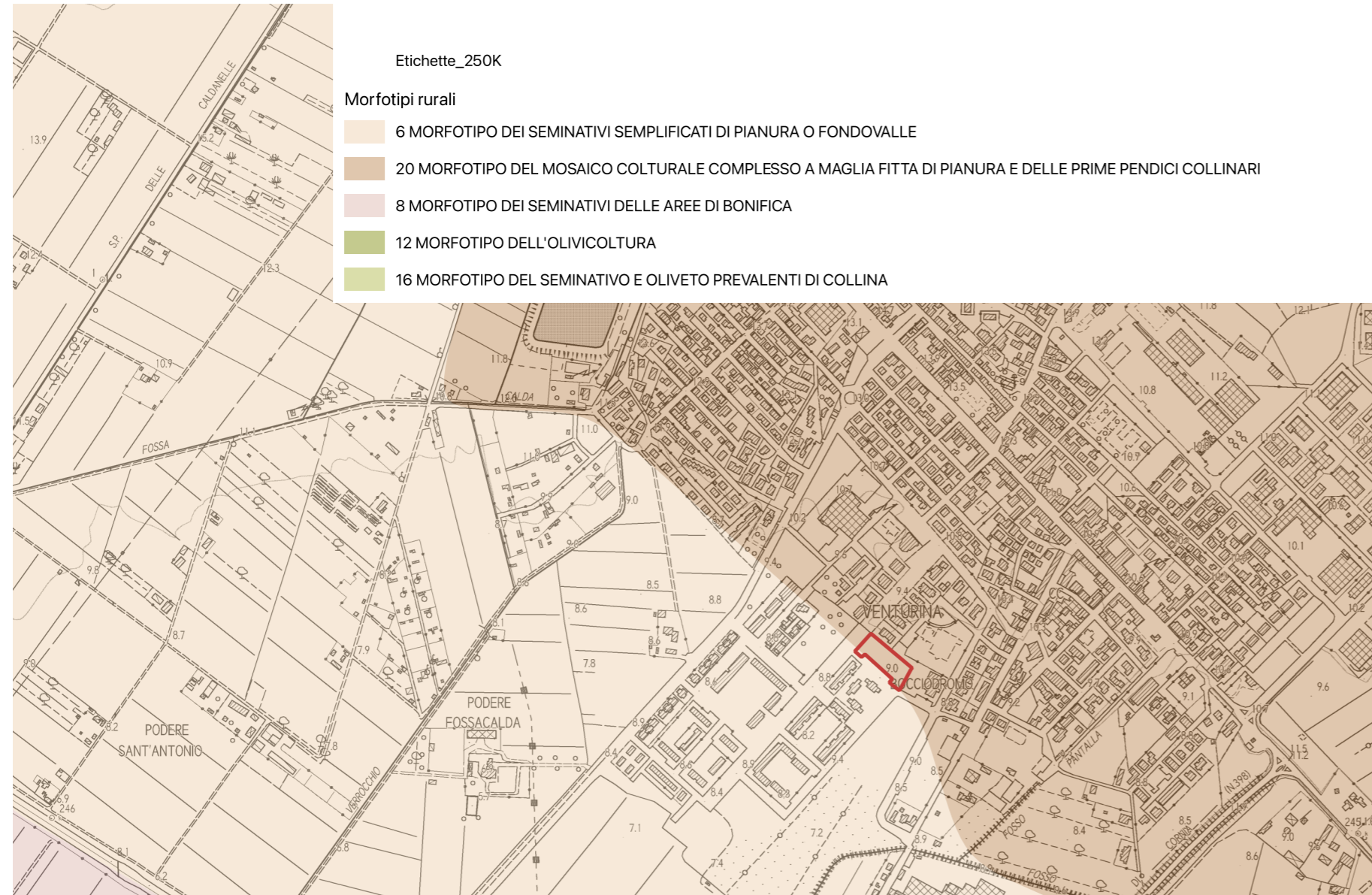
L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.

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

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

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

### Prescrizioni:

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

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

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

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

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



Superficie Territoriale: 3.837 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

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

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

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

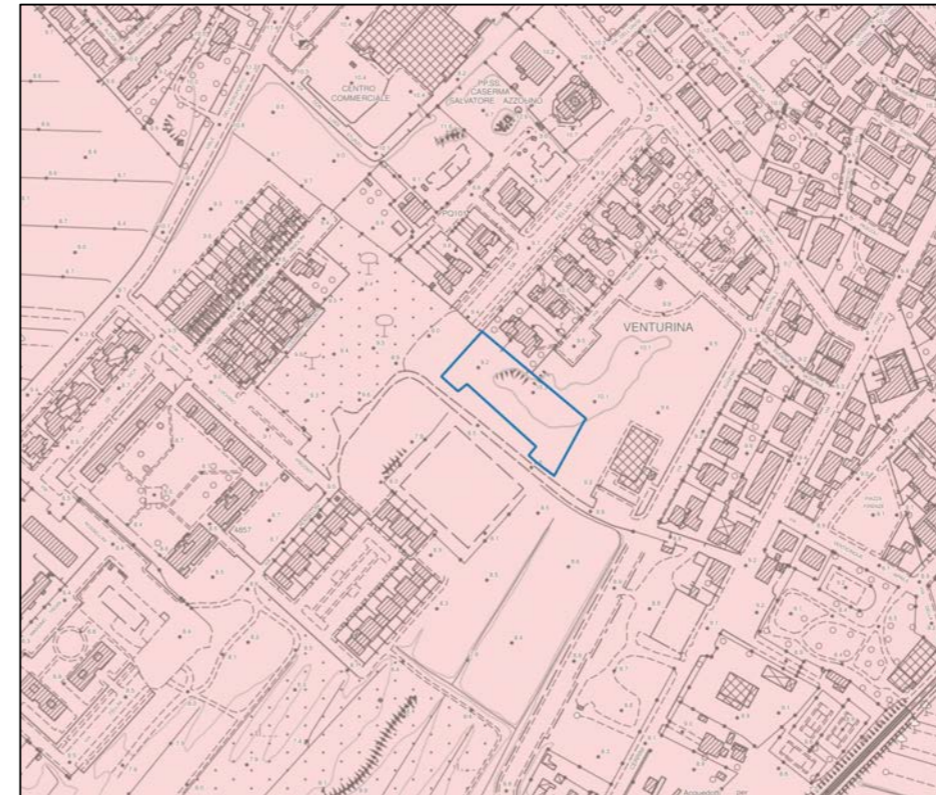
## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

FIG. 12

SCHEDA C2	AT3.02 ID		
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.

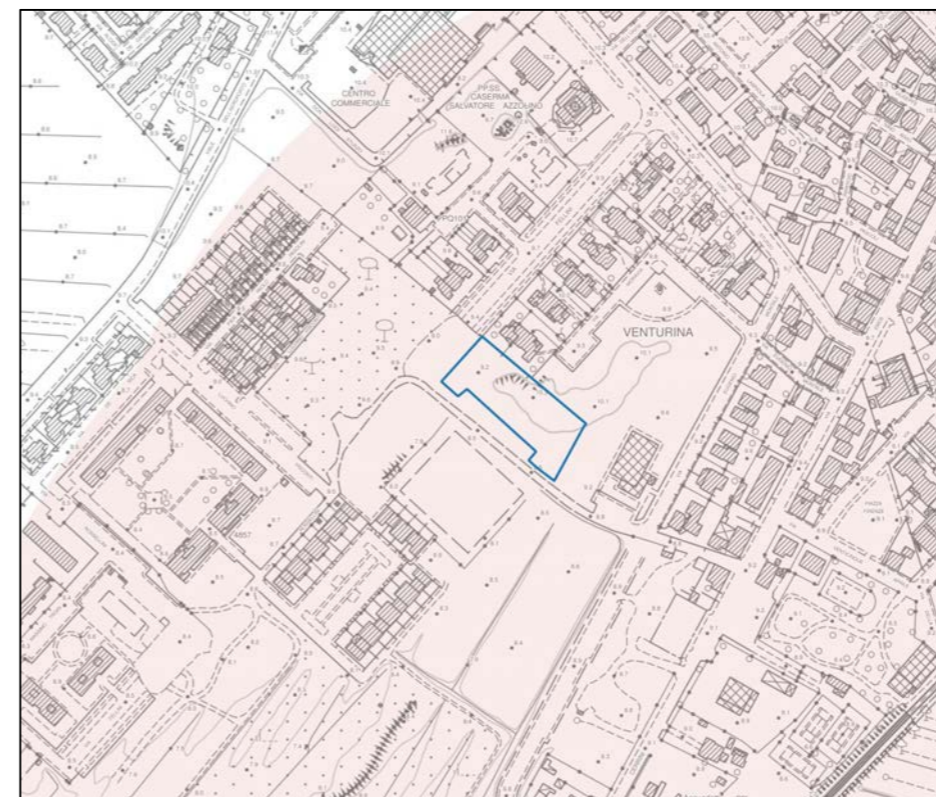
## PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



### 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
- 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

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

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

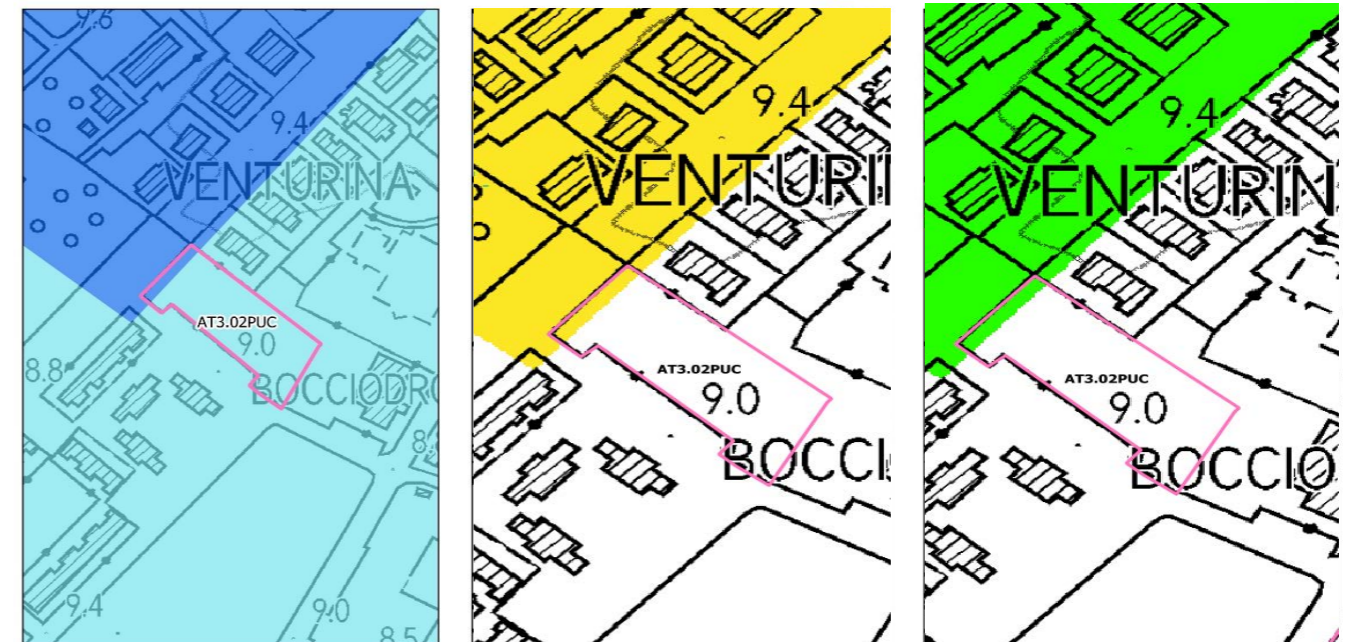
## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

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

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici con diverse destinazioni d'uso ed è localizzato tra Via Federico Fellini e Via Antonio de Curtis. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT3.02 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – piccola frangia in P2
BATTENTI TR 200	< 10 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente - Moderata

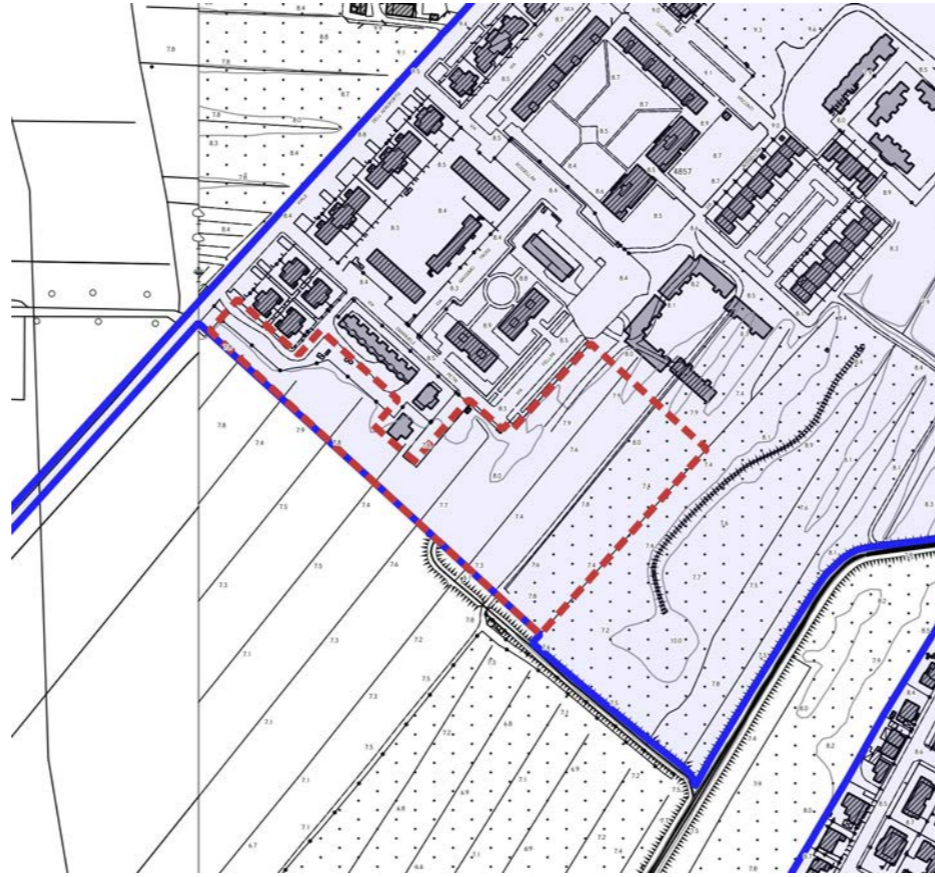
L'area non è caratterizzata da pericolosità ad eccezione della zona nord-ovest che ricade in P2 con battenti inferiori a 10 cm, su cui è prevista la realizzazione di verde pubblico, che può concorrere alla mitigazione del rischio idraulico mediante opportuna svasatura. Per la restante porzione di lotto 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. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali, se non per un piccolo spicchio in cui è prevista destinazione a verde. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



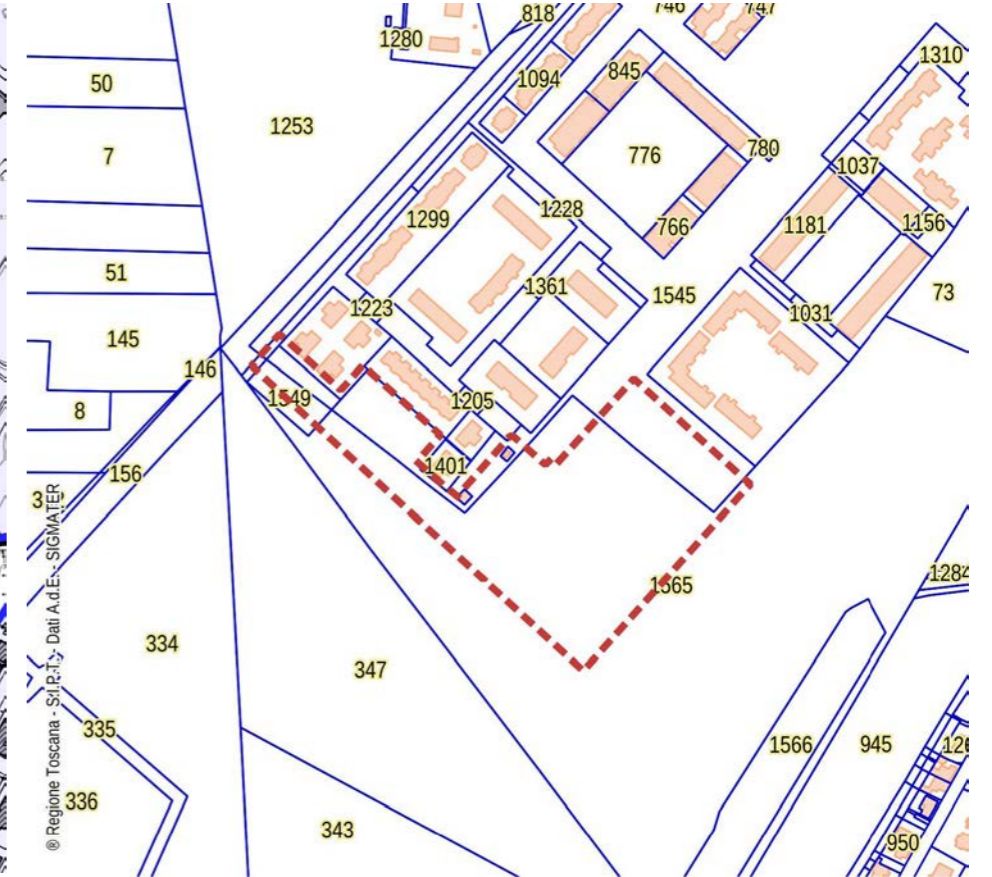
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



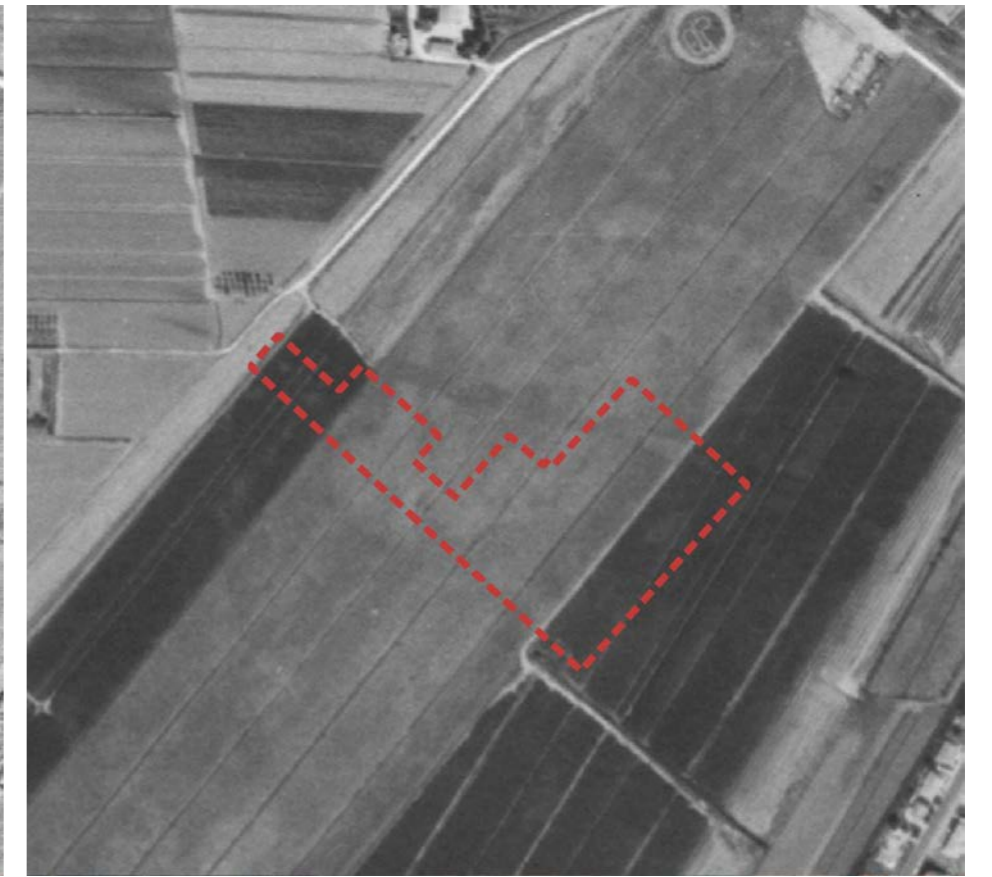
CATASTO LEOPOLDINO



FOTO AEREA 1954

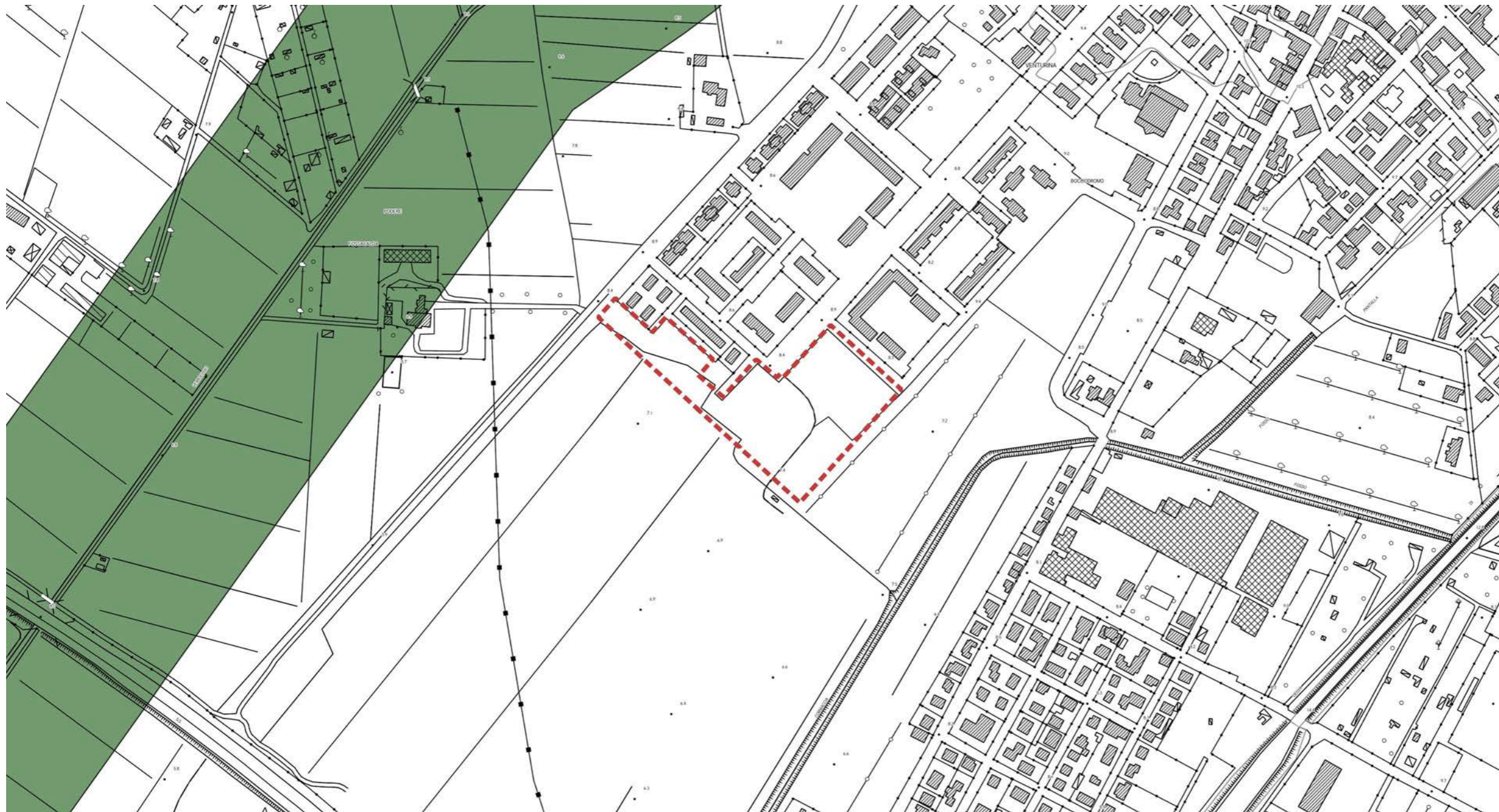





FOTO AEREA 1988





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



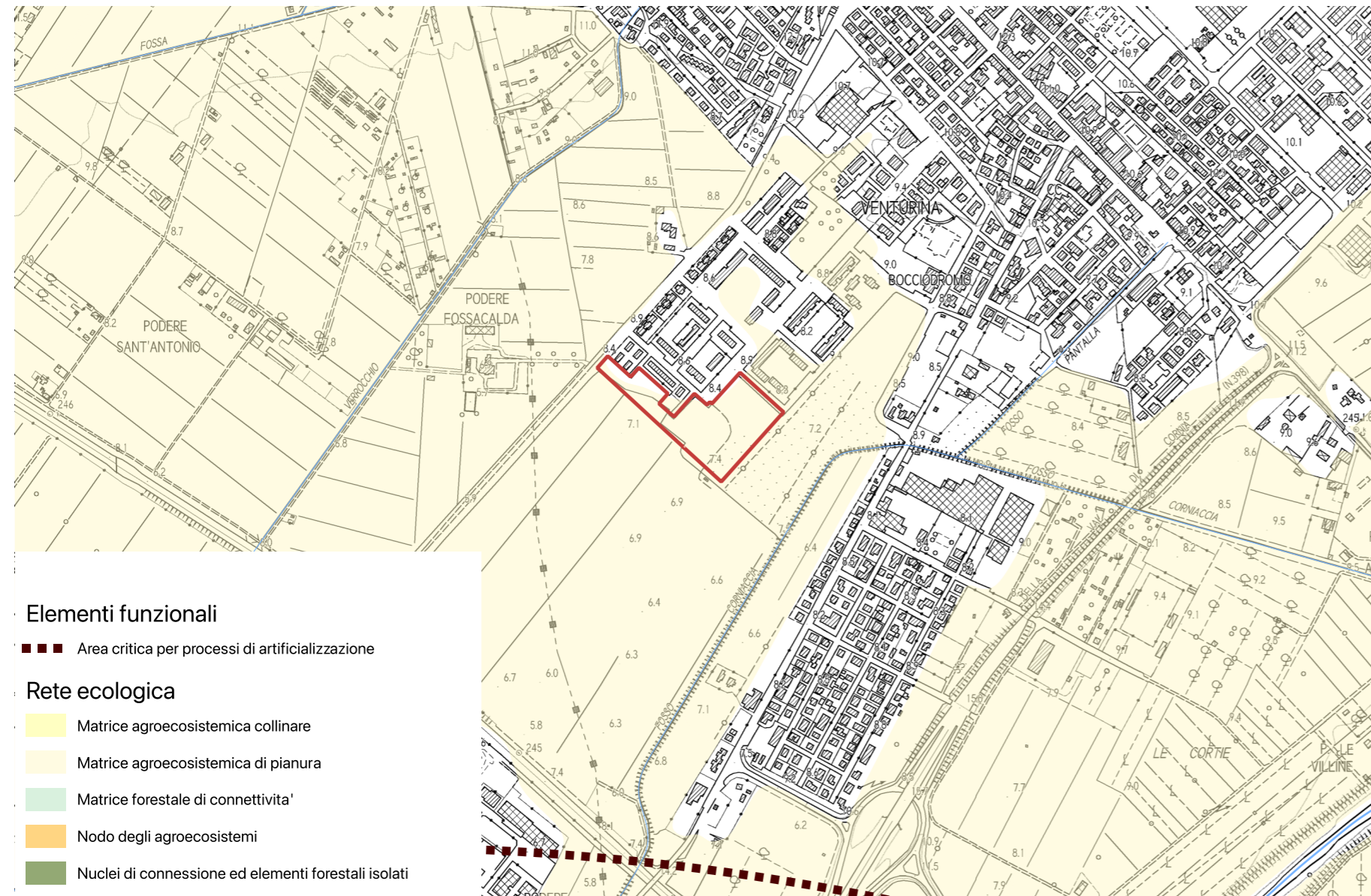
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

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

## INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



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

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

Indicazioni per le azioni:

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

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

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

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI

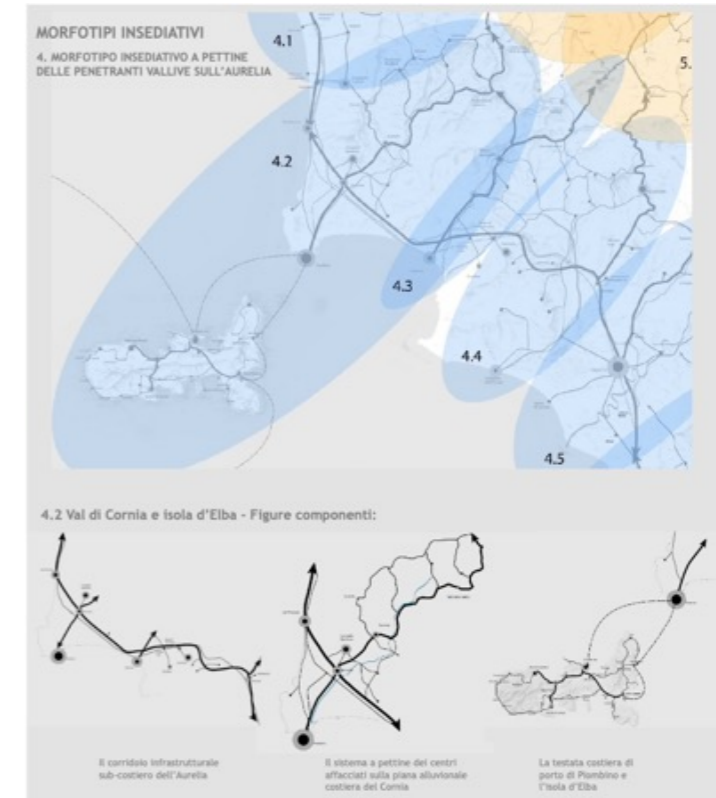


Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il 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".



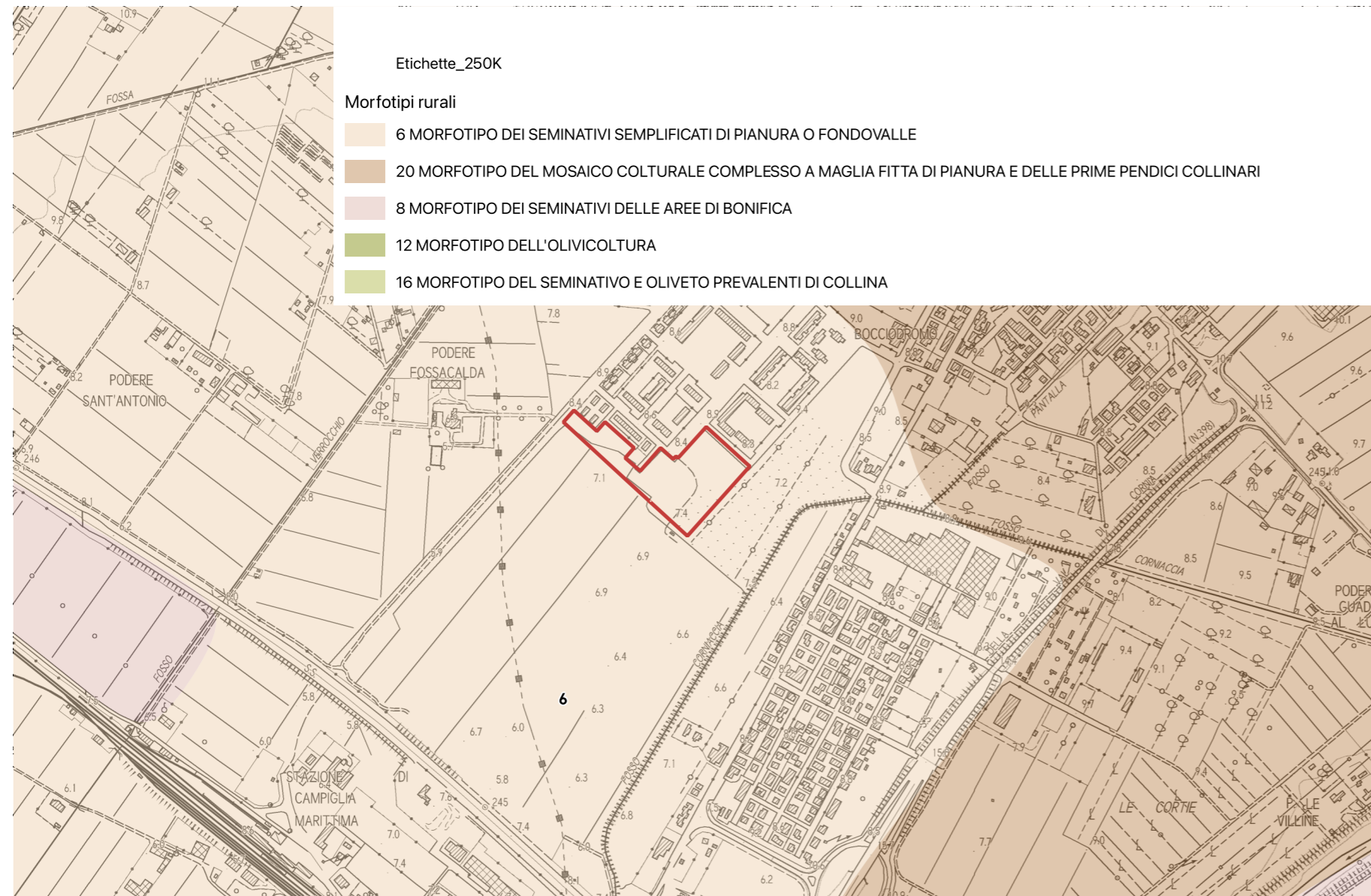
L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.

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

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

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

## INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);

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

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

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura line-

are dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/ funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prescrizioni:

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

Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 20.230 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

- R1: civile abitazione
- R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS);

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

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

Standard:

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



- 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 attutire l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non dovranno essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
  - il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
  - per l'illuminazione dell'area a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

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

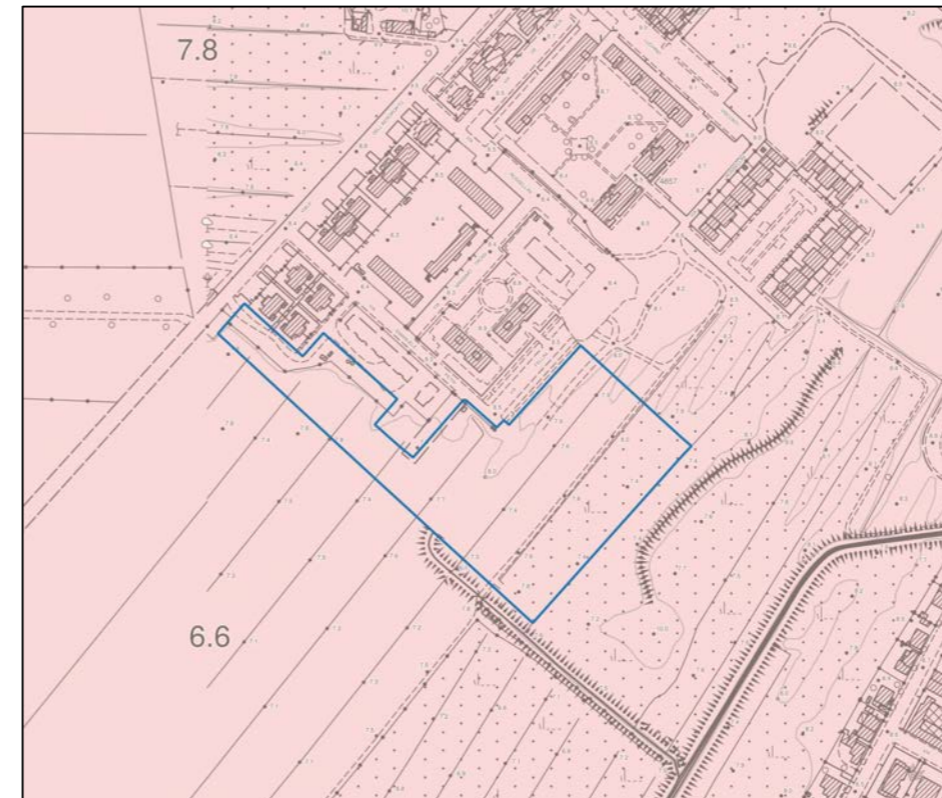
Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema R3 - vedi art. 76 delle NTA"

**INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

**AT3.03 PUC**

SCHEDA C4		AT3.03 PUC	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> 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>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.</p>			

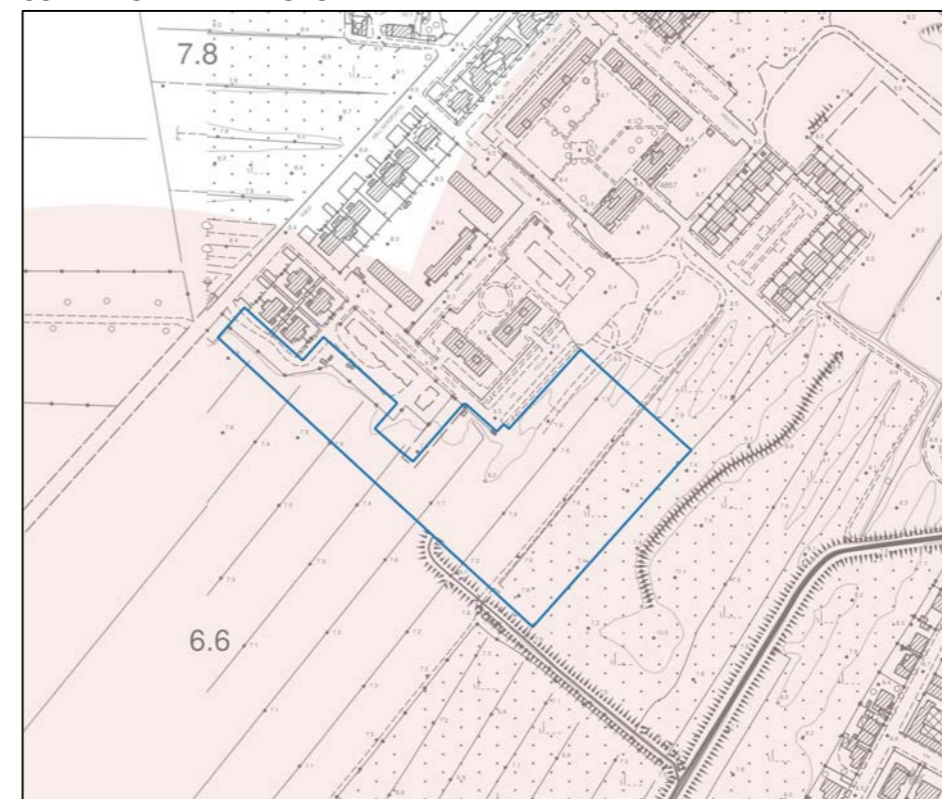
**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**



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

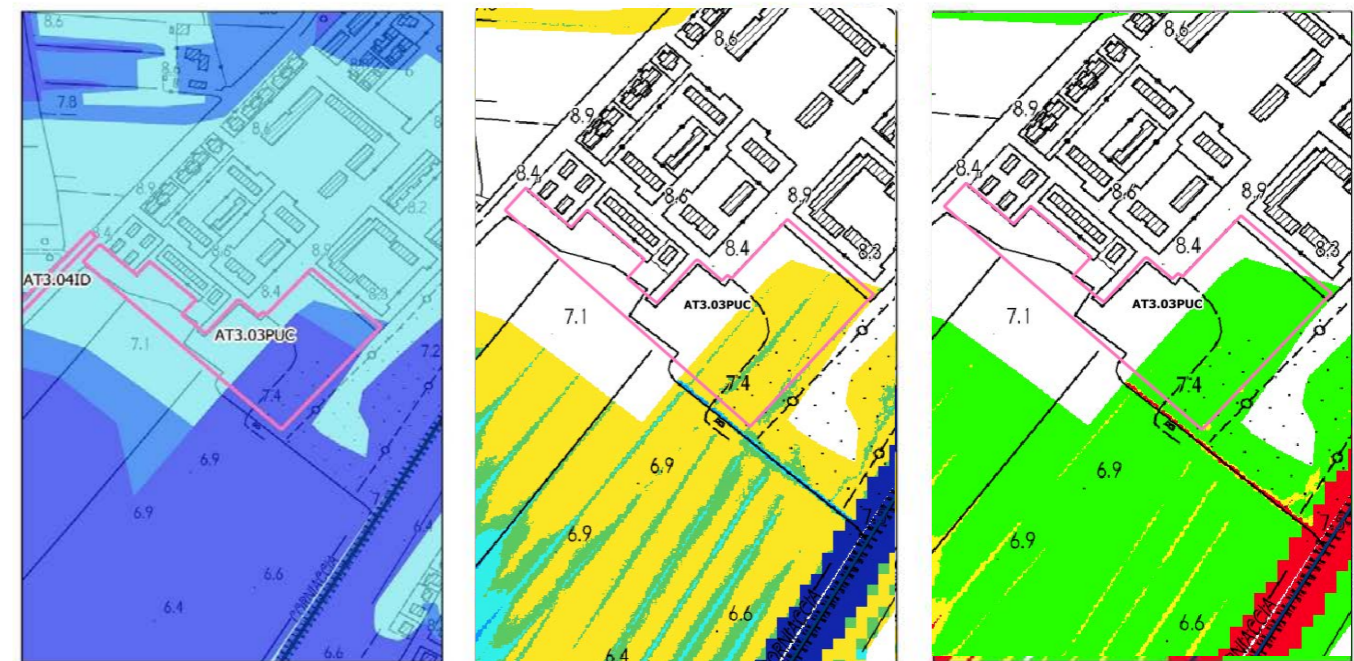
INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

**AT3.03 PUC – COMPLETAMENTO PEEP**

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

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

L'area ricade prevalentemente in pericolosità idraulica P1 e, in minima parte in P2 e P3. I battenti sono comunque contenuti e generalmente inferiori a 25 cm. La magnitudo è moderata. Si individua in 7.25 m slm la quota di messa in sicurezza del fabbricato, comprensiva di franco di sicurezza di 40 cm. Per la parte in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'edificazione dovrà avvenire preferenzialmente in questa zona del lotto. Le frange in P3 sono destinate a verde, per cui non si riscontrano particolari criticità nella fattibilità dell'intervento, ed in parte adibite ai fini edificatorie, per cui i fabbricati dovranno presentare piano di calpestio superiore a 7.25 m slm. Per i fabbricati ricadenti in P3, 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. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 mentre ricade in aree presidiate da sistemi arginali, e pertanto dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018. 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



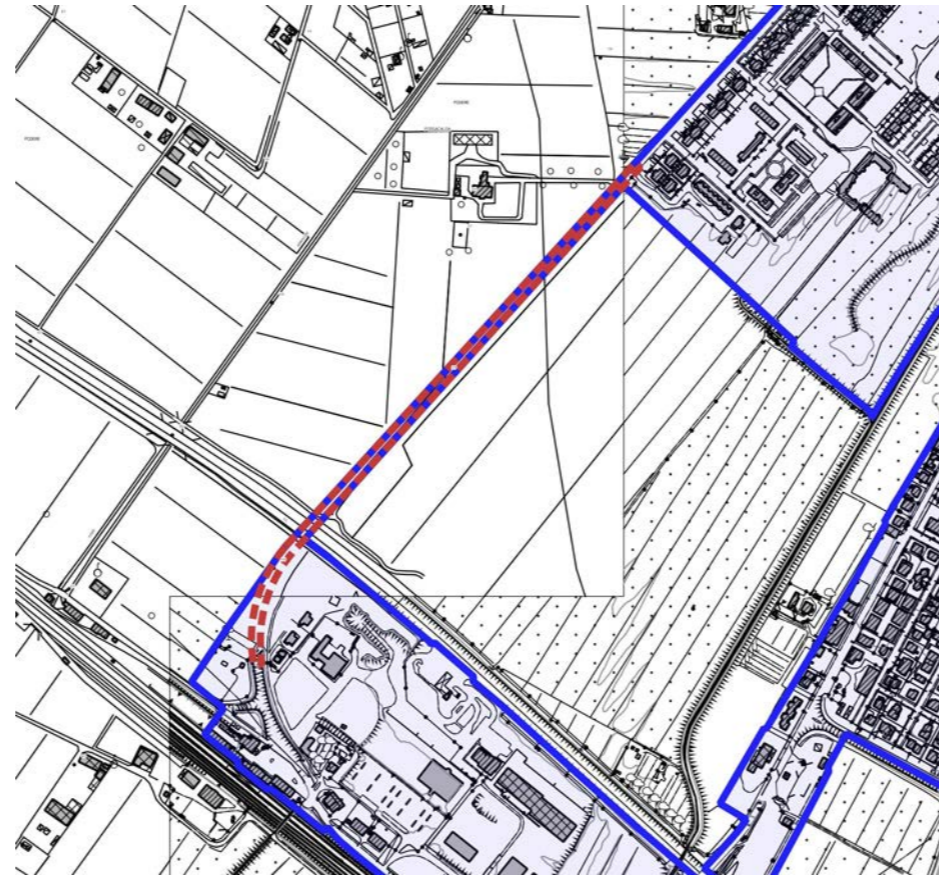
**Aree presidiate da sistemi arginali**

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

ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

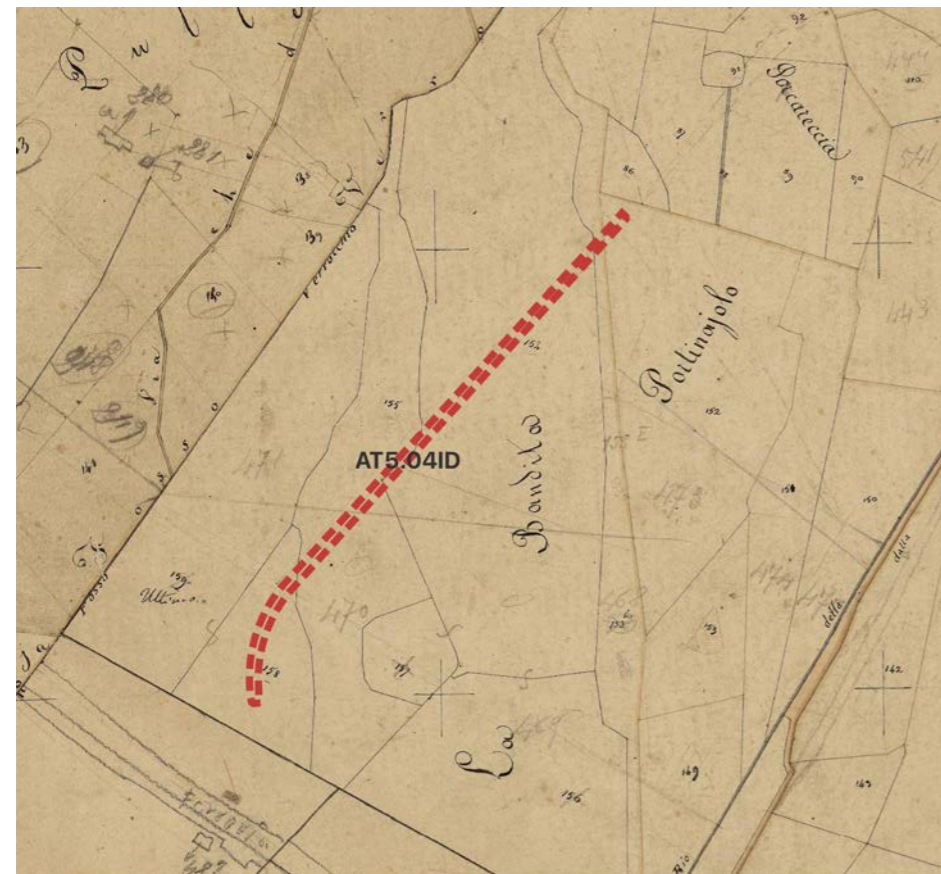


FOTO AEREA 1954

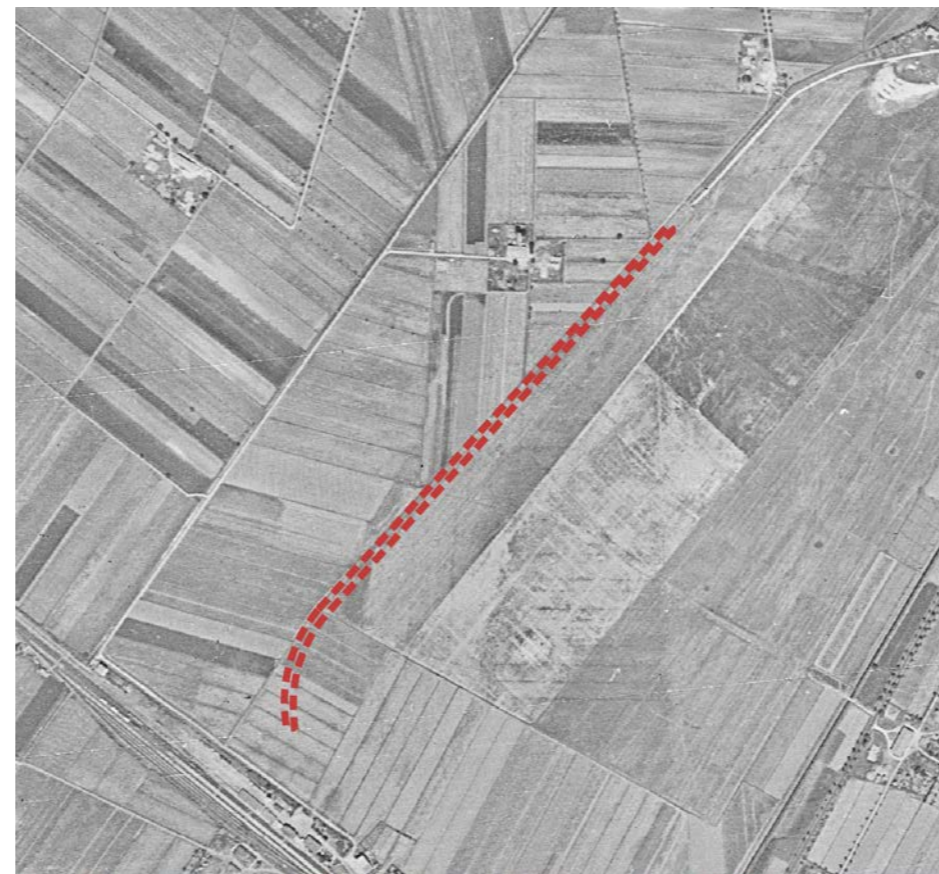





FOTO AEREA 1988



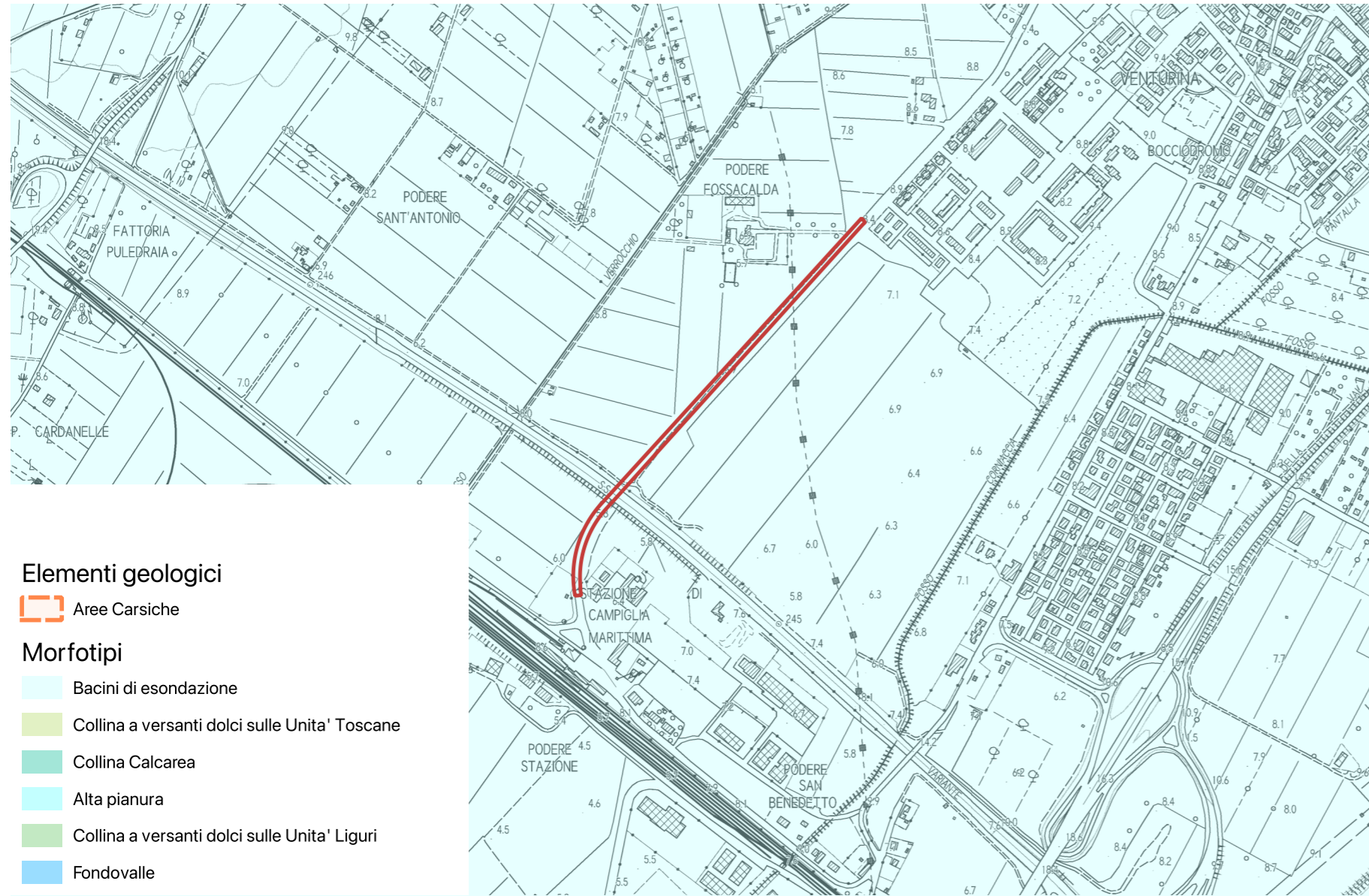


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  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



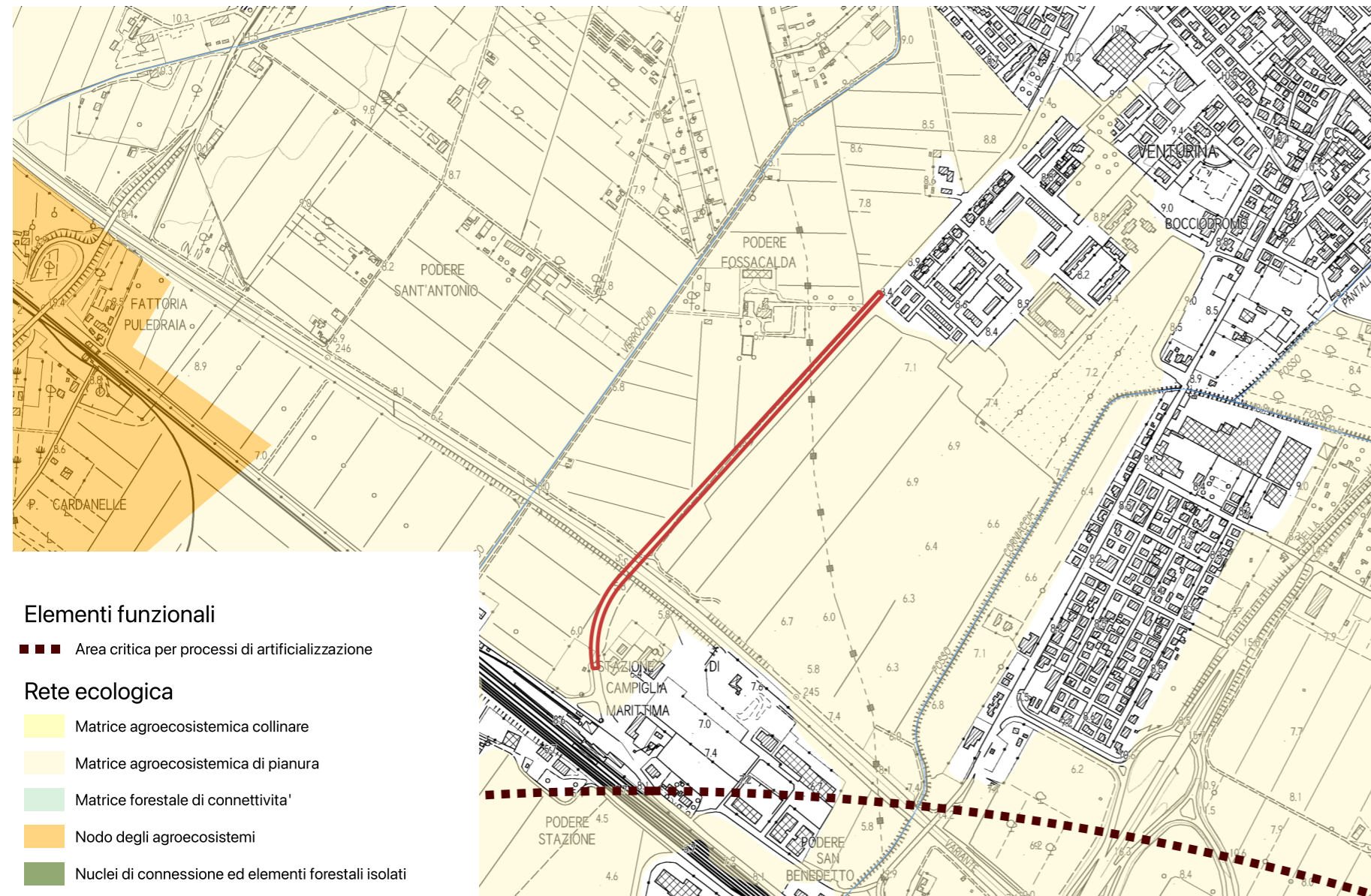
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

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

## INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



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

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

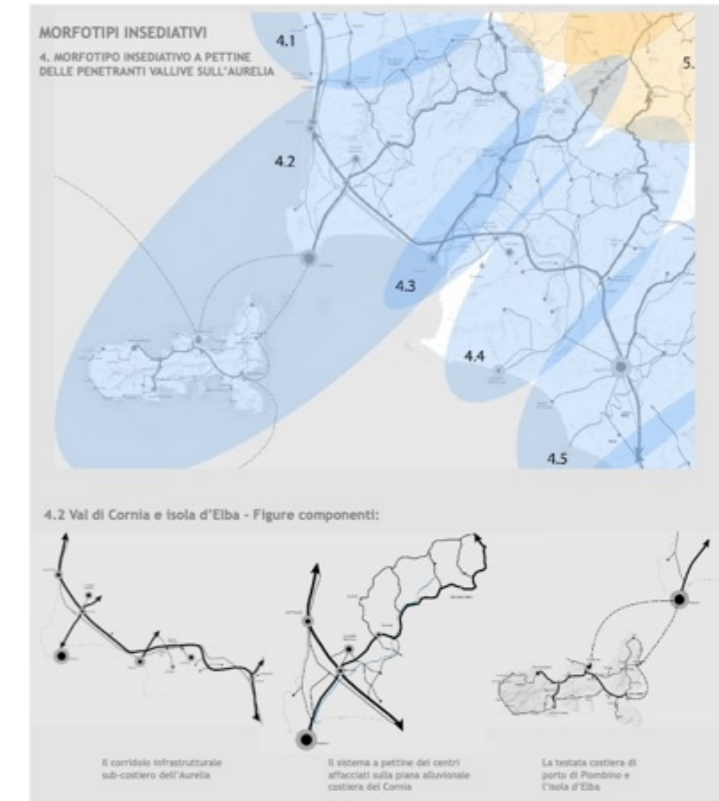
Indicazioni per le azioni:

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

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

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

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il 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



are dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/ funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di de-strutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

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

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

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);

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

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

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura line-

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

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

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

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

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

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

### Prescrizioni

- dovrà essere previsto uno studio del paesaggio, preliminare al progetto, svolto con particolare attenzione alla verifica dell'inserimento paesaggistico della soluzione di attraversamento dell'Aurelia prescelta;
- la soluzione adottata per l'attraversamento dell'Aurelia dovrà salvaguardare la permeabilità naturale ed antropica del contesto;
- il progetto dell'infrastruttura dovrà:
  - limitare al massimo il consumo di suolo e le aree di risulta;
  - ripristinare, se necessario, le connessioni ecologiche;
  - preservare le aree esondabili e gli ecosistemi ripari e golenali;
  - prevedere uno spazio libero tra il ciglio della strada e il limite della vegetazione

- dovranno essere adottate soluzioni per la facilitazione degli attraversamenti pedonali;
- dovranno essere introdotti sovrappassi e sottopassi faunistici, opportunamente progettati in base alle esigenze degli utenti (le specie che li utilizzeranno), valutati attraverso modelli d'idoneità e opportunamente localizzati;
- dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento del verde che ancori la strada al disegno del paesaggio così da accelerare la "metabolizzazione" della infrastruttura stessa nel paesaggio.
- in linea di indirizzo dovrà essere evitata o quantomeno limitata la piantumazione di alberi e degli elementi della vegetazione parallelamente alla strada in modo tale da evitare che la strada diventi il segno strutturante di un tessuto paesaggistico (l'attuale maglia agraria) organizzato diversamente.

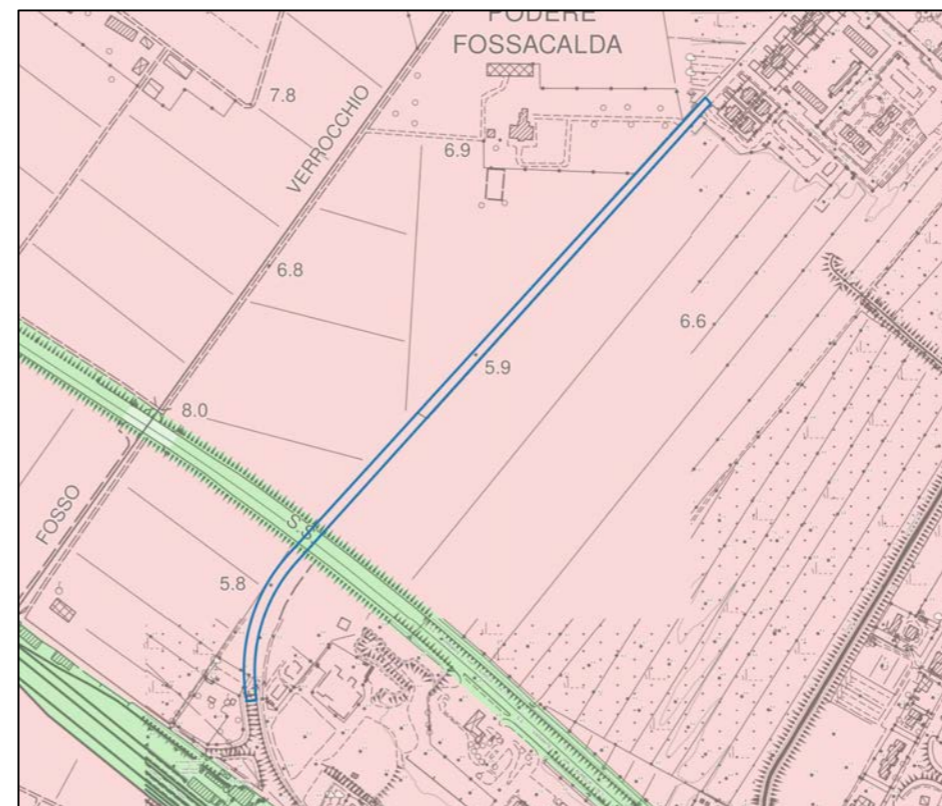
# SD3 ASSE STAZIONE: AT3.04ID - PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT3.04 ID

SCHEDA C5		AT3.04 ID	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> 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>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.</p> <p>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.</p>			

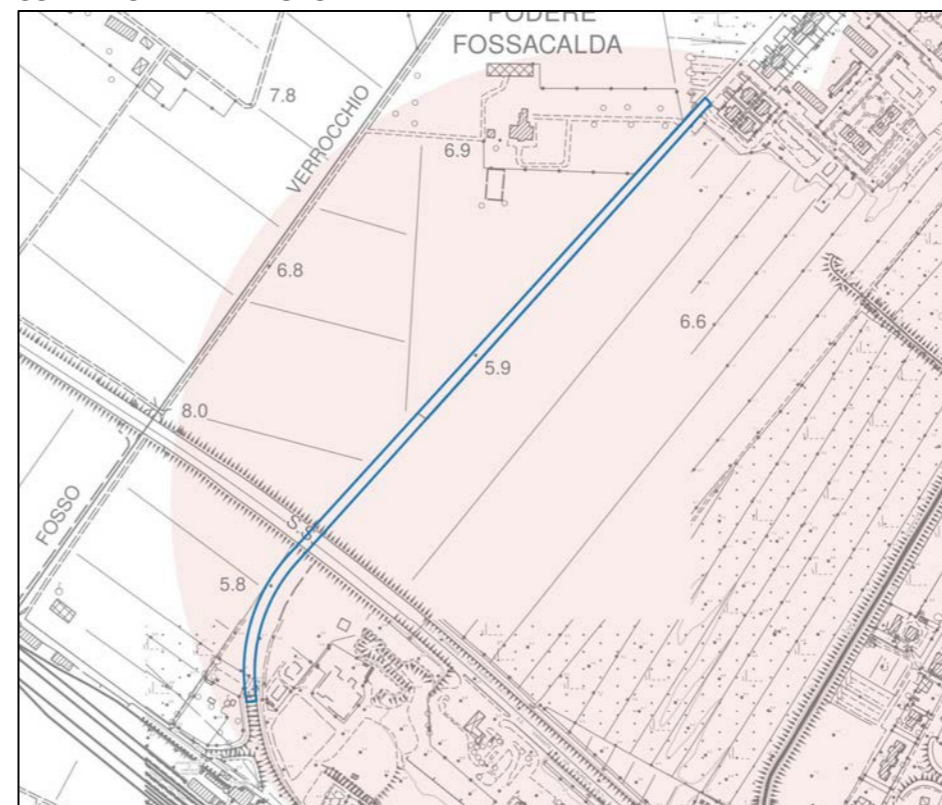
### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



#### 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.

**AT3.04 ID – PROLUNGAMENTO DI VIA DELL'AEROPORTO**

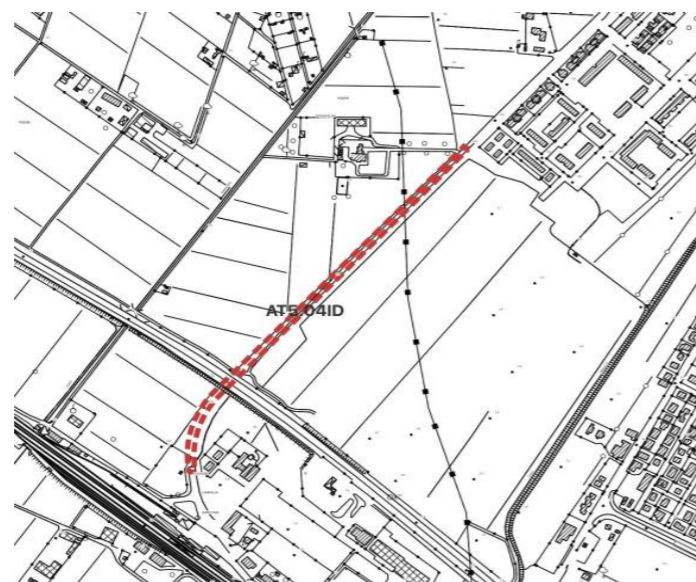
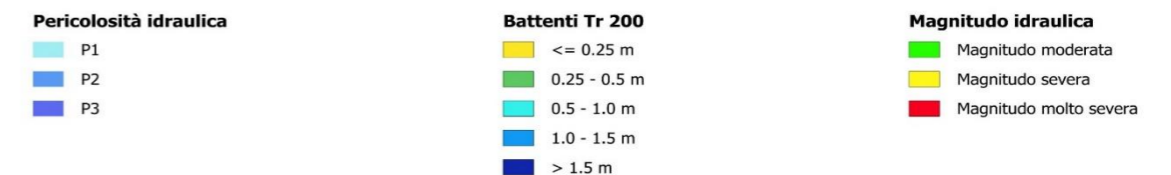
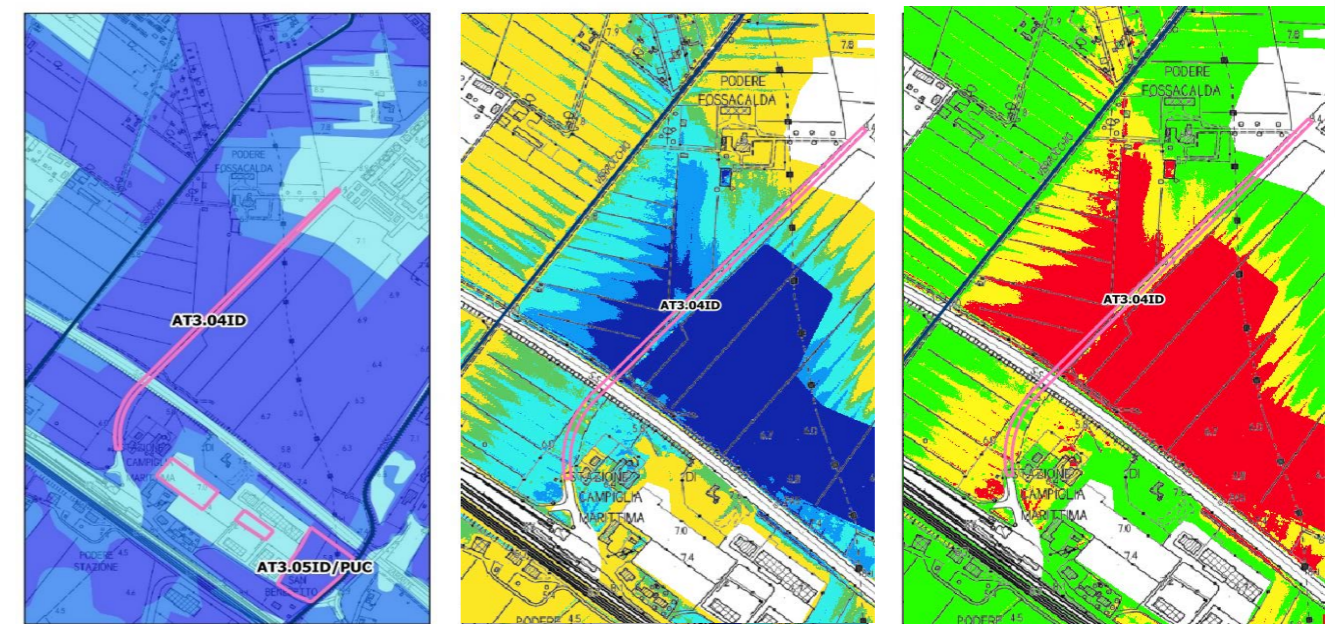
L'intervento prevede il prolungamento di via dell'Aeroporto con attraversamento della Variante Aurelia, allo scopo di realizzare un nuovo viale con carattere urbano che costituisca un nuovo accesso alternativo all'area della stazione ferroviaria. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto.

AT3.04 ID	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 – P3 (prevalente)
BATTENTI TR 200	Prevalentemente < 1 m – in genere <1.5 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Molto severa - moderata

L'area ricade in minima parte in P1, a nord del lotto in P2 e a sud in P3. I battenti raggiungono massimi di 1.5 m ma risultano prevalentemente inferiori a 1 m. La magnitudo è prevalentemente molto severa ed in parte moderata. Lo schema preliminare di progetto prevede il sovrappasso della Variante Aurelia mediante cavalcavia su pali che si raccorderà alla viabilità esistente che è posta in P1 e pertanto tutta l'infrastruttura è da considerarsi in piena sicurezza e trasparenza idraulica. Trattandosi di nuova infrastruttura si dovrà rispettare la distanza dal piede esterno dell'argine della cassa di espansione sul corso d'acqua Corniaccia ai sensi dell'art. 3 della LR 41/2018. Qualora fosse individuato uno schema diverso da quello ipotizzato (soluzione assai remota visti i vincoli geometrici) si dovrà comunque rispettare quanto previsto dall'articolo 13 comma 1, 2 e 3 e dall'articolo 14 della L.R. 41/2018 mediante rialzamento del piano viario fino a ricondursi in una condizione di rischio medio R2, ammettendo un battente massimo residuo TR 200 anni di 30 cm sul nastro stradale. I battenti sono molto variabili lungo lo sviluppo e si individuano le seguenti quote massime di battente TR 200 anni, riferite al LIDAR:

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

Il progetto dovrà prevedere il piano viario ad una quota superiore a quanto indicato, tale da risultare in R2 rispetto alle quote sopra riportate. Se non realizzato in trasparenza idraulica, l'ingombro del rilevato stradale dei battenti TR200 anni dovrà essere opportunamente compensato volumetricamente tramite sistemi di fosse ed accumuli in aree verdi ribassate. La nuova viabilità dovrà essere inserita nel piano di protezione civile quale elemento da monitorare in caso di allerta meteo. 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 non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 mentre ricade in parte in aree presidiate da sistemi arginali, e pertanto dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



**Aree presidiate da sistemi arginali**

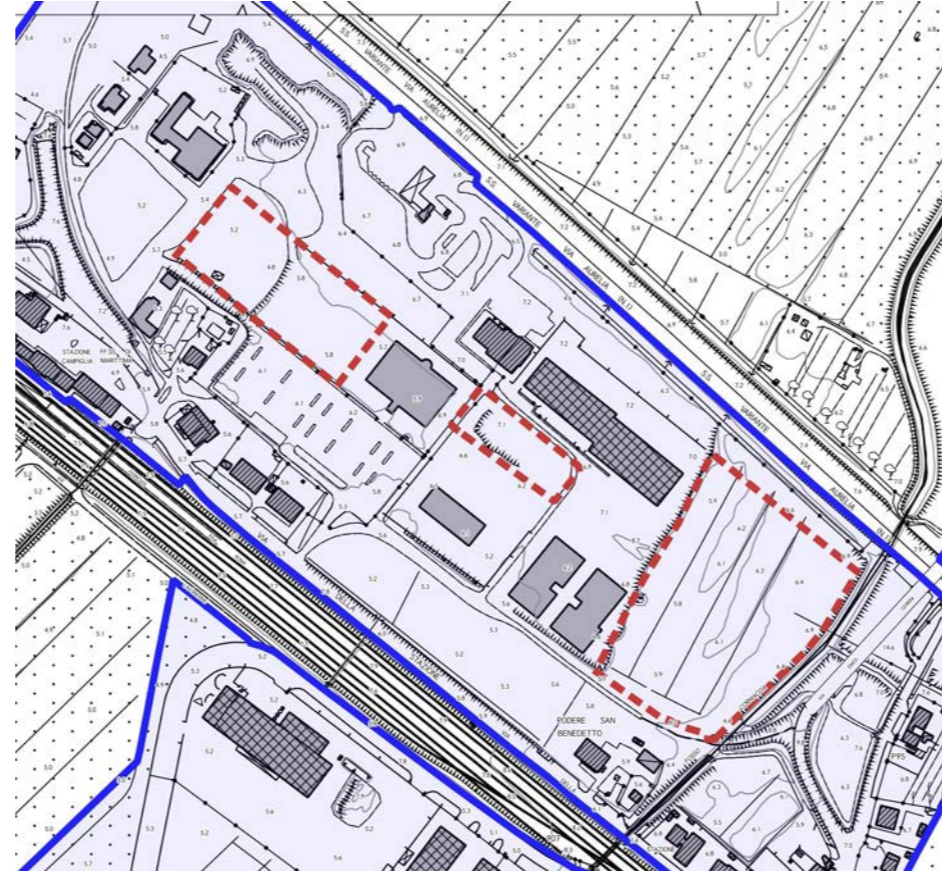
# SD3 ASSE STAZIONE: AT3.05ID/PUC - COMPLETAMENTO AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA

prot. 8819

ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

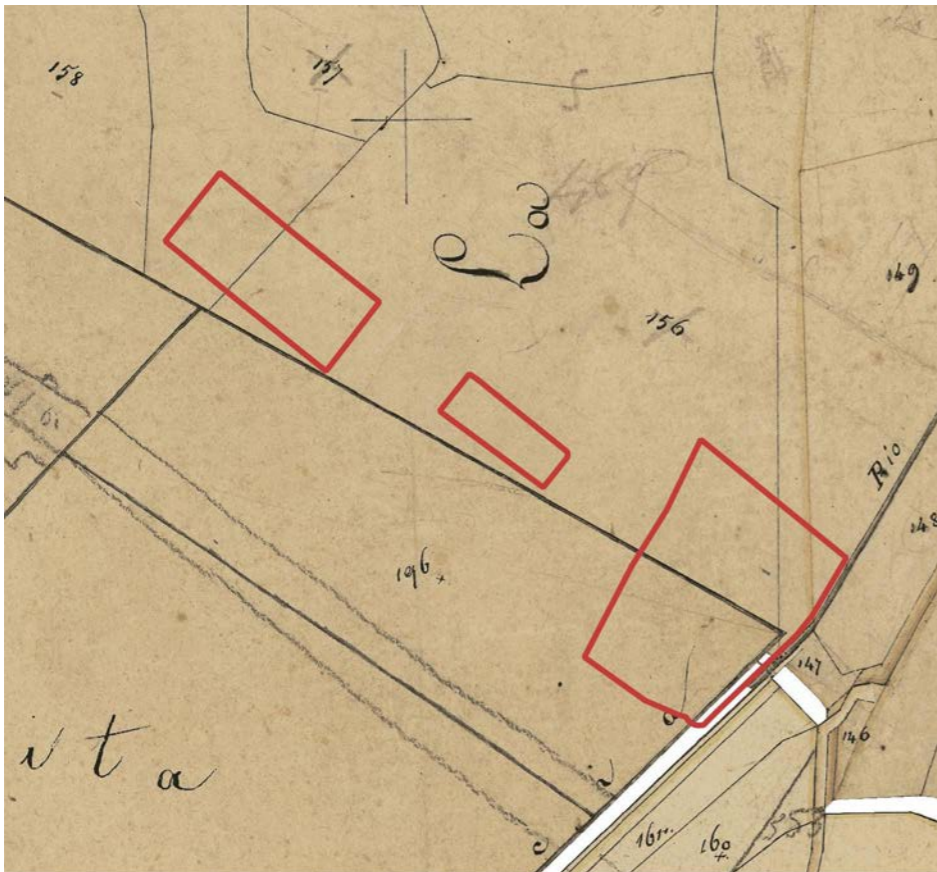


FOTO AEREA 1954



FOTO AEREA 1988






ESTRATTI CARTOGRAFICI



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



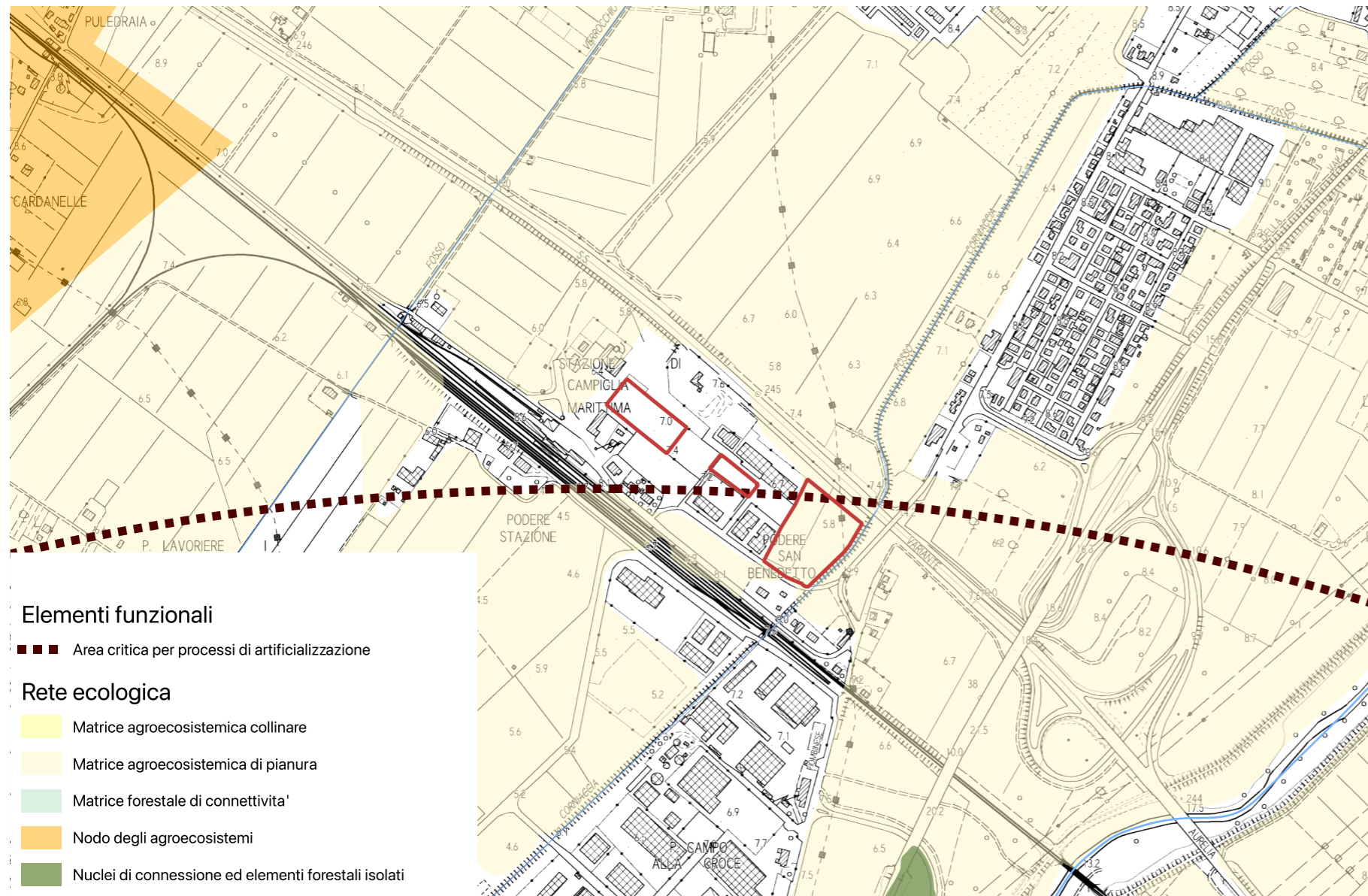
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

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

## INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



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

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

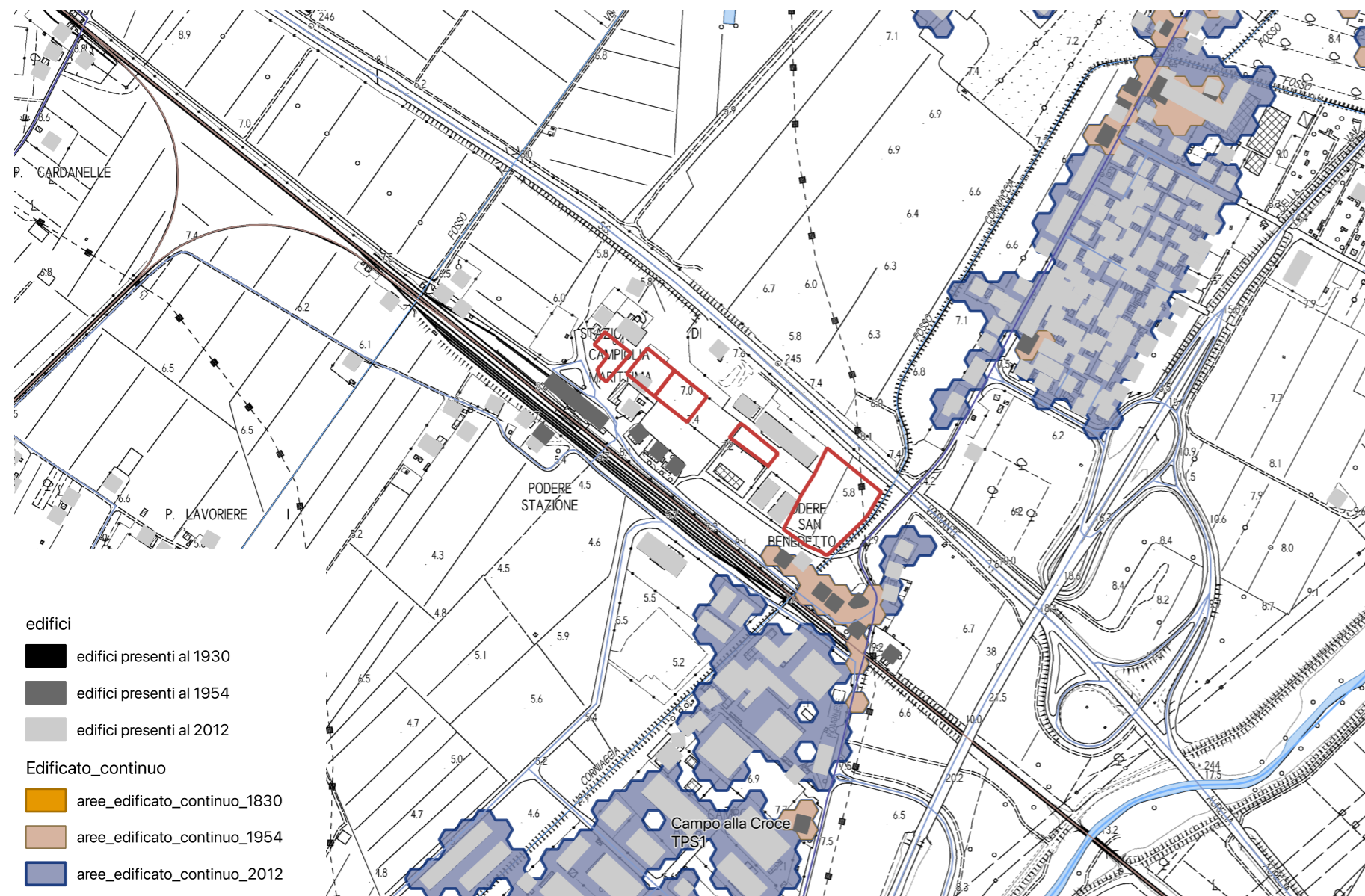
Indicazioni per le azioni:

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

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

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

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI

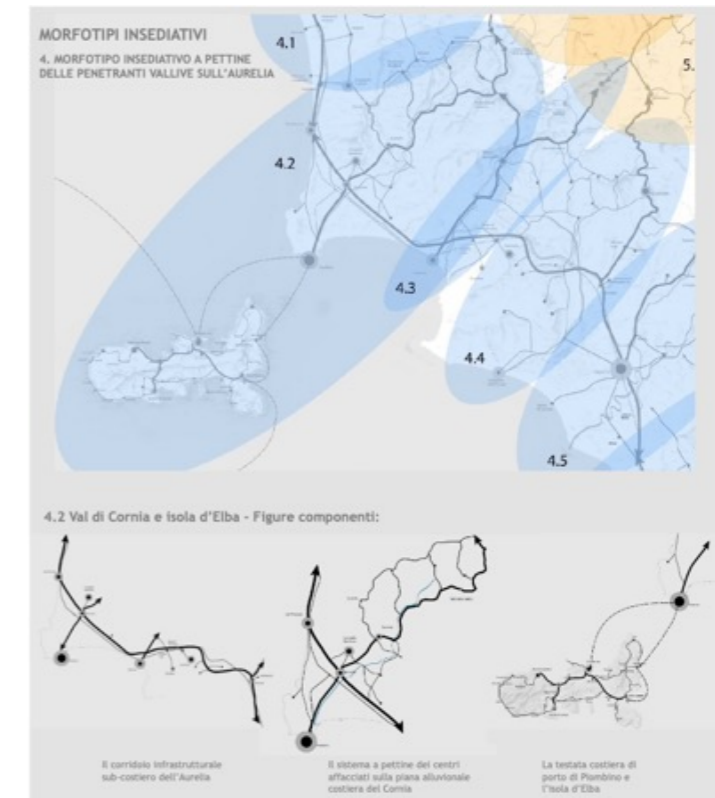


Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il 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".

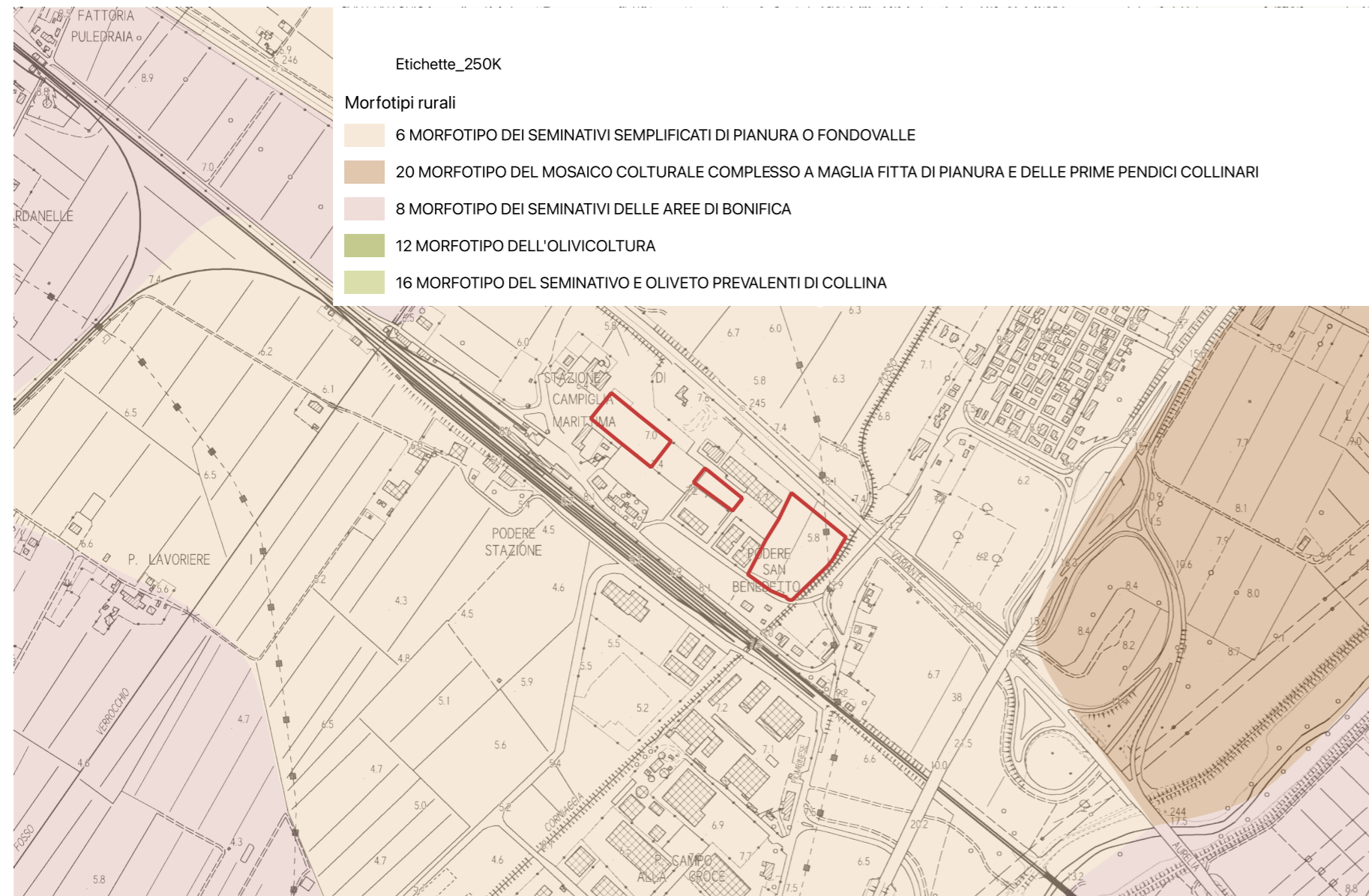


L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali.

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

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



are dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/ funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di de-strutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

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

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

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);

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

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

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura line-

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

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

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

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

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

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

Si tratta di ~~quattro~~ **tre** lotti la cui attuazione potrà avvenire anche in forma autonoma: i ~~primi tre~~ **lotti 2 e 3** con intervento edilizio diretto, mentre il ~~quarto~~ **lotto 4** dovrà attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato. La convenzione stabilirà le modalità di realizzazione del parcheggio pubblico da realizzare quale completamento della parte già esistente.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 27.680 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Lotti 1/Lotto 2A: R - residenziale; Tc1 - esercizi di vicinato; S - Servizi pubblici

Lotti 2B/3/4: P - Artigianale; Tc - commerciale; Tu - Direzionale e di servizio; S - Servizi pubblici

Modalità d'attuazione:

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

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

Superficie edificabile massima (SE):

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

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

Standard:

Parcheggi pubblici: 2.400 mq.

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

## Prescrizioni:

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

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

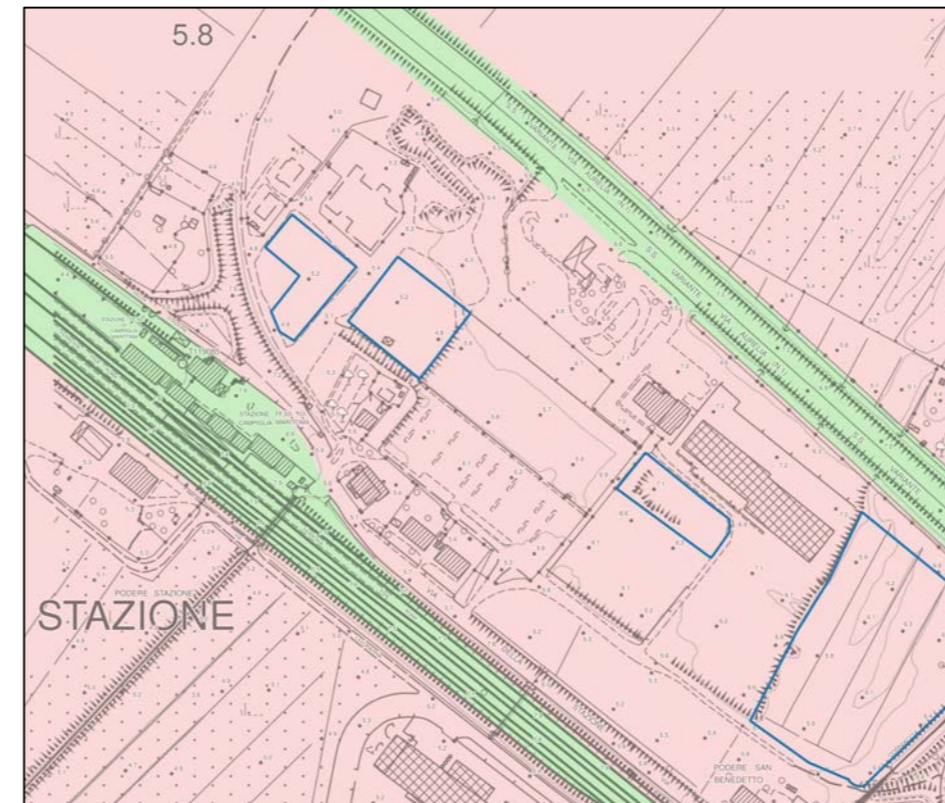
Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: sottosistema P1 - vedi art. 80 delle NTA"

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT3.05 ID/PUC

SCHEDA C5		AT3.05 ID/PUC	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> 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>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.</p> <p>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.</p>			

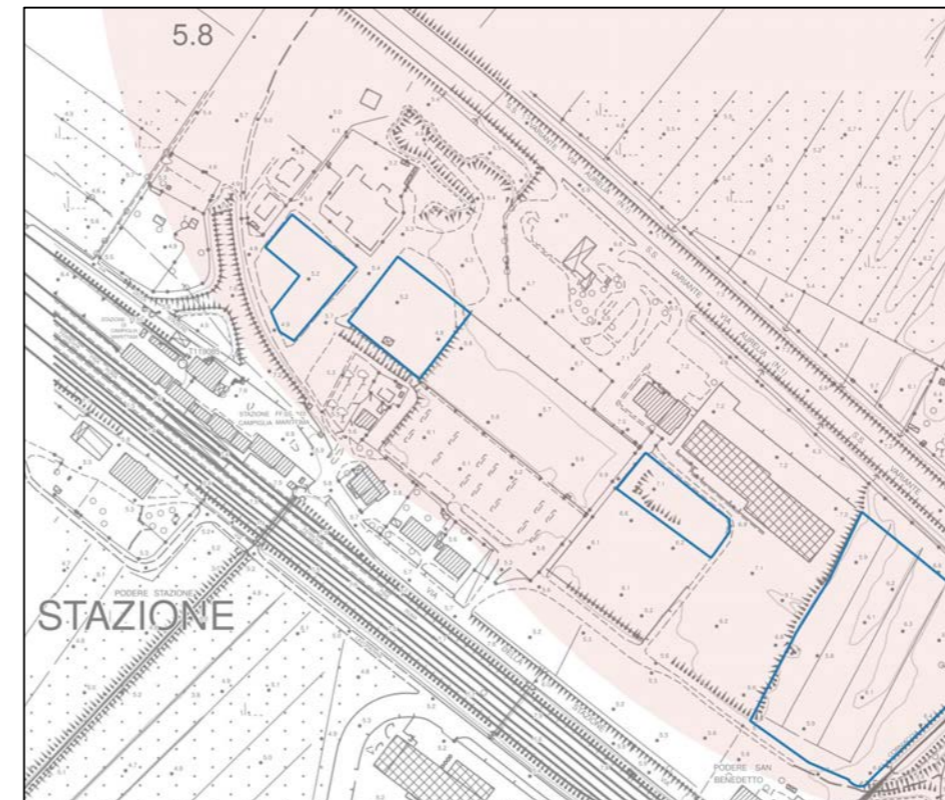
### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



#### 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

### AT3.05 ID/PUC – COMPLETAMENTO AREA SERVIZI STAZIONE

L'intervento è finalizzato al completamento dell'area a servizi della stazione ferroviaria, dove risultano lotti ancora non edificati. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto / Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

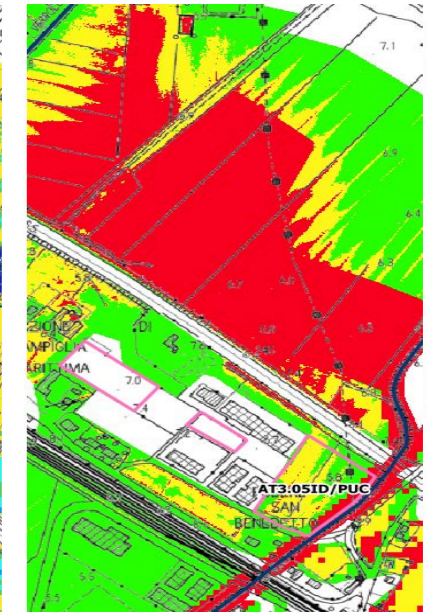
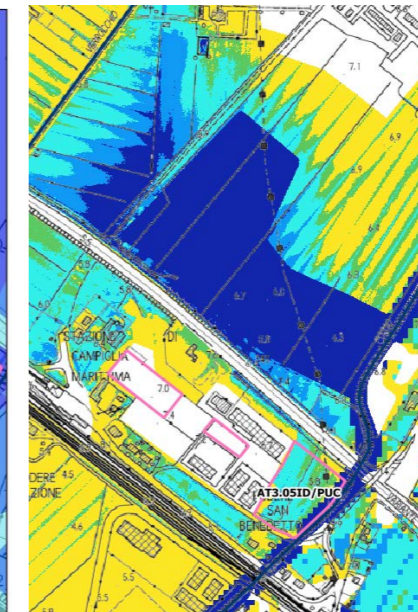
AT3.05 ID/PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P3
BATTENTI TR 200	In genere < 1 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata – Severa

A seguito dell'aggiornamento degli studi idraulici, che hanno consentito di meglio caratterizzare le esondazioni del Fosso Corniaccia rispetto agli studi di PSI, l'area ricade prevalentemente in pericolosità idraulica P1 e, per il lotto n.4 in pericolosità P3. Nell'area in P3 i battenti Tr 200 sono compresi fra 50 e 100 cm, con conseguente magnitudo severa, ed in parte moderata.

Tutta l'area era gestita tramite piano attuativo, scaduto nel 2012 e pertanto i lotti di completamento devono essere inquadrati come **nuova costruzione**, e pertanto la fattibilità deve essere subordinata al rispetto dell'articolo 11 della L.R. 41/2018. I lotti 2A, 2B e 3 ricadono in pericolosità P1 e pertanto sono attuabili senza particolari condizionamenti sotto il profilo idraulico, non trovando applicazione la L.R. 41/2018.

Il lotto 4 invece è caratterizzato da P3 e magnitudo severa, per cui potrà essere attuato solo ed esclusivamente previa realizzazione di opere di tipo a) o b) di cui all'articolo 8 comma 1 della L.R. 41/2018. Allo stato attuale sono in corso di realizzazione alcuni interventi sul Fosso Corniaccia ed altri in fase di attuazione, che comporteranno una riduzione della pericolosità nell'area. Pertanto il lotto 4 potrà essere realizzato solo a seguito della realizzazione di opere che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti o che riducano gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. L'attestazione di quanto sopra deve essere attestata da uno studio idraulico post operam, che dimostri l'effettiva riduzione del rischio idraulico, che dovrà essere approvato dal competente Genio Civile.

In fase di attuazione si dovrà curare inoltre 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. Per la presenza del Fosso Corniaccia si dovrà rispettare quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 mentre i lotti 3 e 4 ricadono in aree presidiate da sistemi arginali, e pertanto dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018. 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



- 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



Aree presidiate da sistemi arginali

## ***SCHEMA DIRETTORE SD4: VIA CERRINI***

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

Prevede le seguenti aree di trasformazione:

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

## SD4 - via Cerrini

Nuova piazza ed area a verde attrezzato

Connessioni ciclopedonali con via Fellini ed il parco del Peep

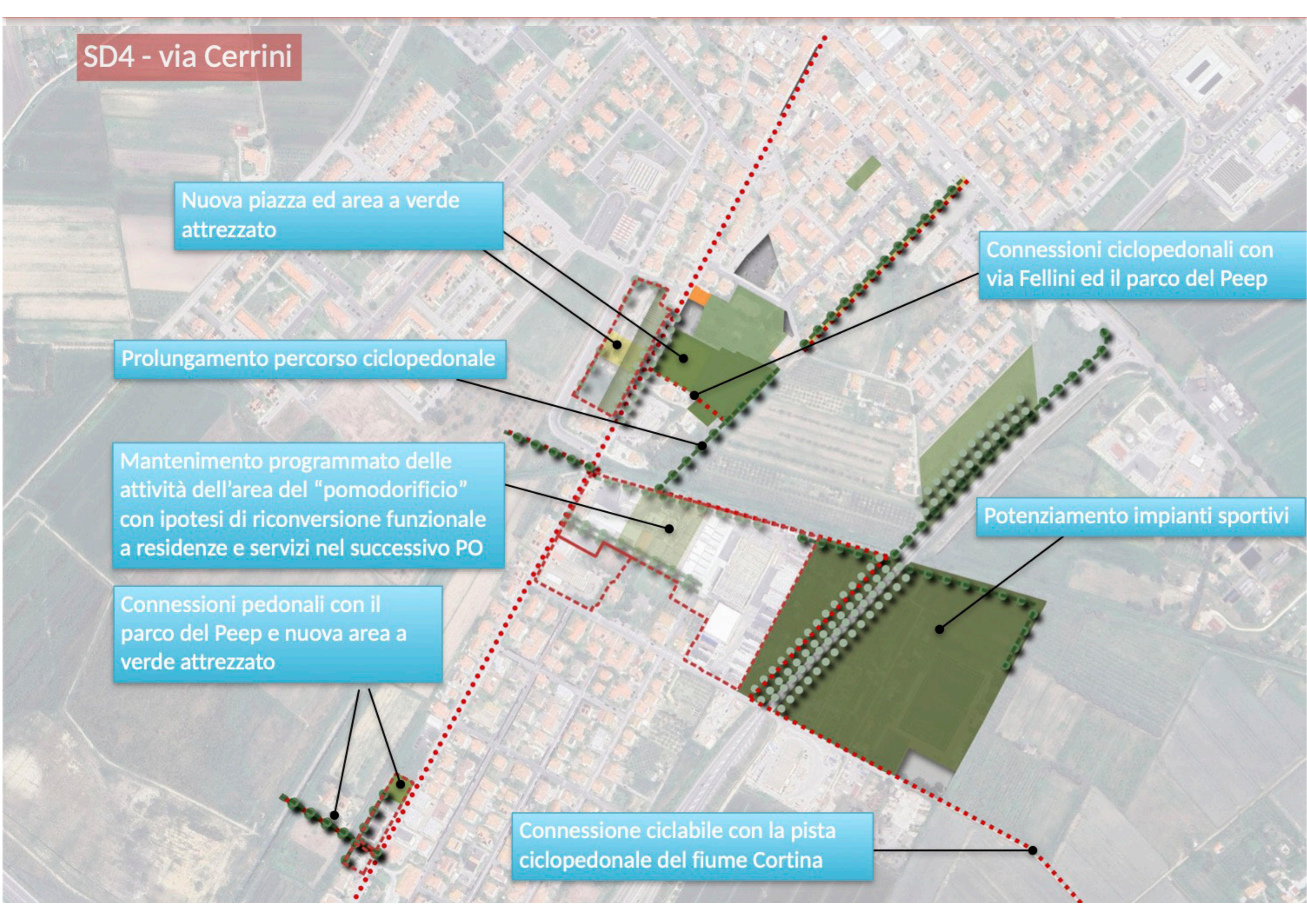
Prolungamento percorso ciclopedonale

Mantenimento programmato delle attività dell'area del "pomodorificio" con ipotesi di riconversione funzionale a residenze e servizi nel successivo PO

Potenziamento impianti sportivi

Connessioni pedonali con il parco del Peep e nuova area a verde attrezzato

Connessione ciclabile con la pista ciclopedonale del fiume Cortina

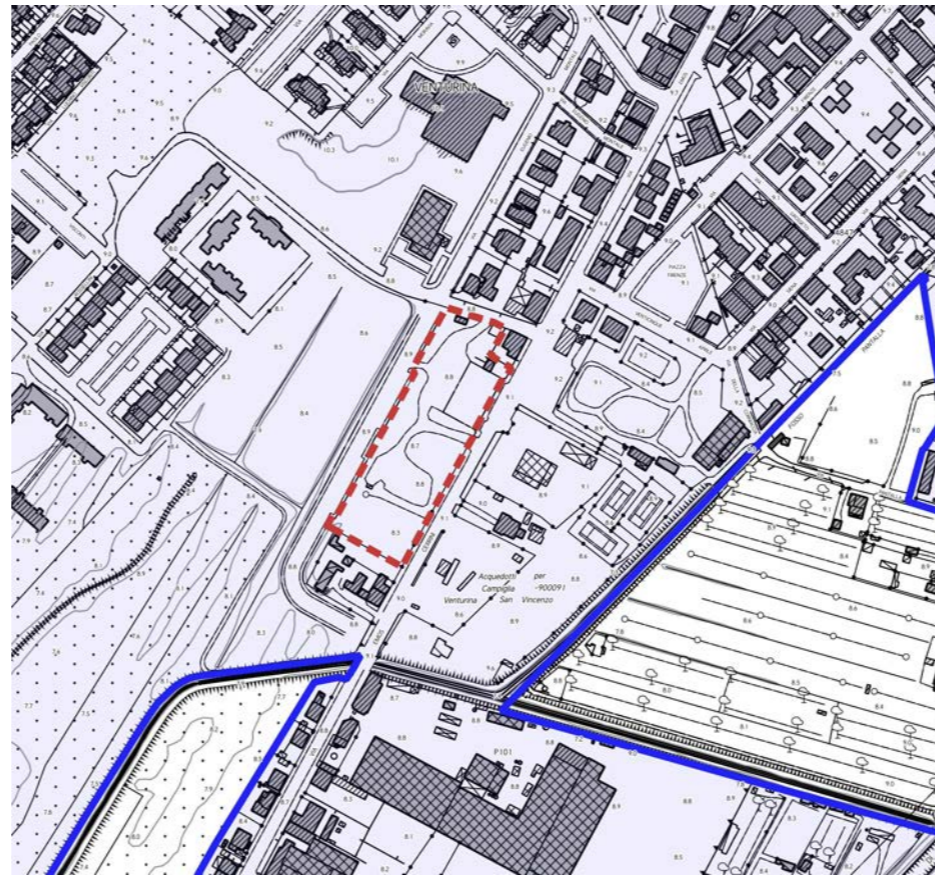


# SD4 VIA CERRINI: AT4.01PUC - NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI

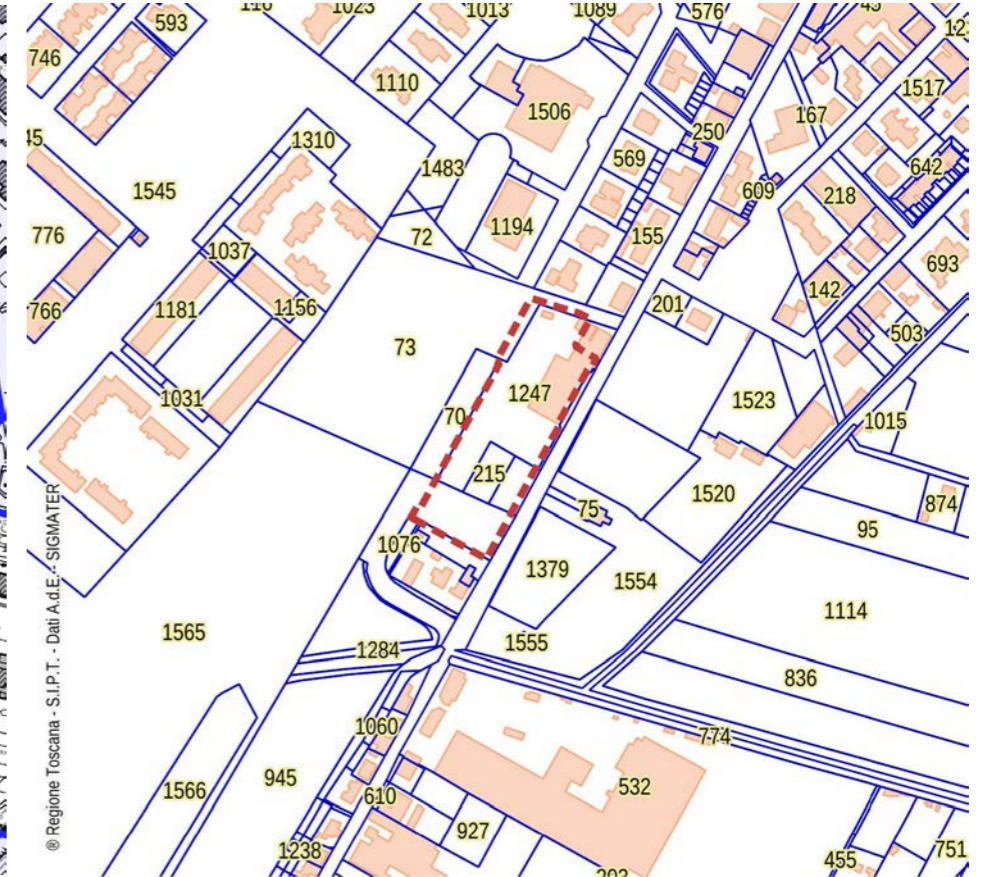
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO



FOTO AEREA 1954

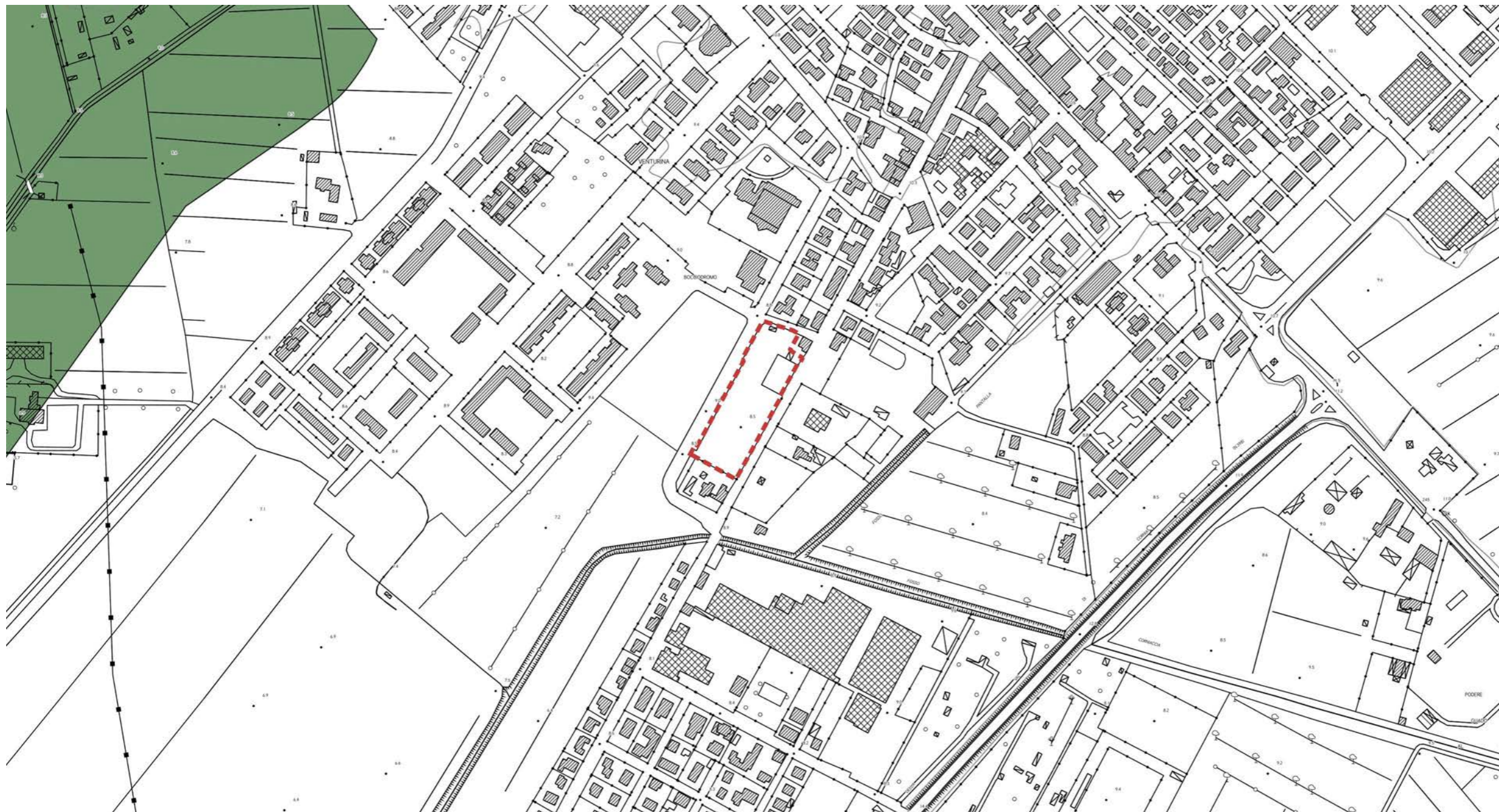


FOTO AEREA 1988



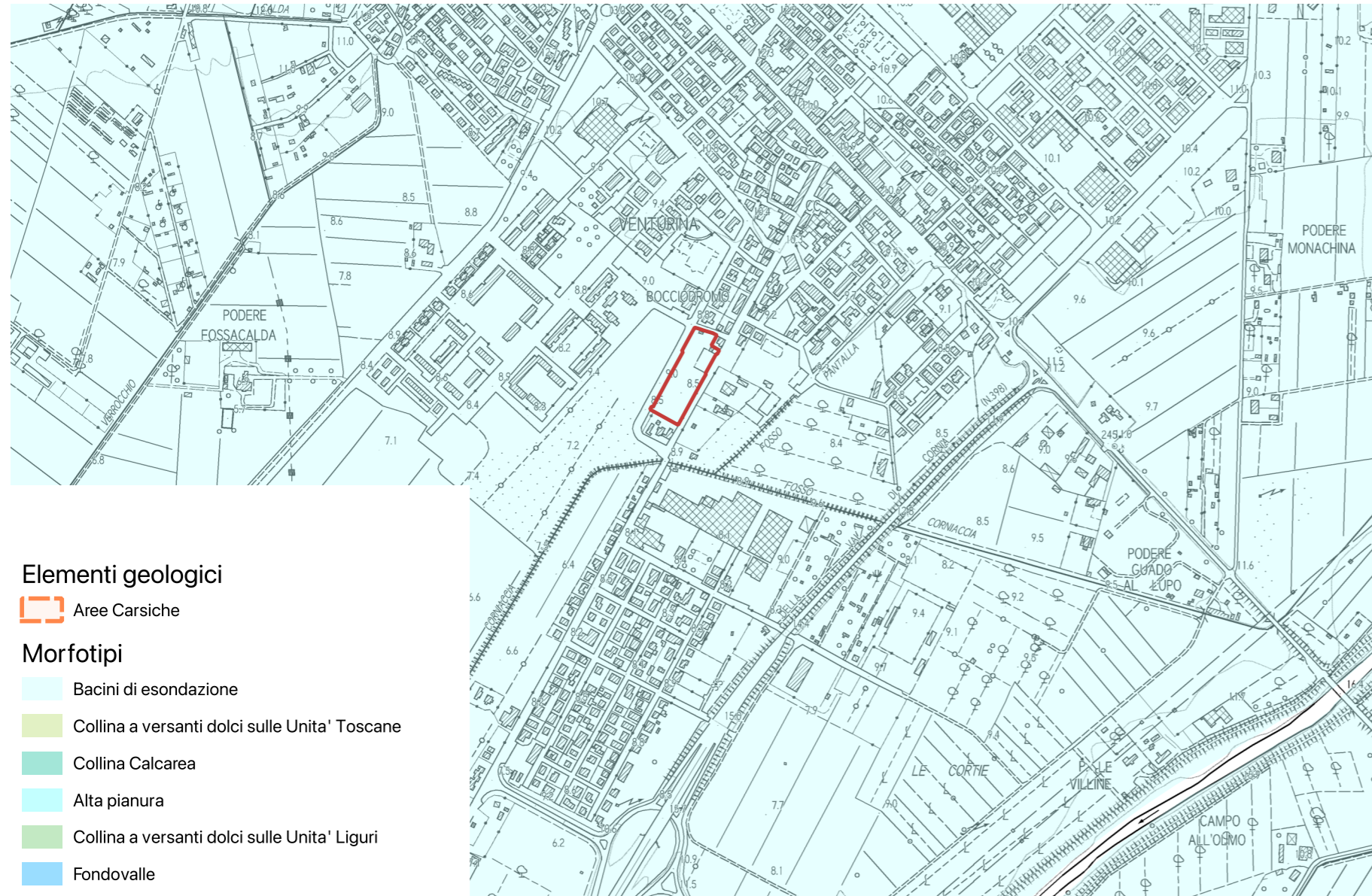


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- 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



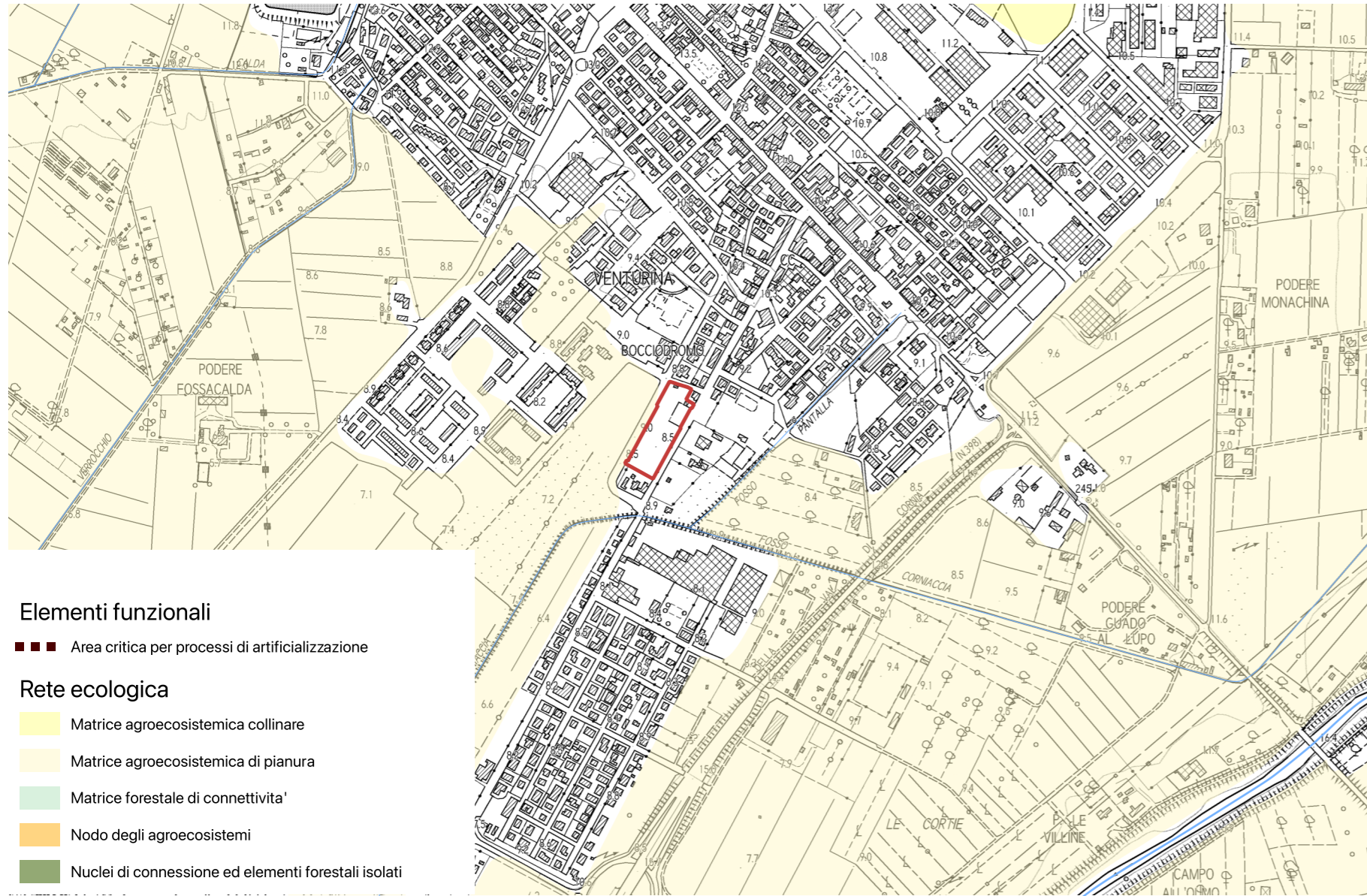
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

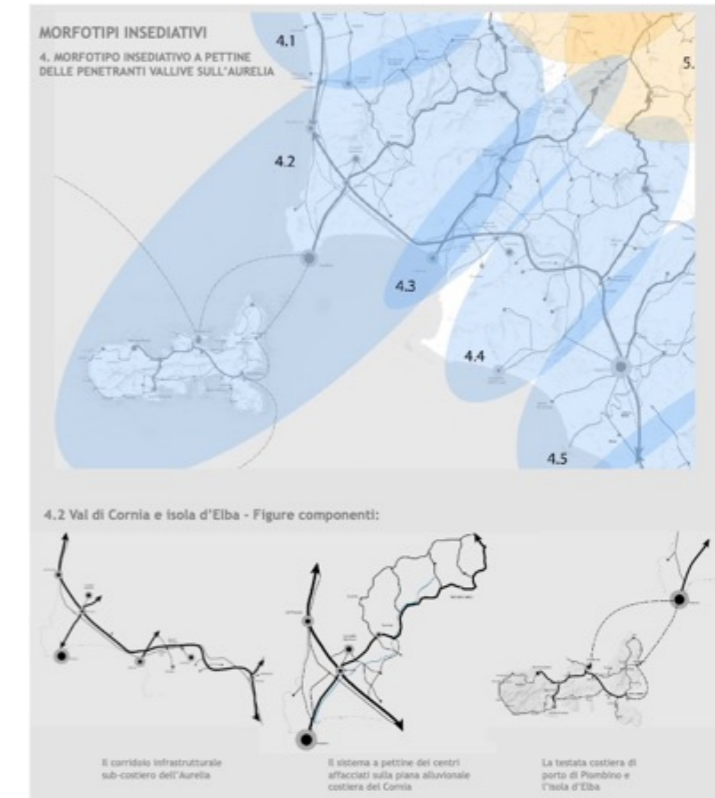
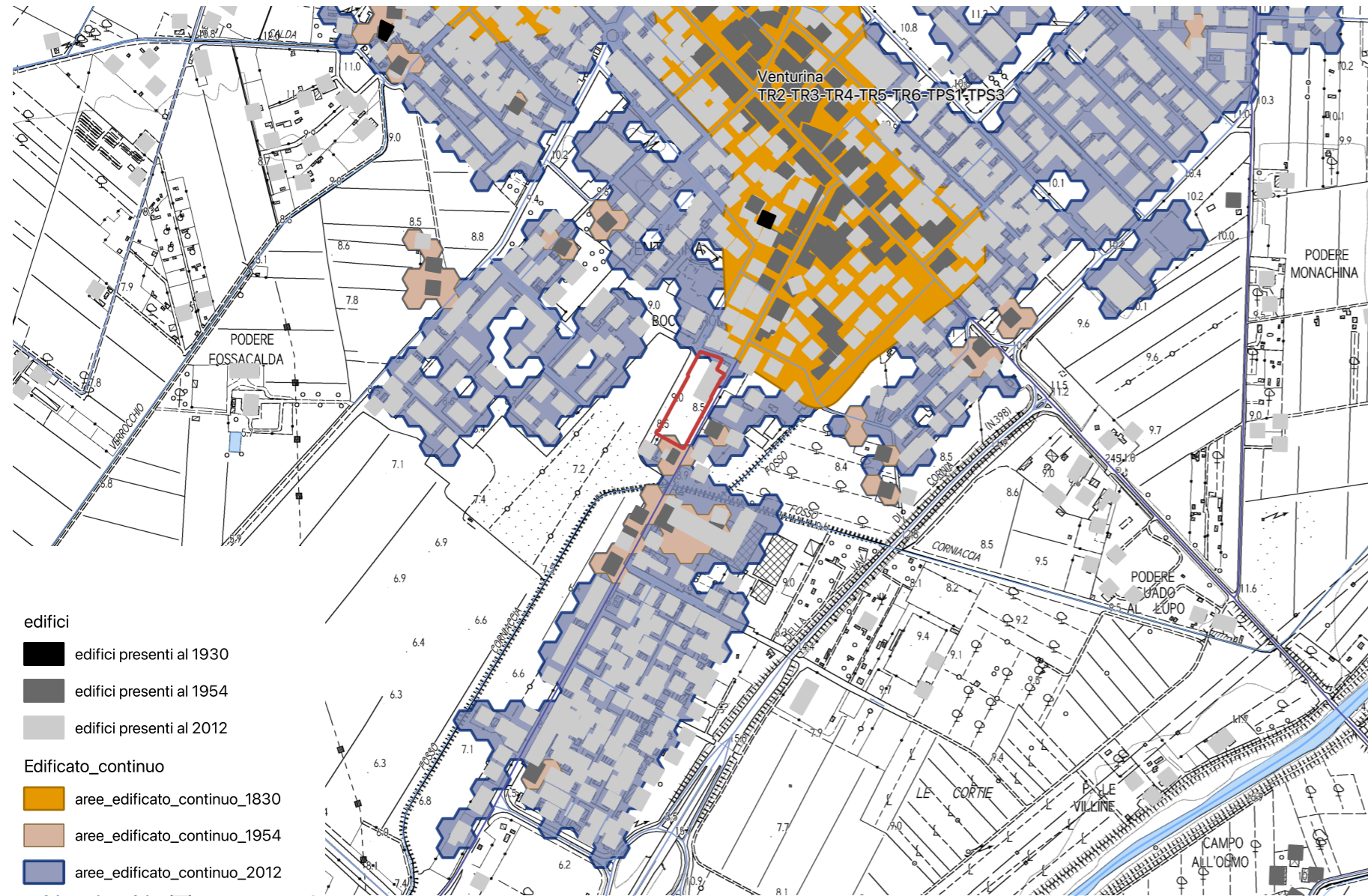
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

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

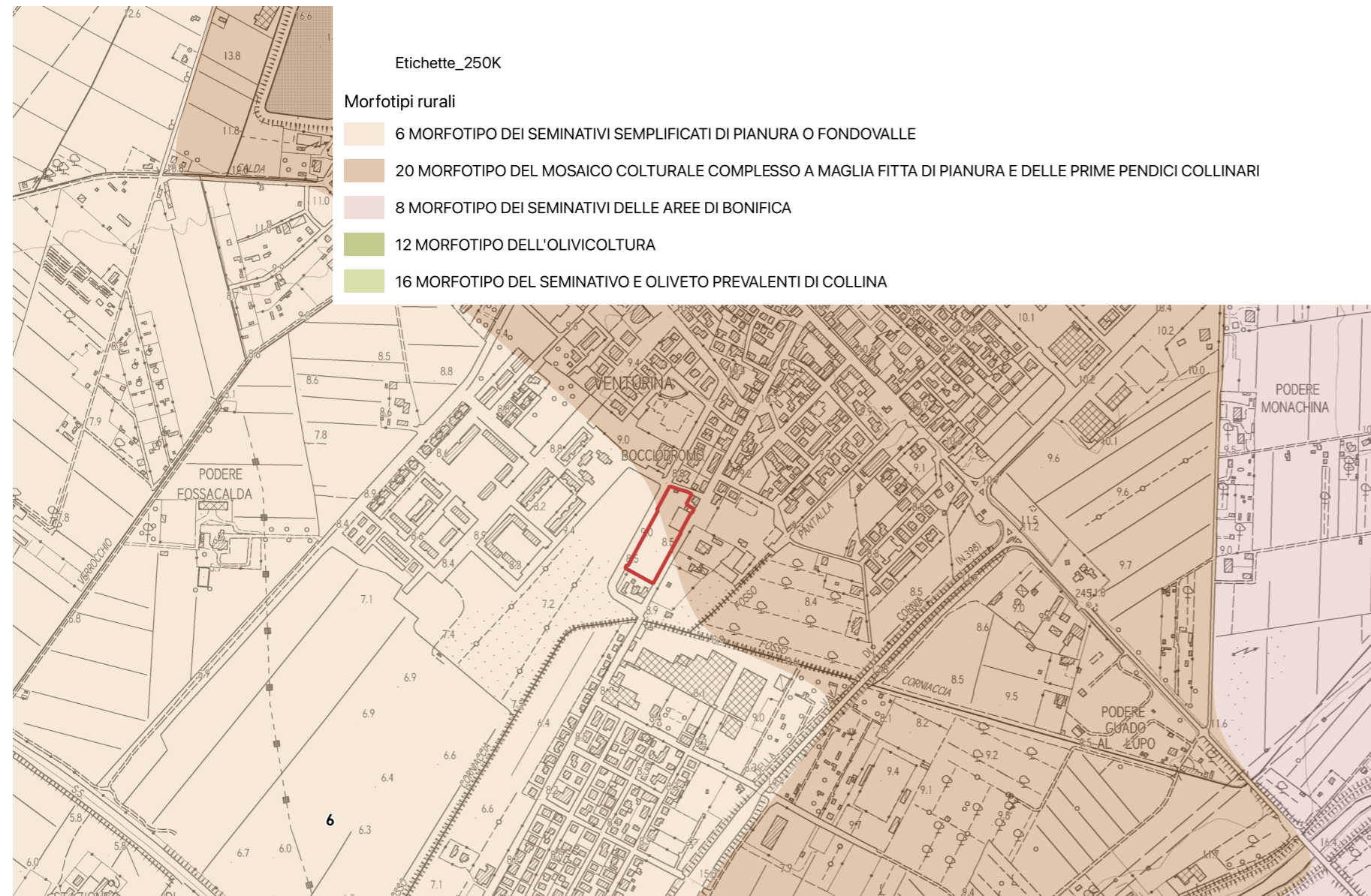
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" 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".

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

## INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



L'area rientra in parte all'interno del **morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari** ed in parte nei **morfotipi dei seminativi semplificati di pianura o fondo-valle**.

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 externalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

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

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria

fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);

- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

Indicazioni per le azioni (morfotipi dei seminativi semplificati di pianura o fondo-valle):

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Prescrizioni:

- contestuale demolizione di tutti i fabbricati esistenti;
- individuazione di un numero massimo di 5 lotti;

- tipologie edilizie del tipo isolato su lotto;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- Dovranno essere valutati gli obblighi dettati dal comma 5 dell'art.94 del D.Lgs n.152/2006, in relazione alla verifica della "messa in sicurezza" delle attività presenti, da attuarsi in attesa della loro delocalizzazione.

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

- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.
- 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.

### Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 17.720 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:  
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

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



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



---

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

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

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT4.01 PUC

SCHEDA C2	AT4.01 PUC		
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		

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

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

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

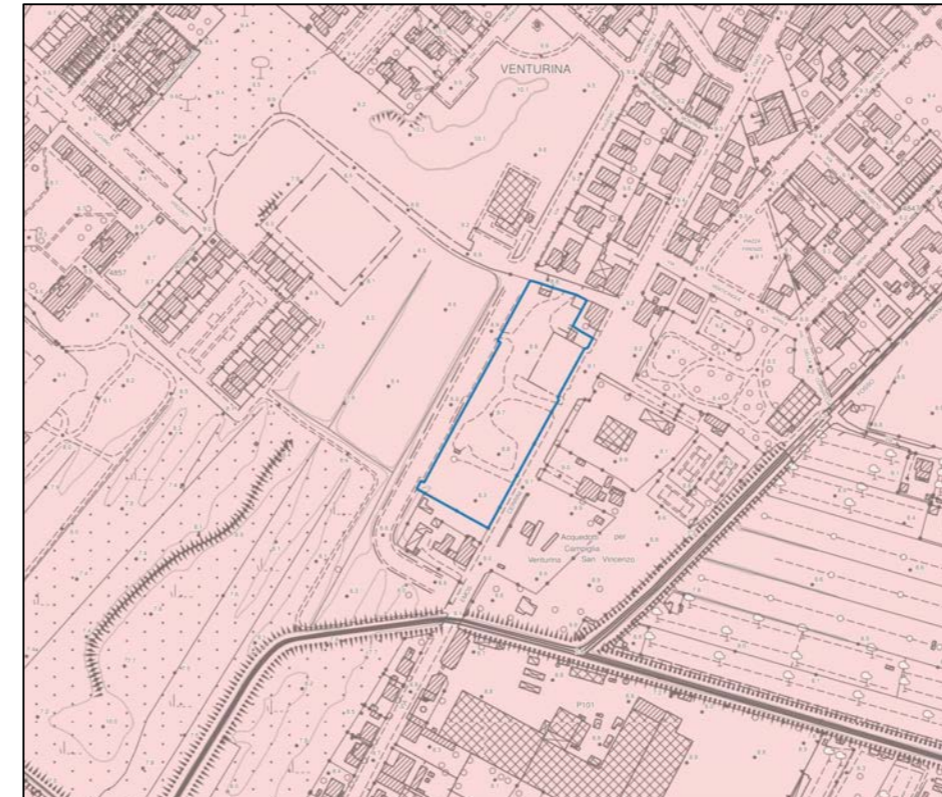
Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.

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

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

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

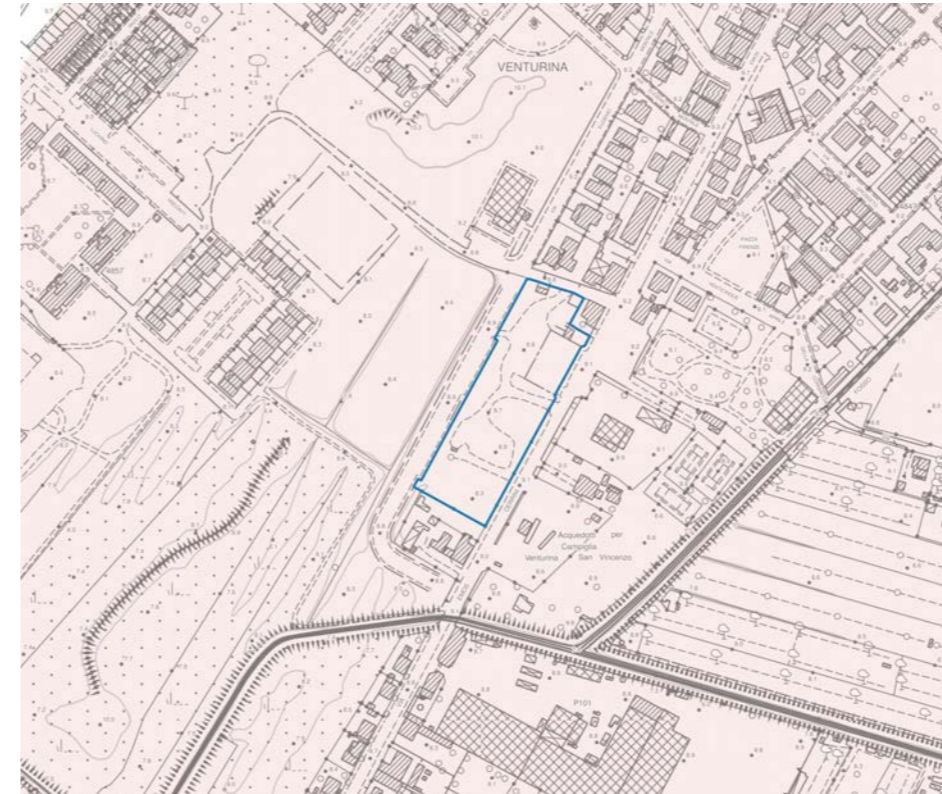
### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



#### LEGENDA

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

### CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



#### LEGENDA

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

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

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

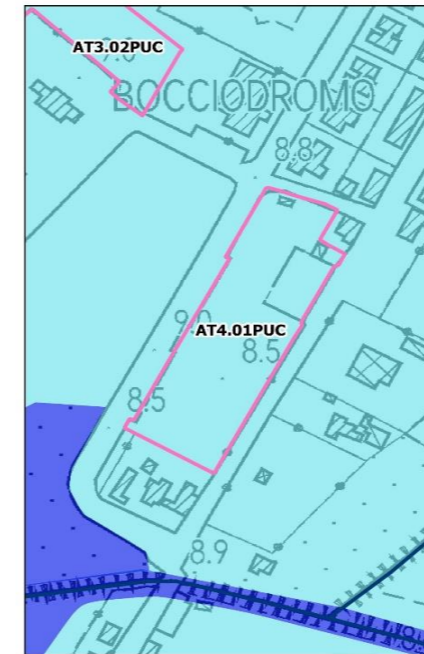
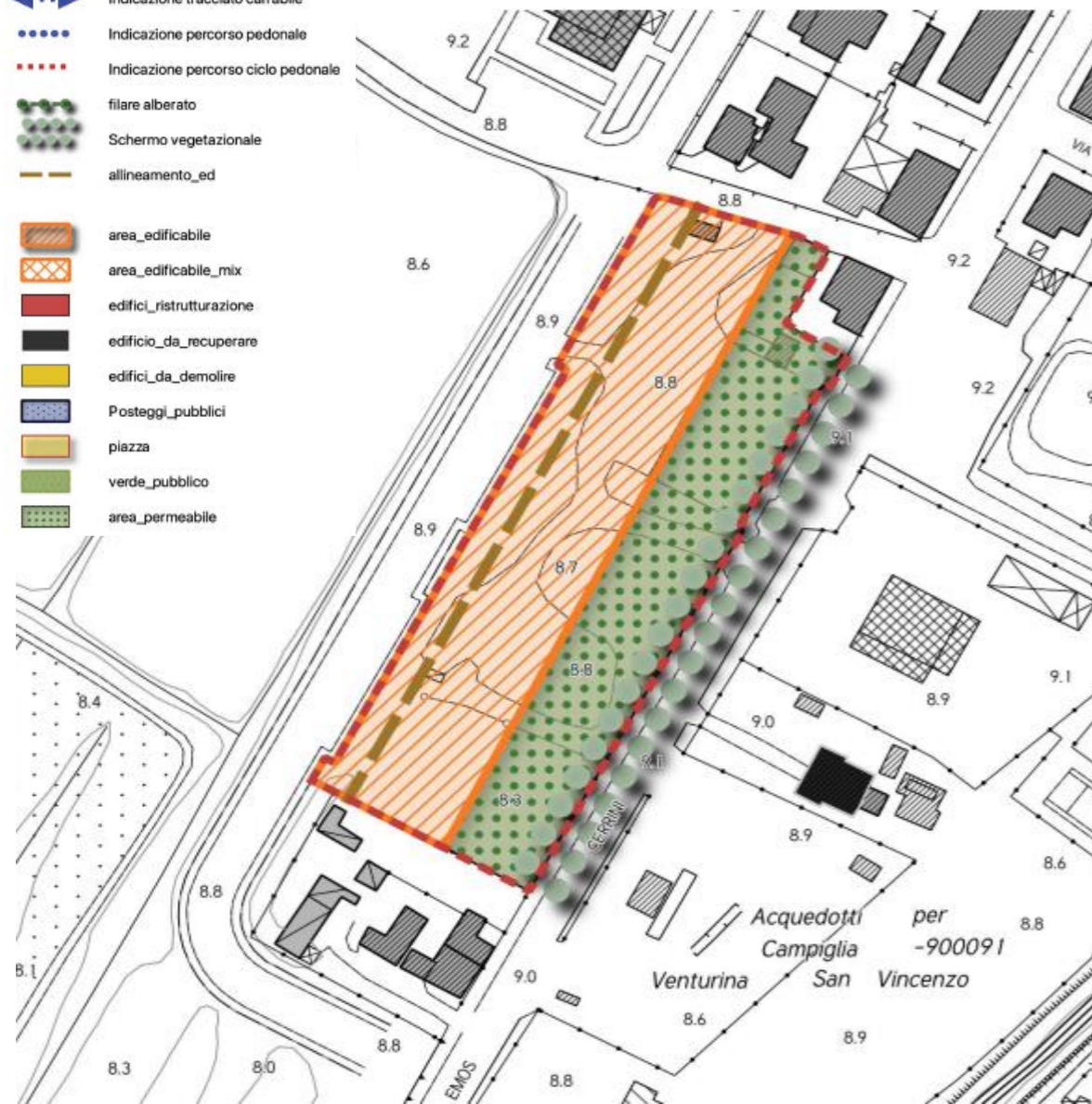
### AT4.01 PUC – NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI

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

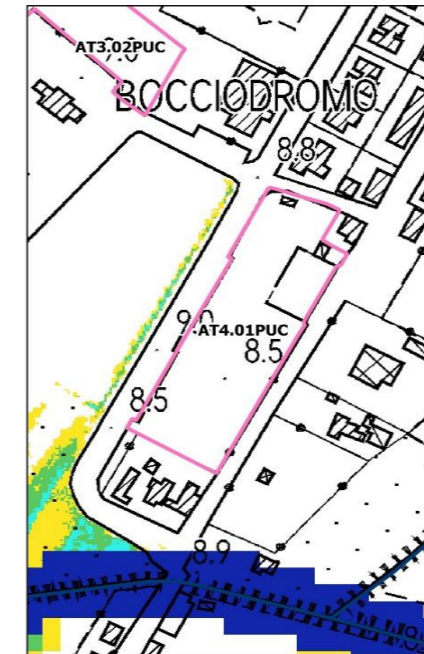
AT4.01 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

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. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 mentre ricade in modo marginale aree presidiate da sistemi arginali. Per manufatti eventualmente ricadenti in aree presidiate da sistemi arginali dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.

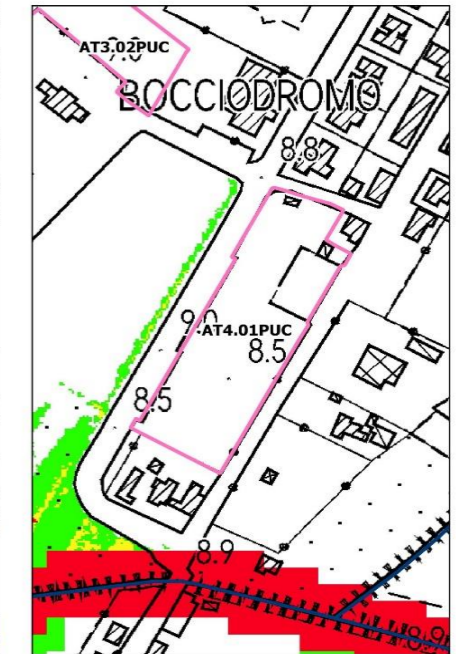
- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento\_ed
- area\_edificabile
- area\_edificabile\_mix
- edifici\_ristrutturazione
- edificio\_da\_recuperare
- edifici\_da\_demolire
- Posteggi\_publici
- piazza
- verde\_publico
- area\_permeabile



- 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



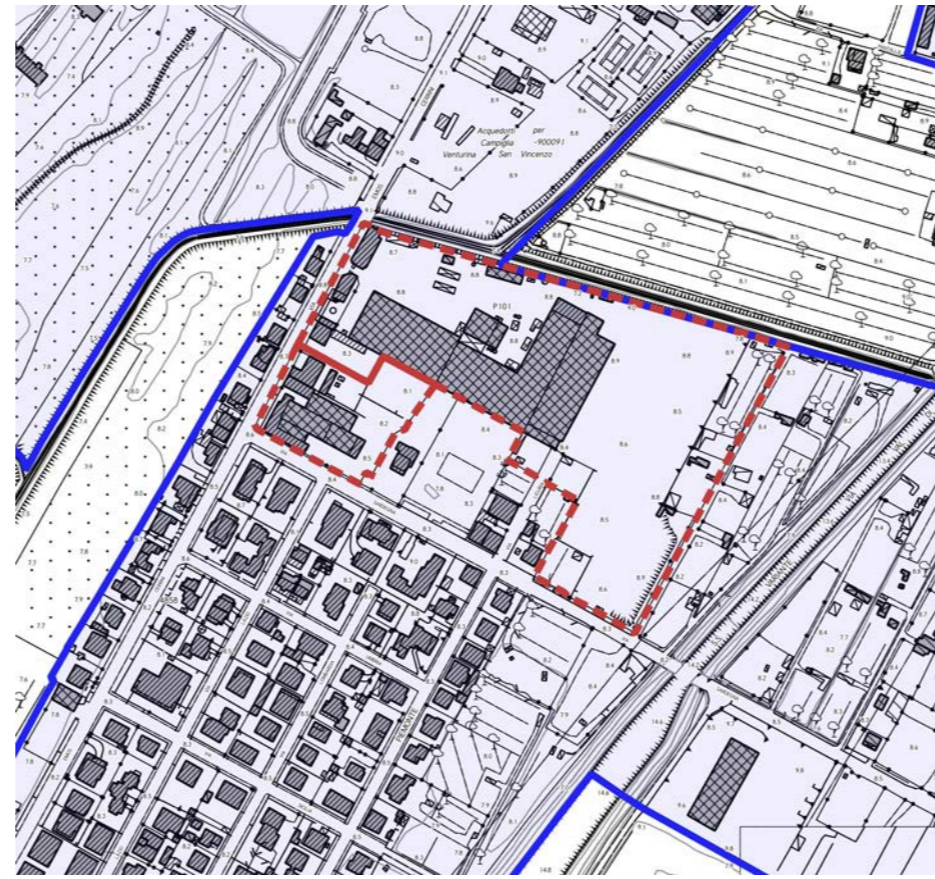
Aree presidiate da sistemi arginali

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

ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

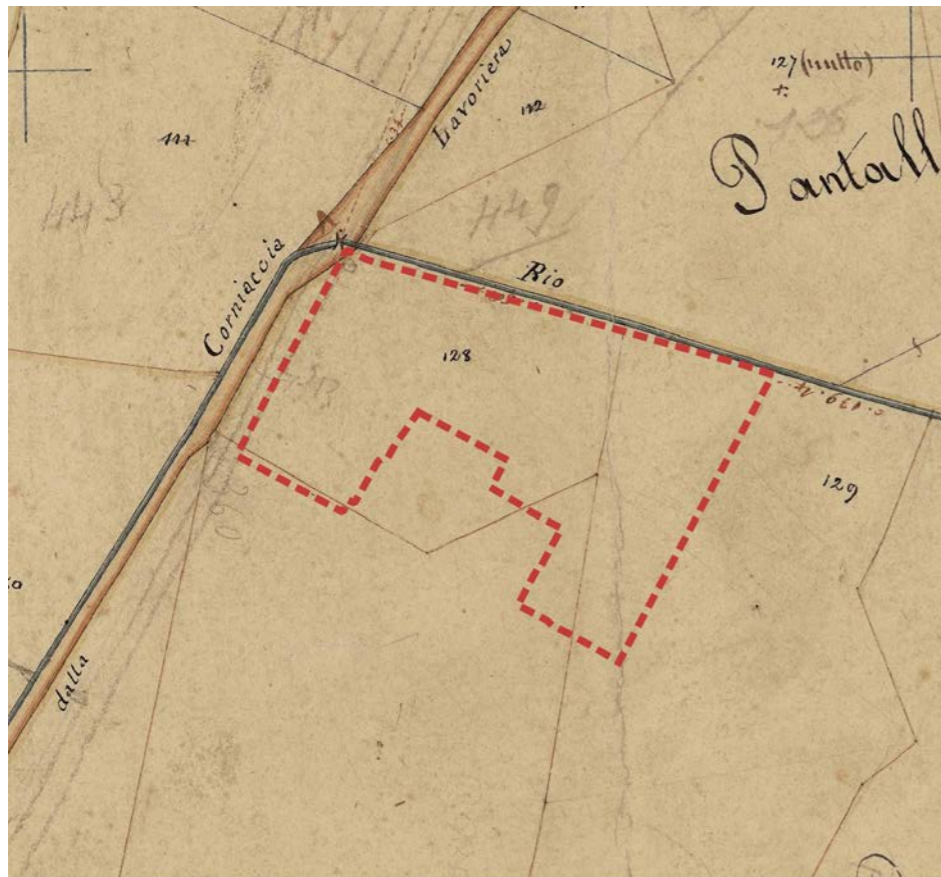


FOTO AEREA 1954

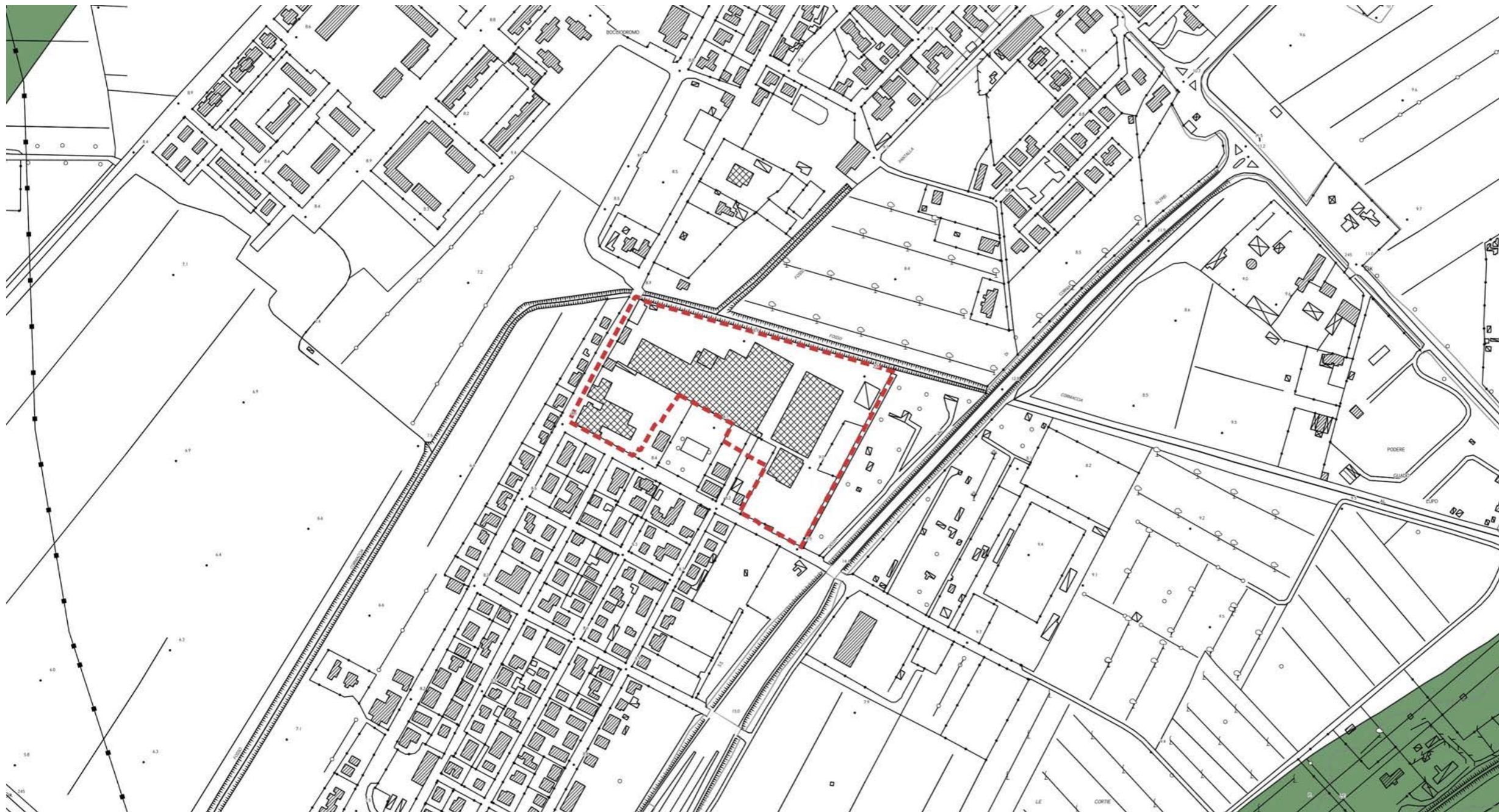





FOTO AEREA 1988



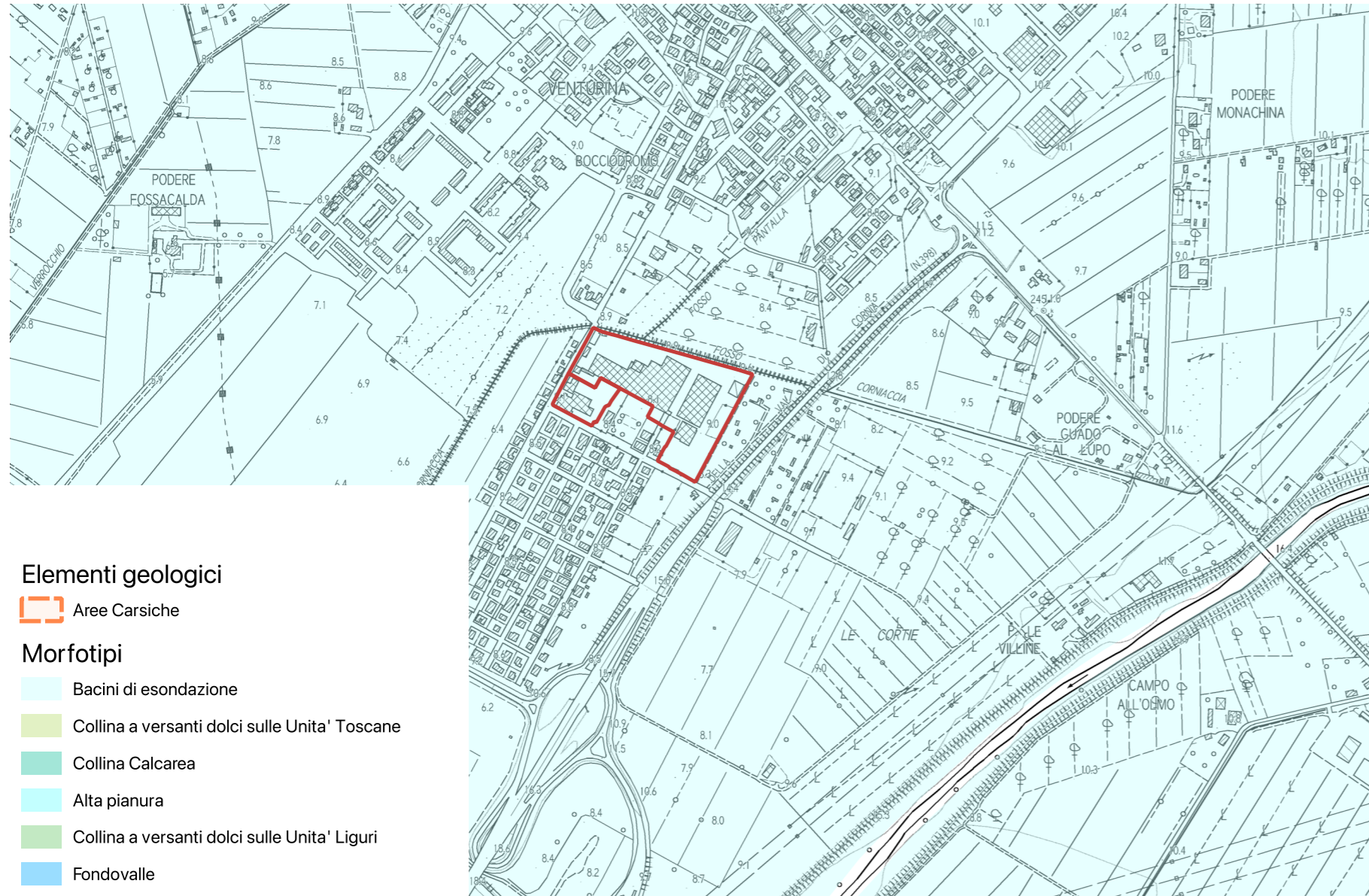


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  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



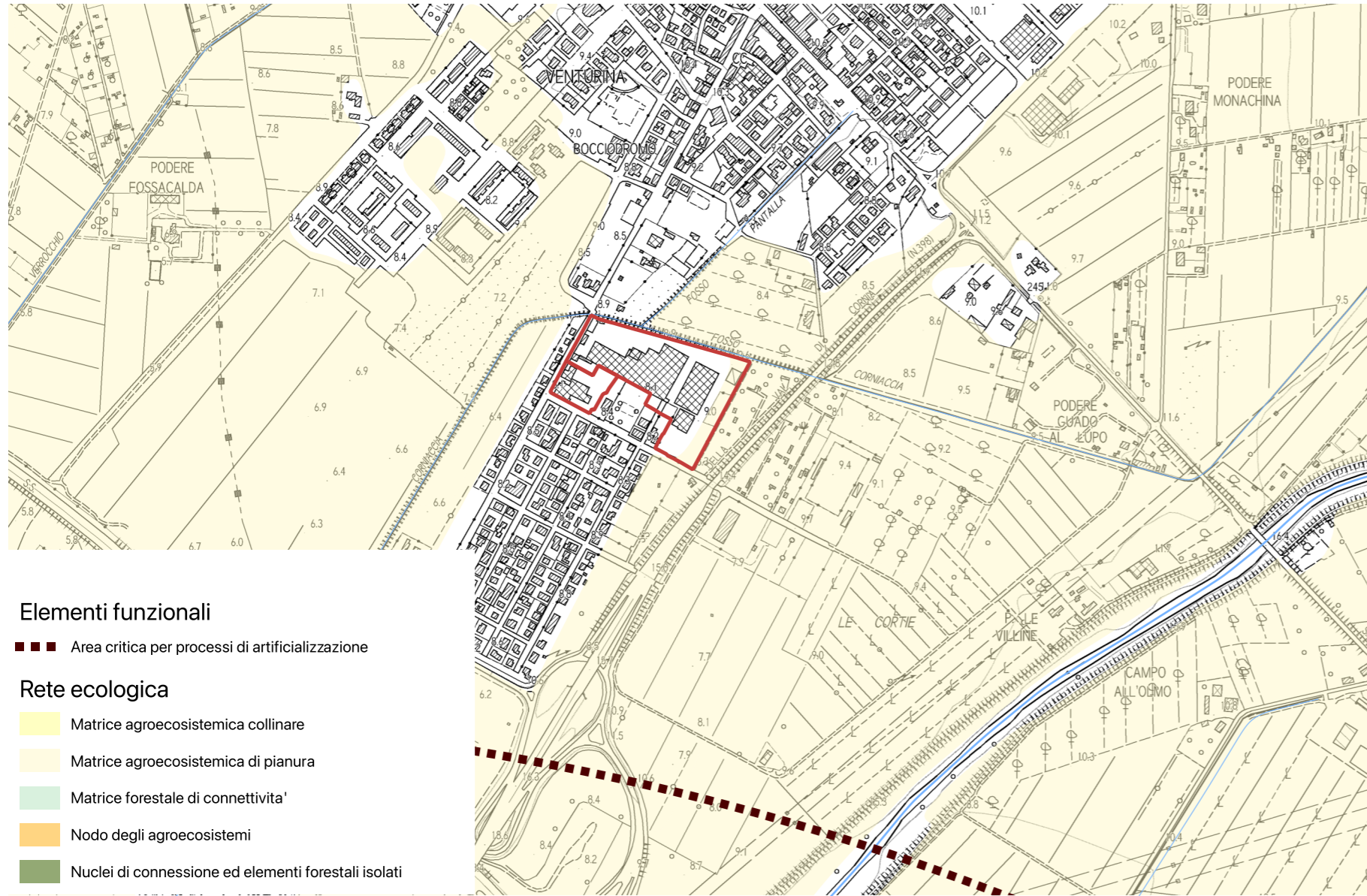
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

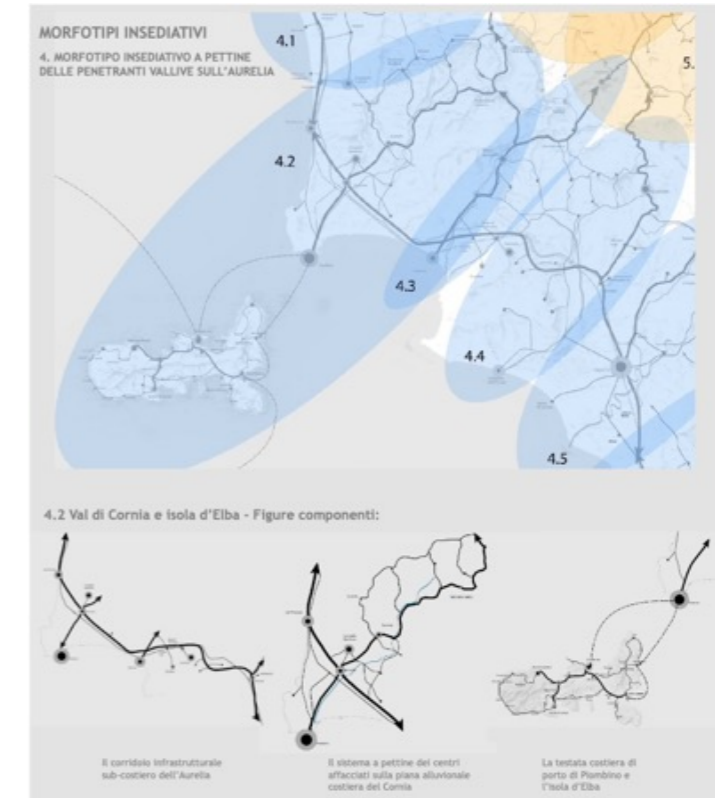
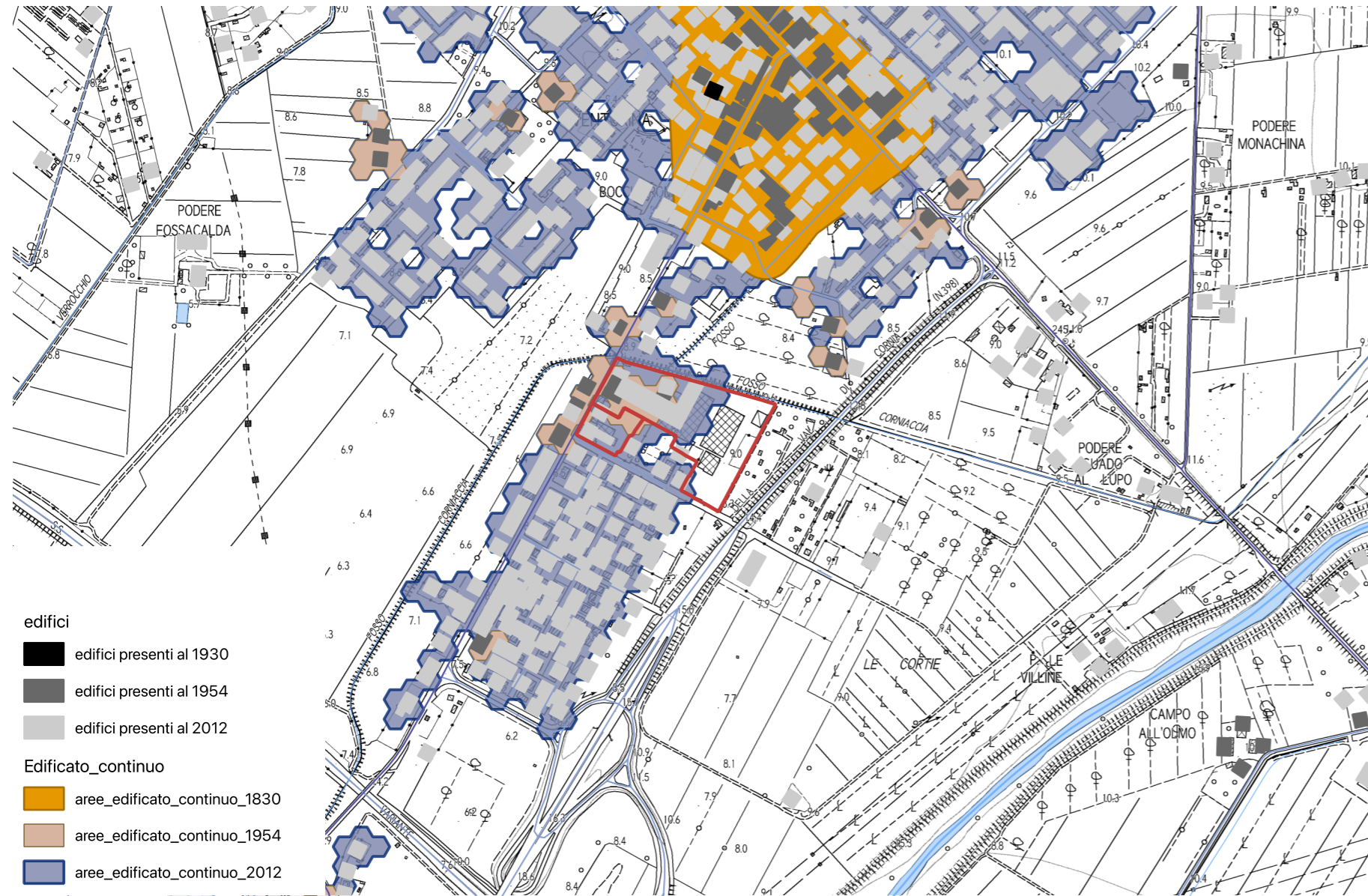
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

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

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

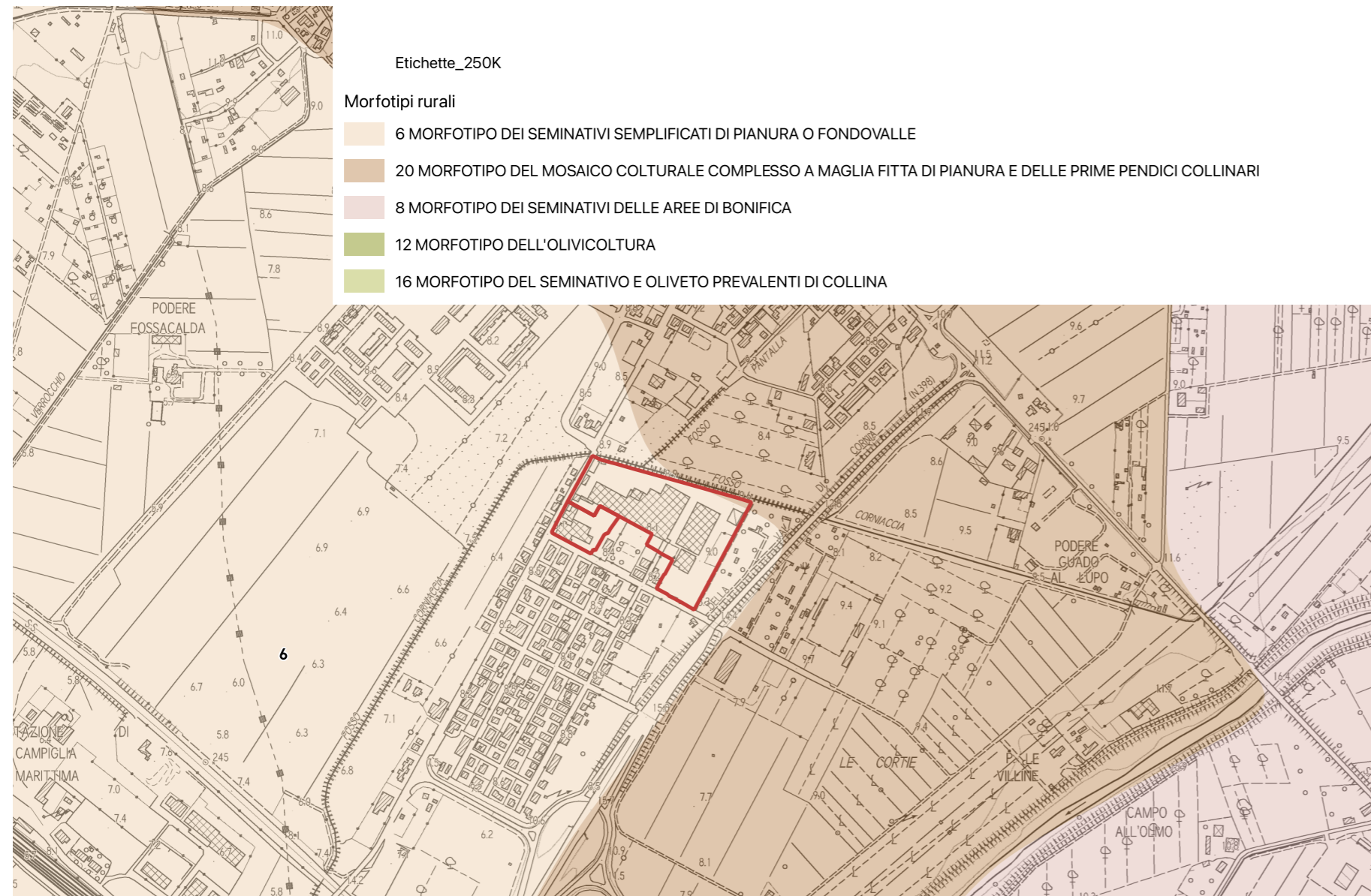
- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" 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".

- 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



are dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/ funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di de-strutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

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

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

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);

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

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

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura line-

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

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

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

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

**LOTTO A**

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

- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici e fino a mt. 14.00 per installazione di carri ponte o altre strutture speciali).
- IF (Indice di Edificabilità Fondiaria) di cui all'art.7 del Regolamento regionale 39/R = 0.6
- i suddetti "rapporto di copertura" ed "indice di edificabilità fondiaria" sono da applicare sia per gli interventi di nuova edificazione che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

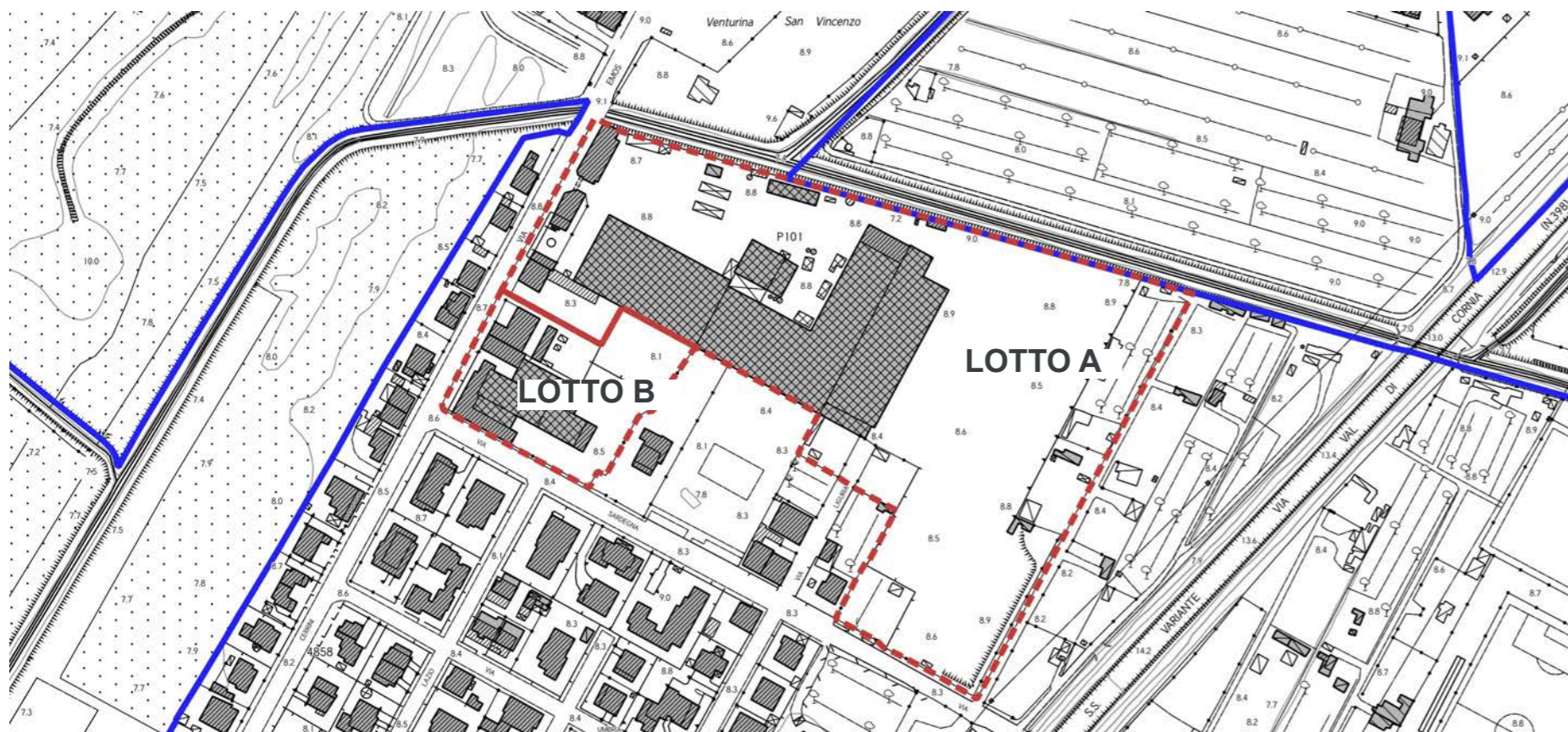
- In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda al paragrafo successivo ed esclusivamente relativi alla sistemazione dell'area a verde pubblico.

Superficie Territoriale: 43.335 mq.

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

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

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



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



- Dovranno essere valutati gli obblighi dettati dal comma 5 dell'art.94 del D.Lgs n.152/2006, in relazione alla verifica della "messa in sicurezza" delle attività presenti, da attuarsi in attesa della loro delocalizzazione.
- Dovrà essere predisposta un'apposita valutazione di impatto acustico che attesti il rispetto dei valori limite vigenti, a seguito dello svolgimento delle attività produttive in questo nuovo assetto.

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

- sistemazione dell'area a verde pubblico di via Sardegna esterna alla presente area di trasformazione, tramite sistemazione degli arredi, delle attrezzature sportive e dell'illuminazione pubblica. Tale sistemazione potrà avvenire entro 1 anno dal rilascio del primo titolo edilizio. Le modalità di realizzazione e dettagli di attuazione di tali opere pubbliche saranno disciplinate da apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione, al momento del rilascio del primo titolo abilitativo. La Convenzione sarà accompagnata oltre che dagli elaborati progettuali, da un dettagliato computo metrico ai fini del rilascio di apposita polizza fideiussoria.

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

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

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

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

#### LOTTO B:

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

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono incrementare il suddetto rapporto di copertura.

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

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

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

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

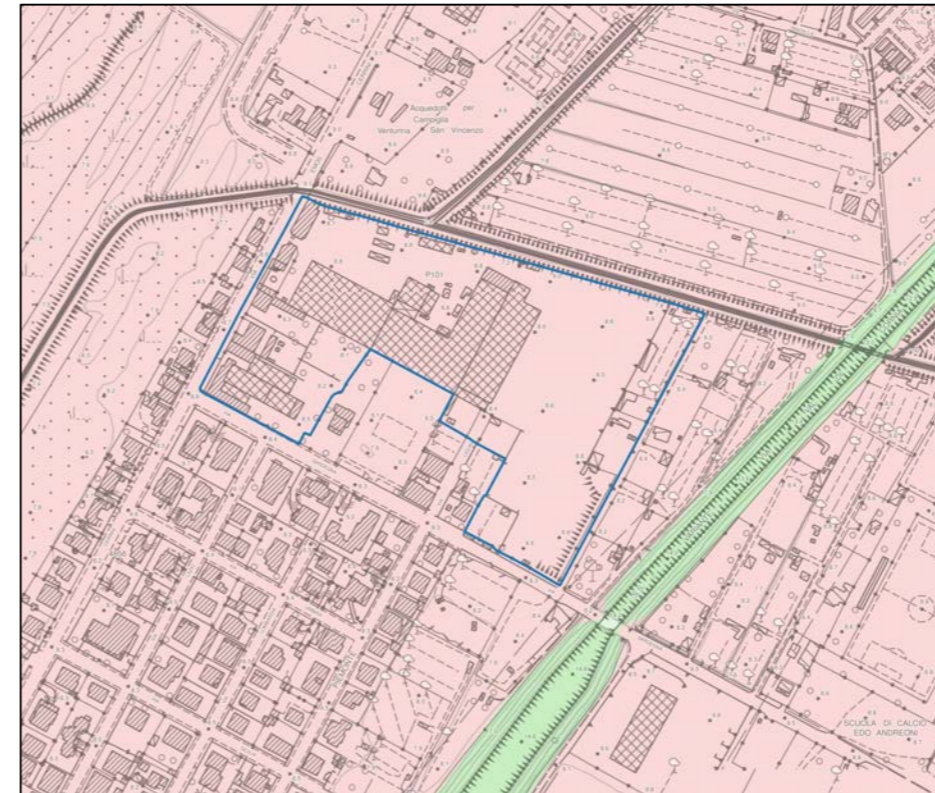
Il progetto di riqualificazione si dovrà incentrare sulla realizzazione di ampi spazi pubblici, percorsi pedonali e ciclopeditoni di connessione con il limitrofo centro sportivo, prevedendone anche un possibile ampliamento. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di realizzare un collegamento con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

**INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

**AT4.02 PUA**

SCHEDA C5		AT4.02 PUA	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> 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>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.</p> <p>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.</p>			

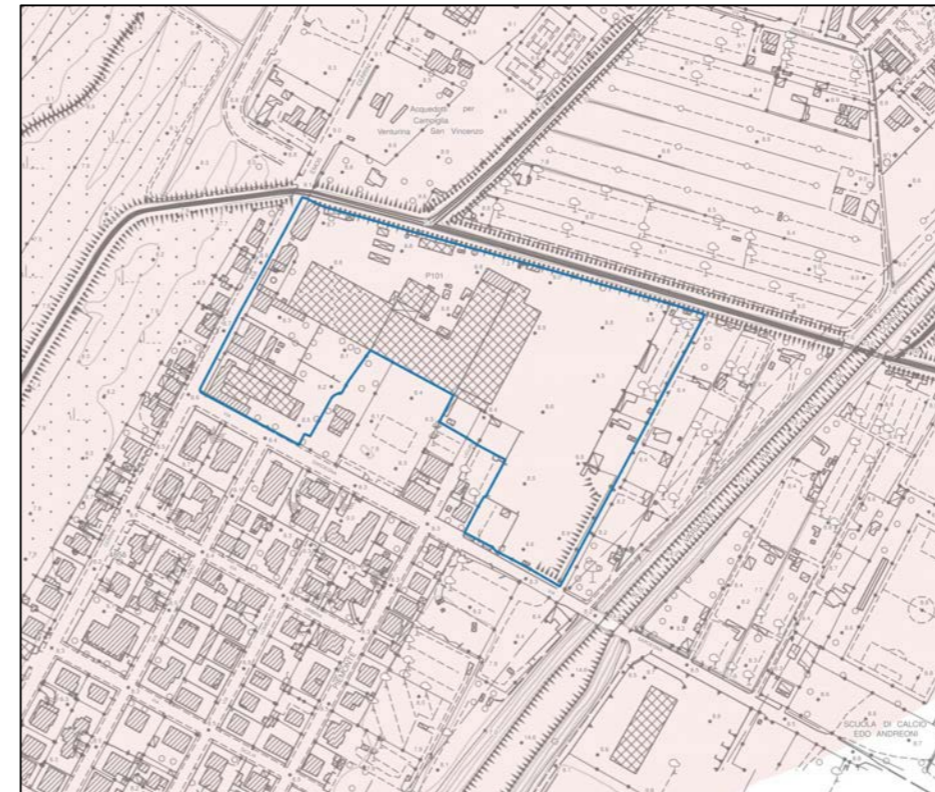
**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**



**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.

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

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT4.02 PUA – ADEGUAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE ITALIAN FOOD - LAMINATI

L'area di intervento, collocata nel centro di Venturina ed accessibile da via Cerrini, corrisponde all'attuale complesso produttivo di lavorazione e trasformazione dei pomodori (lotto A) assieme ad altri edifici e spazi destinati alla produzione di profilati e laminati per l'industria e relativa commercializzazione dei prodotti (Lotto B). In attesa della maturazione delle condizioni che possano permettere la delocalizzazione degli impianti industriali, la presente scheda disciplina gli interventi di adeguamento e rifunionalizzazione del ciclo produttivo, in modo tale da poter consentire lo svolgimento delle attività produttive mediante interventi sugli edifici e sugli impianti fino alla sostituzione edilizia e nuova edificazione laddove necessario. Gli interventi consentiti sull'area dal presente Piano Operativo sono pertanto:

Lotto A - Sostituzione edilizia e di nuova edificazione

Lotto B - Ristrutturazione edilizia. Addizione volumetrica o sostituzione edilizia fino ad un massimo rapporto di copertura di 0,5 mq/mq

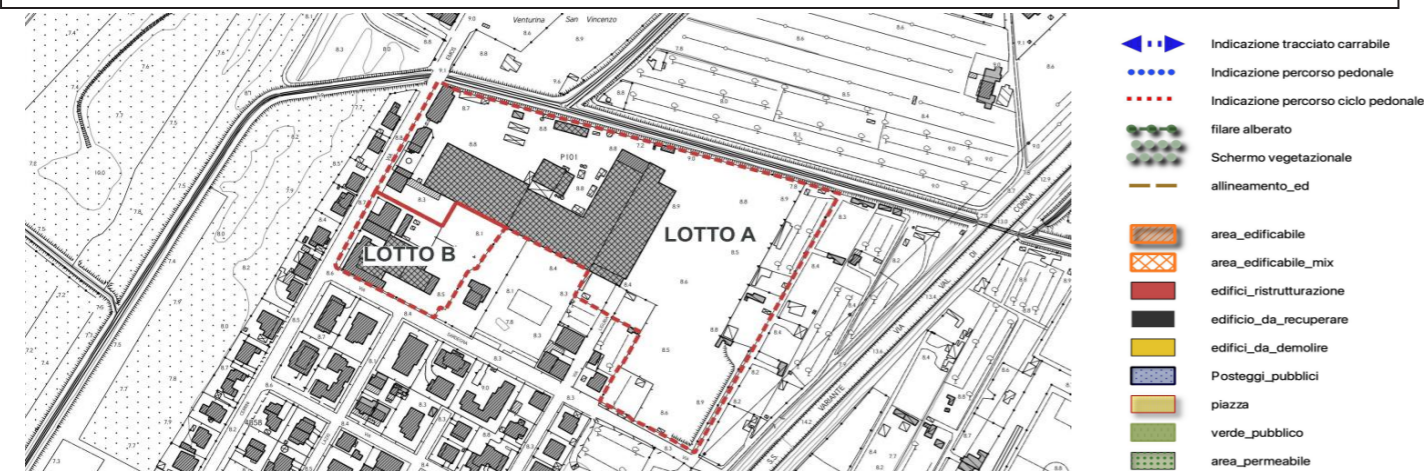
AT4.02 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 – P3
BATTENTI TR 200	< 25 cm e in minima parte < 1 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata – in minima parte severa

L'area ricade in pericolosità idraulica P1, P2 e P3. I battenti Tr 200 sono inferiori a 25 cm per la parte centrale del lotto e, in minima parte, sono inferiori a 1 m in corrispondenza di un'area depressa. La magnitudo è moderata e in parte ridotta severa. Trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto degli articoli 12 e 13 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 40 cm di franco. Si individuano le seguenti quote del massimo battente idrico TR 200 anni e di messa in sicurezza:

- Lotto A: max battente TR200 8.20 m slm, quota sicurezza idraulica 8.60 m slm
- Lotto B: max battente TR200 7.85 m slm, quota sicurezza idraulica 8.25 m slm

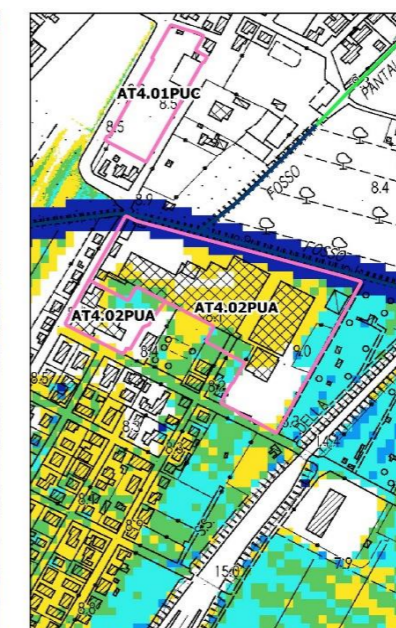
Qualora non siano previsti incrementi volumetrici non si dovranno prevedere misure per il non aggravio verso aree circostanti, in quanto con l'intervento non si incrementa il livello di rischio. In caso contrario si prescrive una tipologia edilizia che assicuri la trasparenza idraulica degli incrementi volumetrici dei fabbricati, ai fini del non aggravio del rischio in aree contermini.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Dovrà inoltre essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 per la presenza del Fosso Corniaccia. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 mentre ricade in parte in aree presidiate da sistemi arginali e pertanto dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018. 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



Aree presidiate da sistemi arginali

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

ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

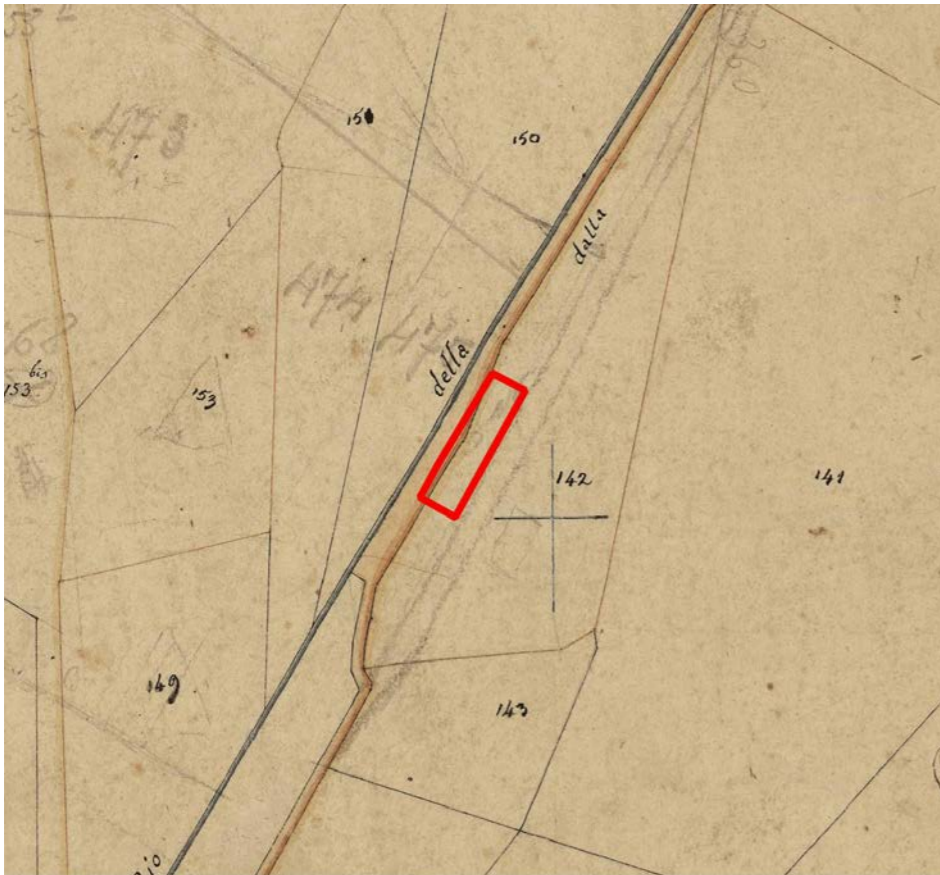


FOTO AEREA 1954

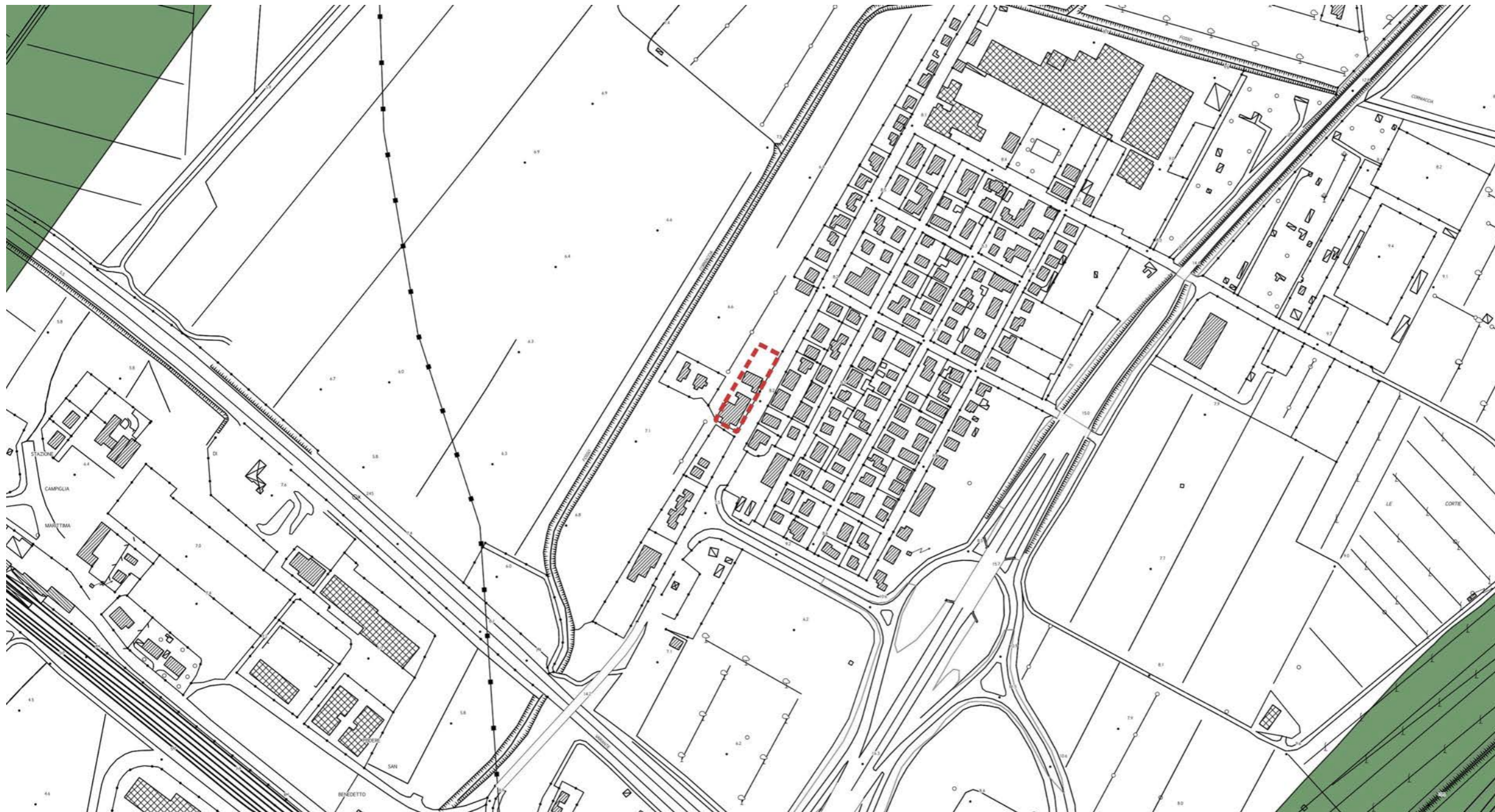





FOTO AEREA 1988





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



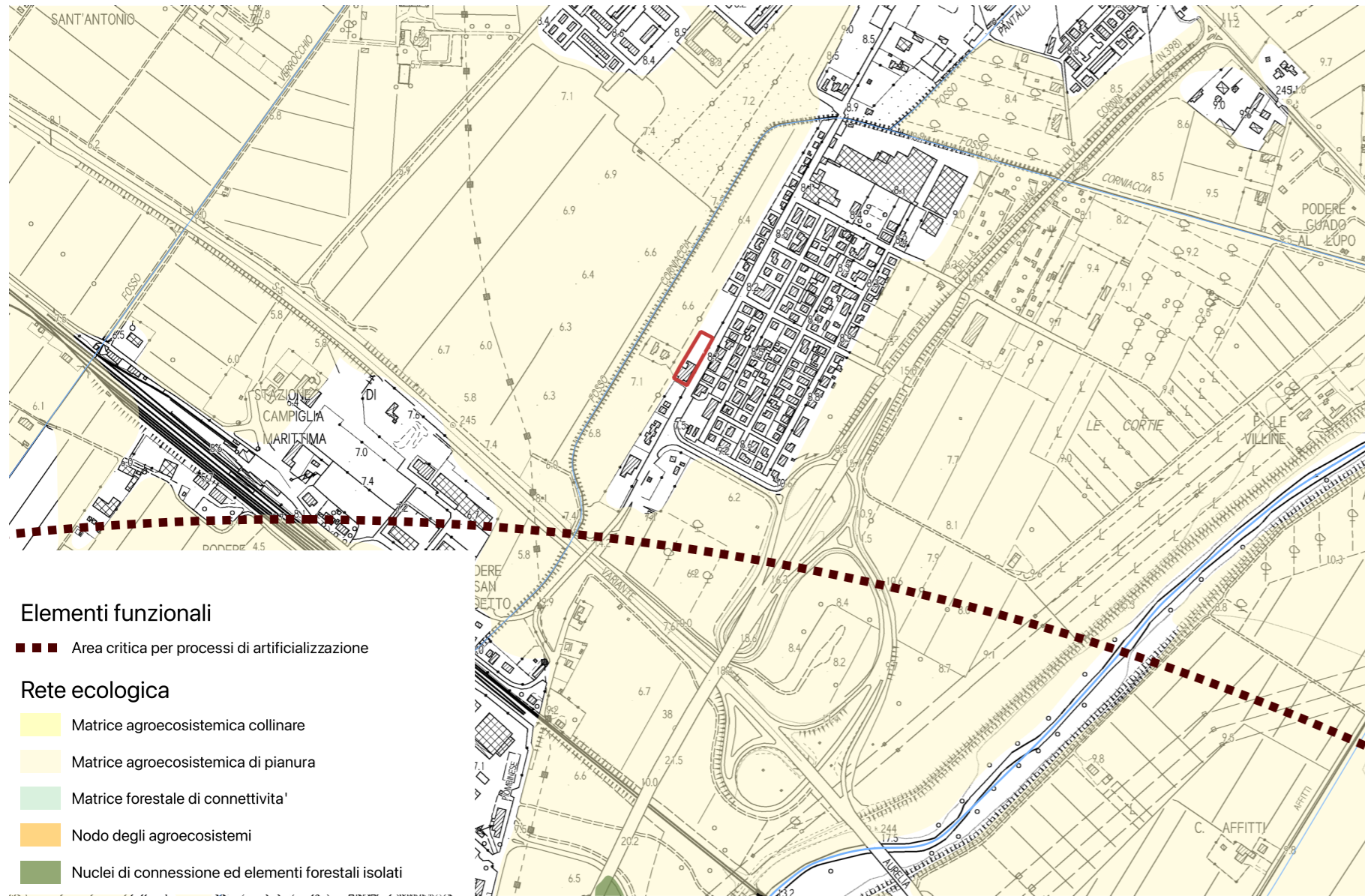
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

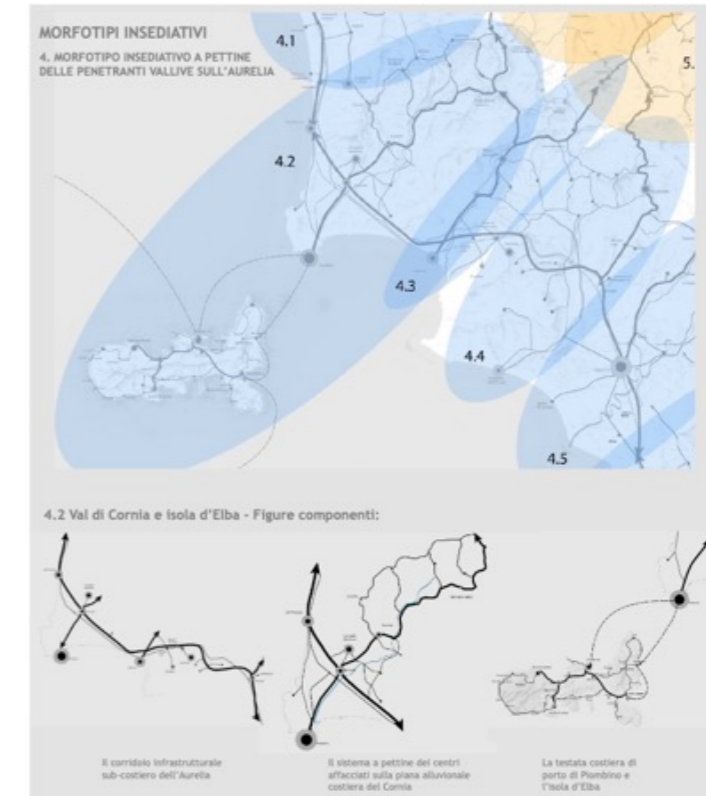
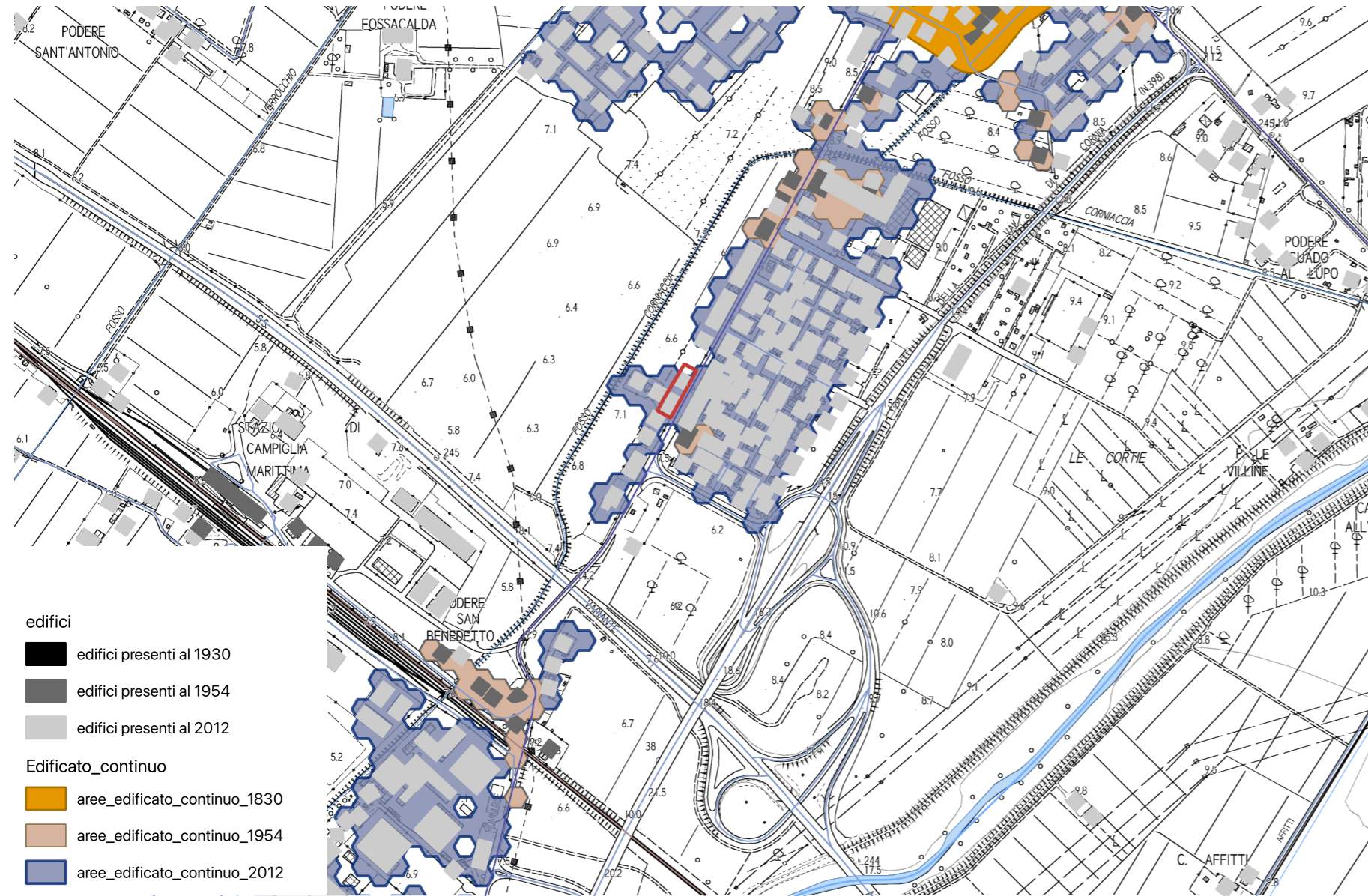
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il 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;

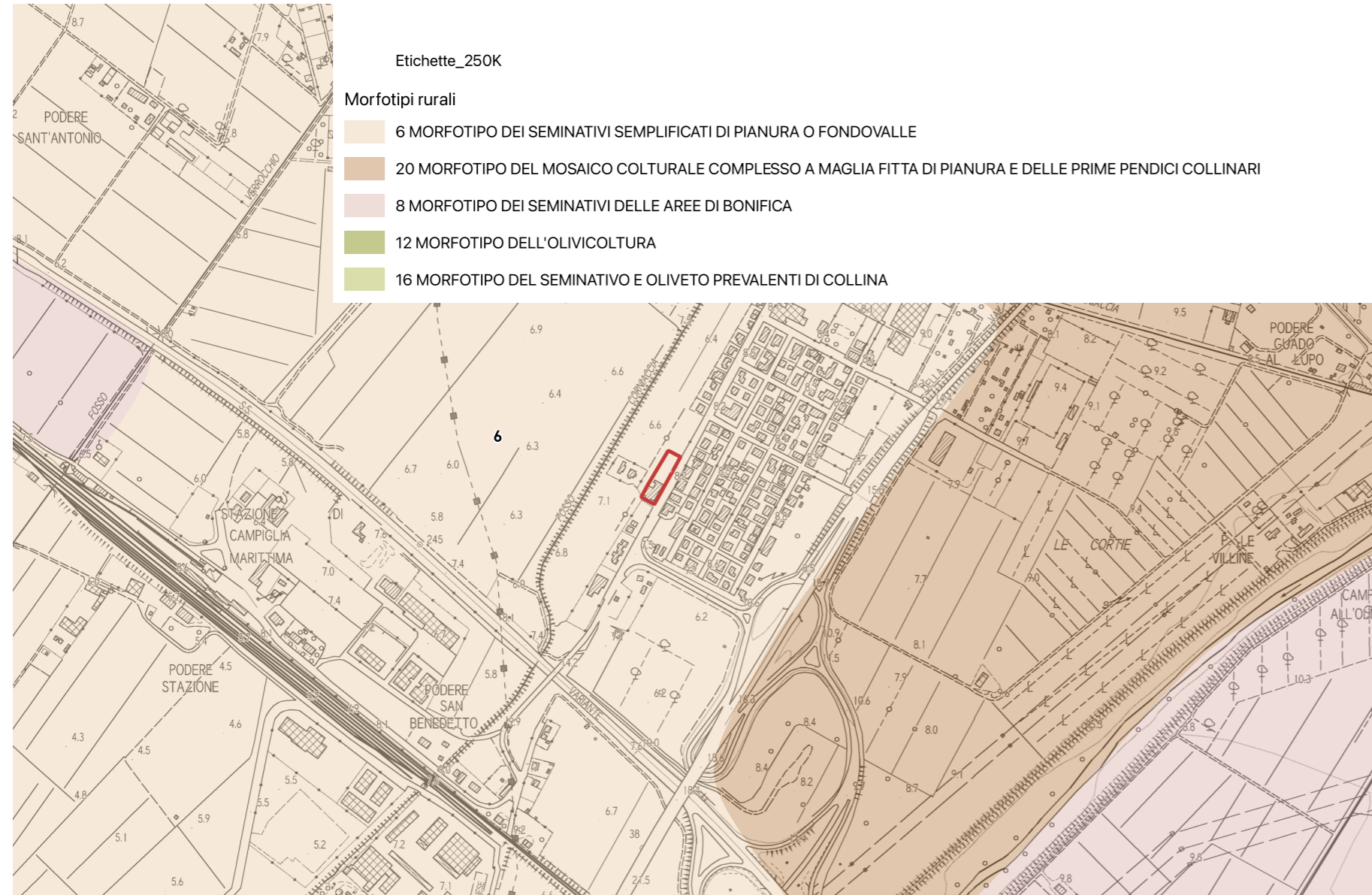
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio,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

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

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

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

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



are dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/ funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di de-strutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

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

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

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);

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

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

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura line-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 2461 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

R1: civile abitazione;  
R2: collegi, convitti, studentati, pensionati;  
R3: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS);  
Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq) per una quota massima del 10% della SE consentita.

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

S: aree per attrezzature d'interesse comune

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer5**

Dimensionamento:

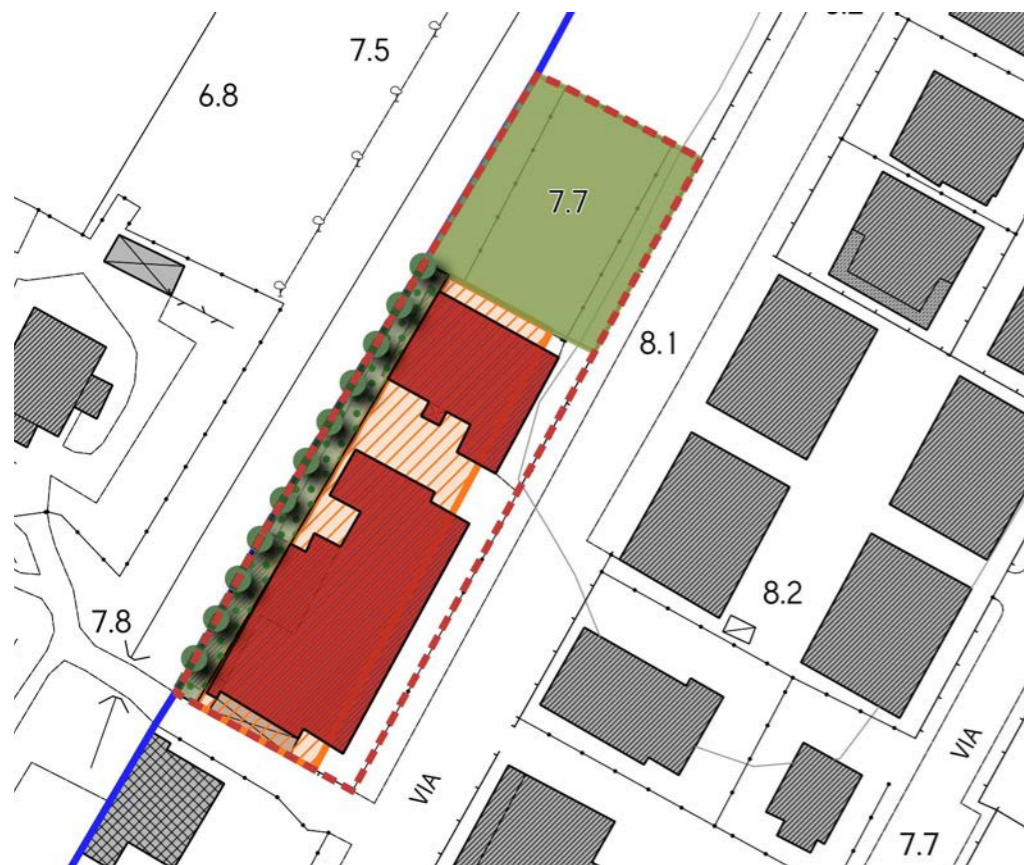
- è previsto il recupero dell'intera superficie edificabile legittima esistente rilevata e certificata in sede di presentazione degli atti autorizzativi.

- Numero massimo piani: 3 fuori terra

Standard:

Verde Pubblico: 725 mq.

-  Indicazione tracciato carrabile
-  Indicazione percorso pedonale
-  Indicazione percorso ciclo pedonale
-  filare alberato
-  Schermo vegetazionale
-  allineamento\_ed
-  area\_edificabile
-  area\_edificabile\_mix
-  edifici\_ristrutturazione
-  edificio\_da\_recuperare
-  edifici\_da\_demolire
-  Posteggi\_pubblici
-  piazza
-  verde\_pubblico
-  area\_permeabile

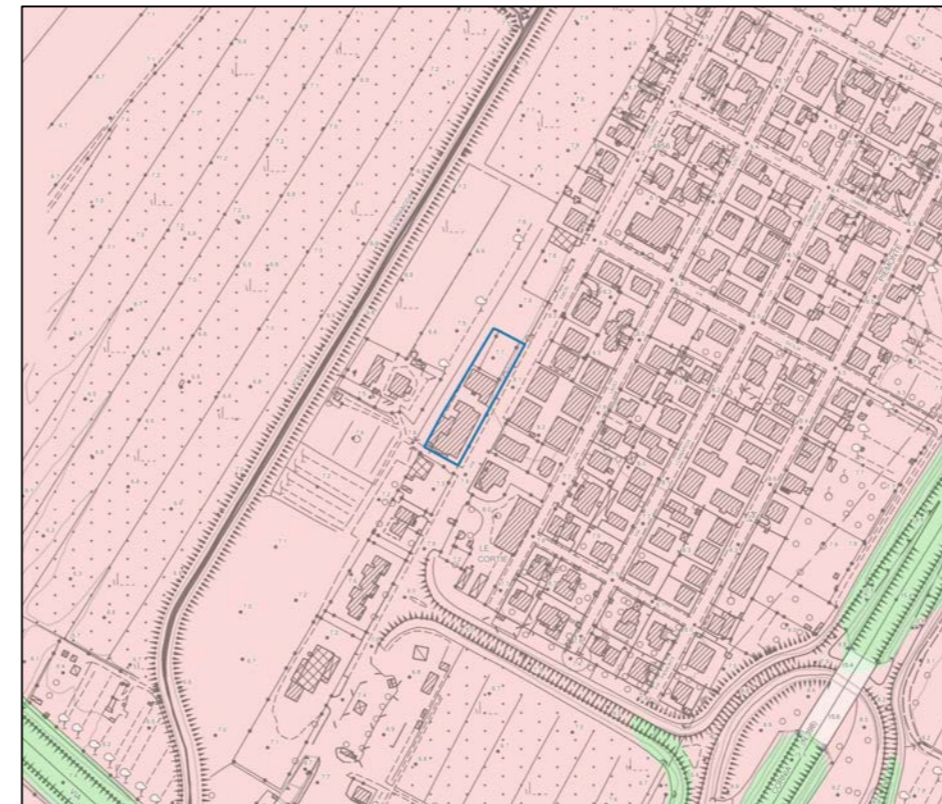


**INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

**AT4.03 PUC**

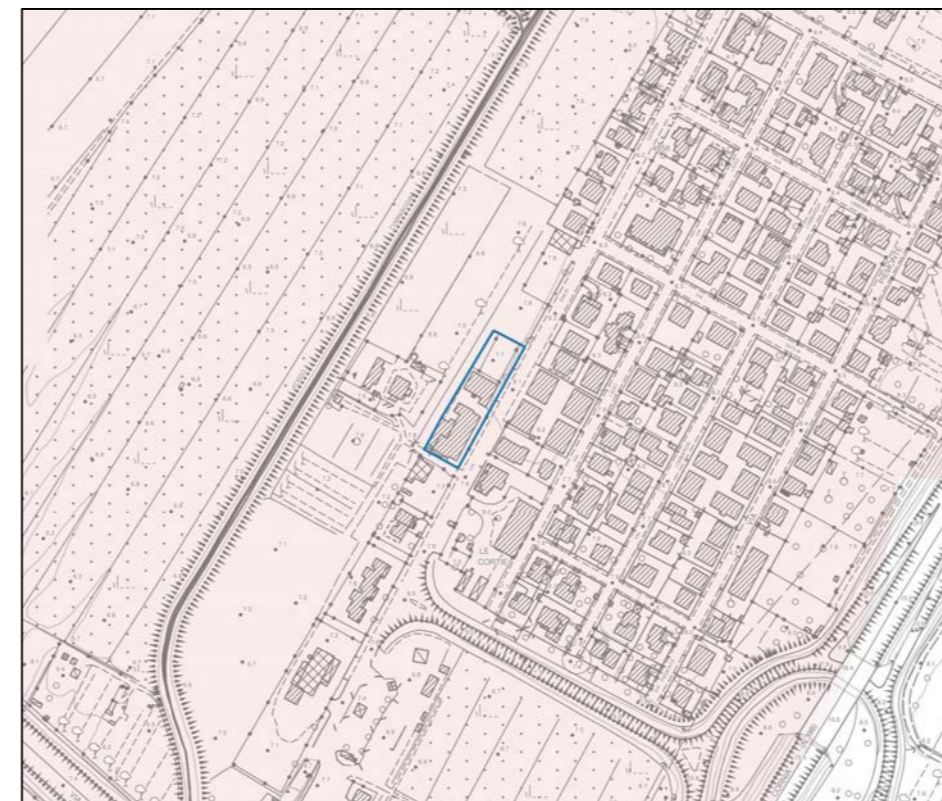
SCHEDA C5		AT4.03 PUC	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree di 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>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.</p> <p>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.</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.

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

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### AT4.03 PUC – EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA

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

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

L'area ricade prevalentemente in pericolosità P1 ed in parte in P3. I battenti Tr 200 sono inferiori a 50 cm nella zona più a nord del lotto. La magnitudo è moderata.

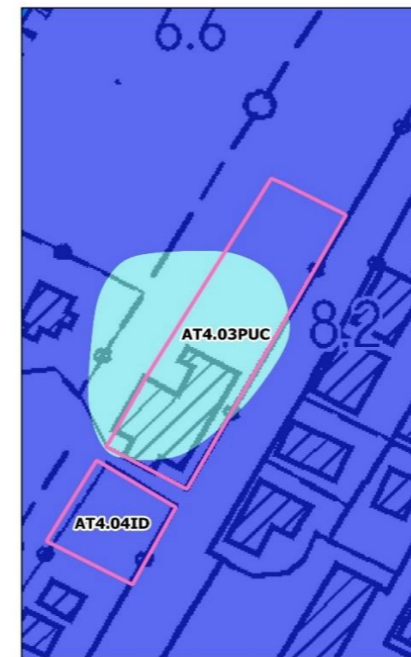
Allo stato attuale lo schema urbanistico prevede che l'area di nuova edificazione sia concentrata **esclusivamente** in P1 e pertanto attuabile senza particolari condizionamenti idraulici, destinando invece nella porzione in P3 la funzione di aree a verde.

Qualora in fase attuativa dovesse essere modificato lo schema urbanistico, prevedendo edificazioni in aree P3, il piano di calpestio degli edifici dovrà essere sopraelevato sopra battente più franco di sicurezza (nel rispetto dell'articolo 12 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 40 cm di franco), prescrivendo una tipologia edilizia in trasparenza idraulica quale elemento di non aggravio del rischio in aree contermini. Si individua per questa evenienza una quota (LIDAR) del massimo battente TR200 di 7.45 m slm e una quota sicurezza idraulica in 7.85 m slm.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 mentre ricade in aree presidiate da sistemi arginali e pertanto dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento\_ed
- area\_edificabile
- area\_edificabile\_mix
- edifici\_ristrutturazione
- edificio\_da\_recuperare
- edifici\_da\_demolire
- Posteggi\_pubblici
- piazza
- verde\_pubblico
- area\_permeabile



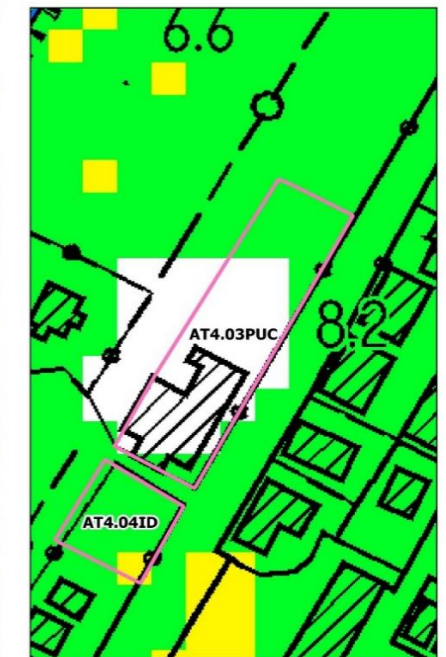
Pericolosità idraulica

- 1
- 2
- 3



Battenti Tr 200

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



Magnitudo idraulica

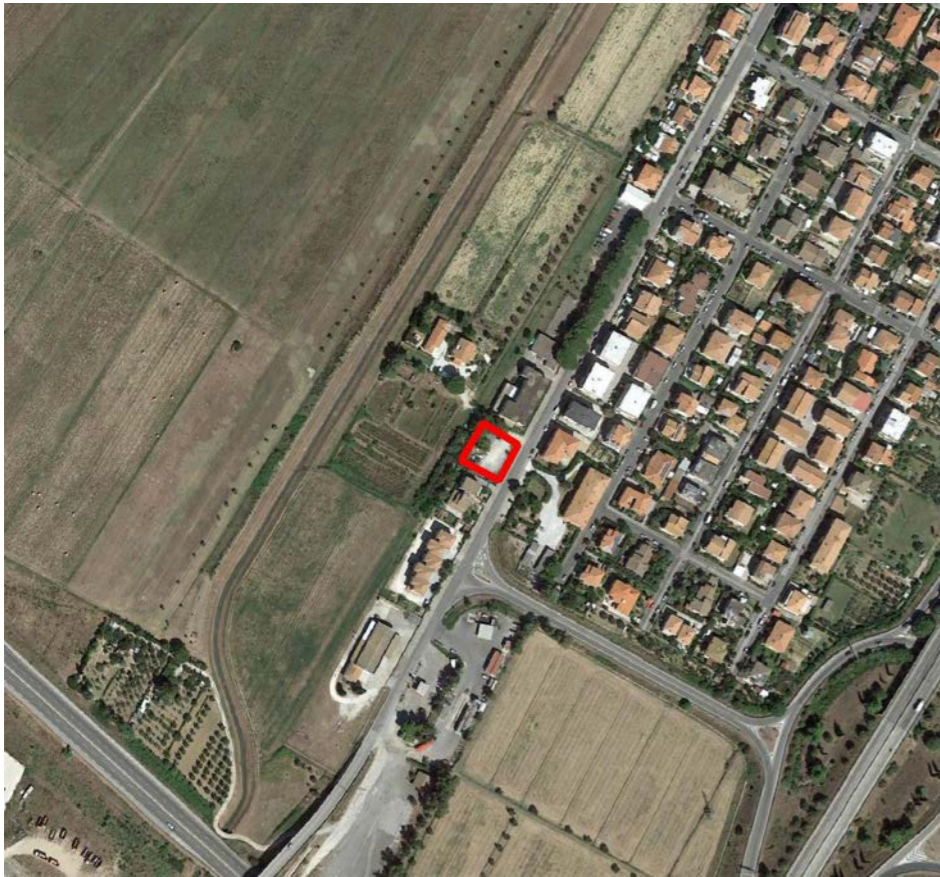
- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa



Aree presidiate da sistemi arginali

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

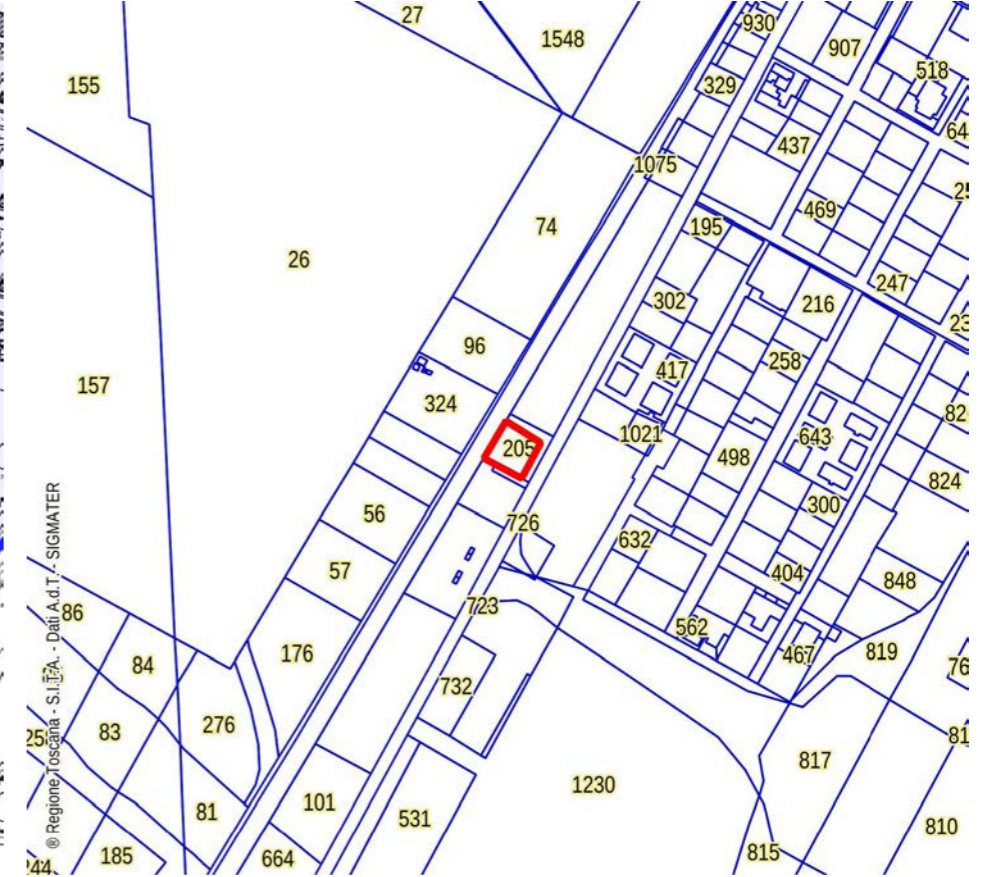
ORTOFOTO



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



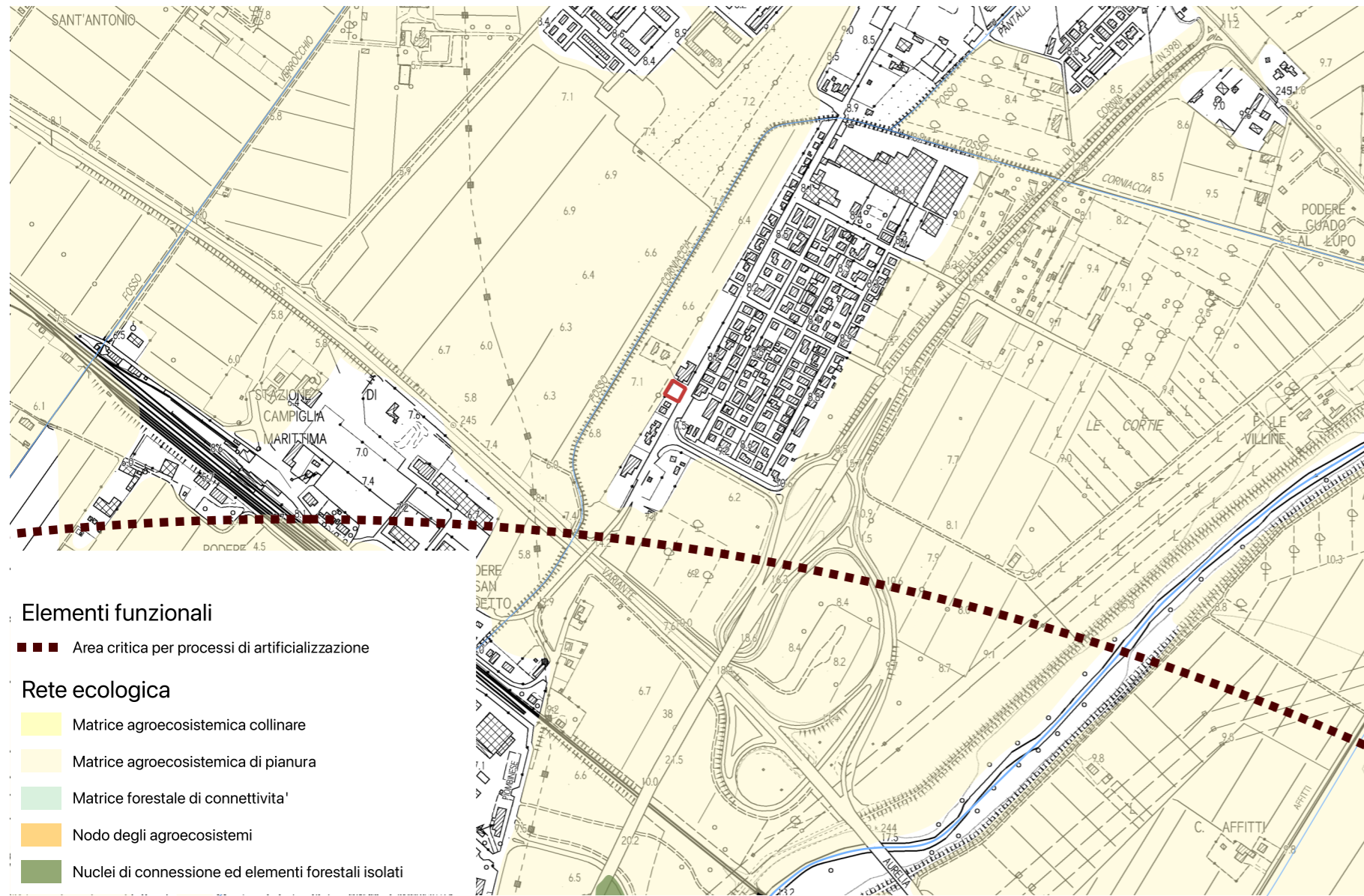
**L'intervento rientra nel sistema morfogenetico dei "bacini di esondazione".**

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

Indicazioni per le azioni:

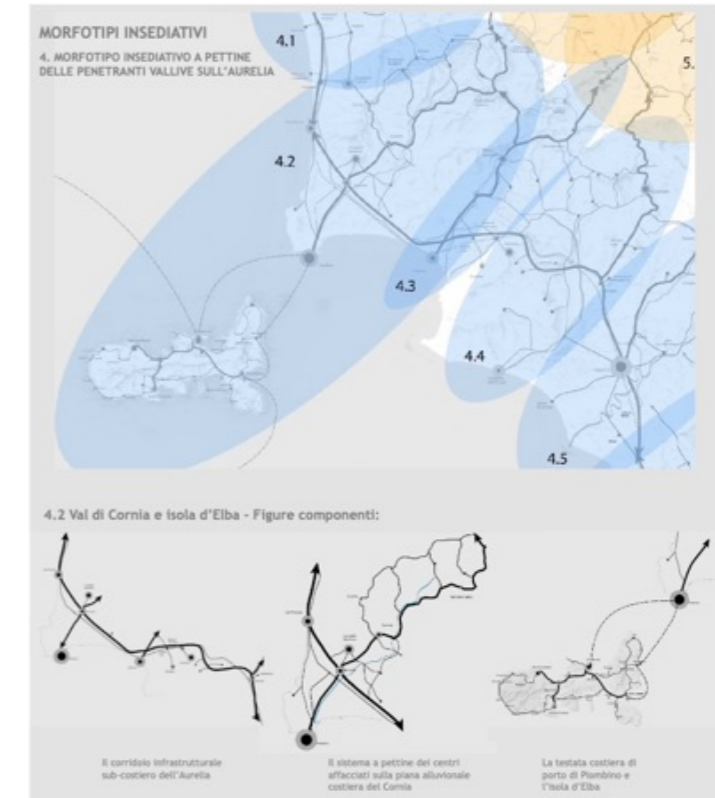
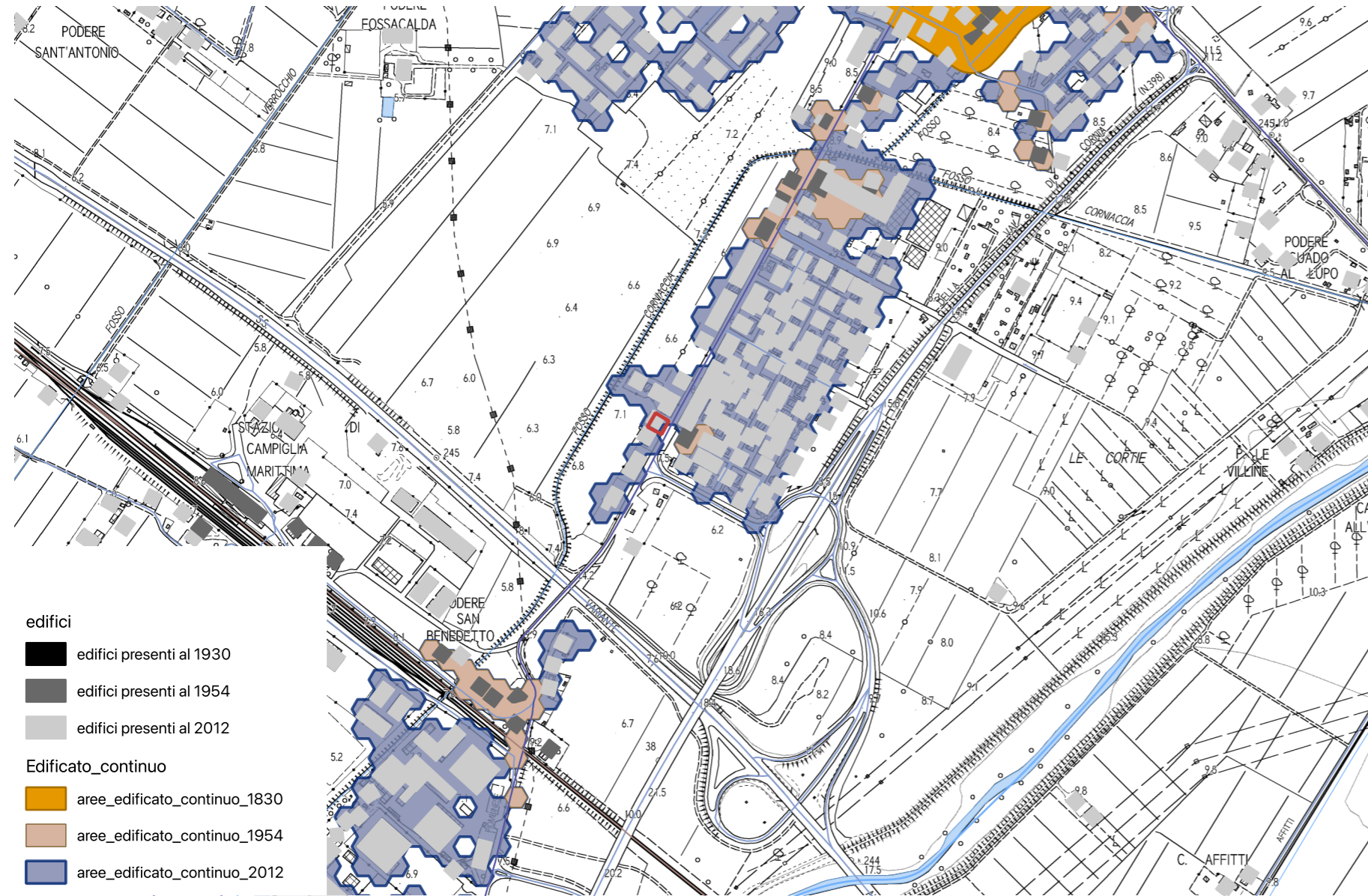
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema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

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



L'area non interessa nessun elemento della rete ecologica.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



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

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il 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;

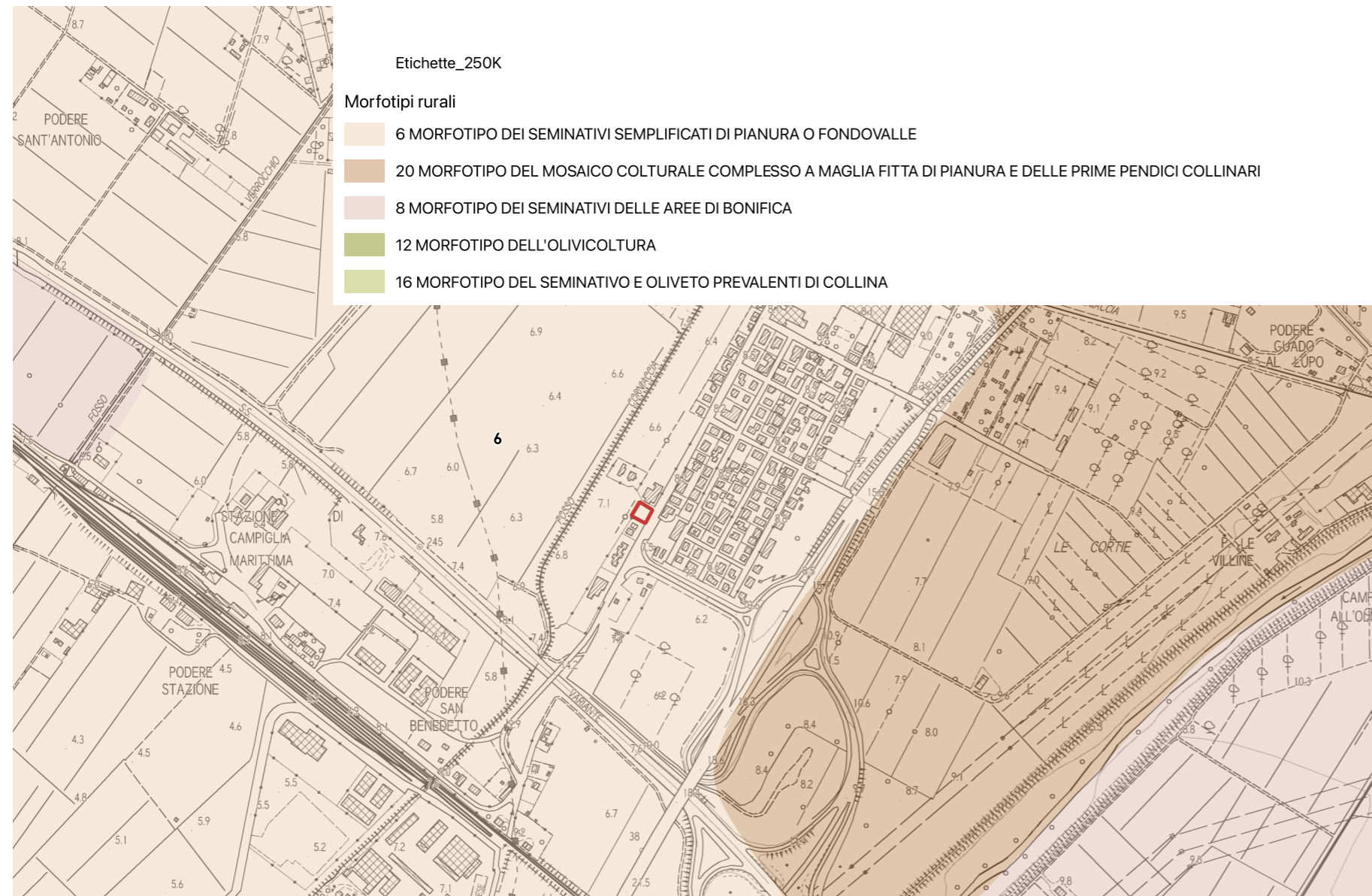
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio,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

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

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

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

## INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



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

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

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

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità
- poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);

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

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

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura line-

are dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

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

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

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

E' prevista la demolizione dei fabbricati esistenti.

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

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

essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

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

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

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

## Parametri progettuali

Superficie Territoriale: 760 mq.

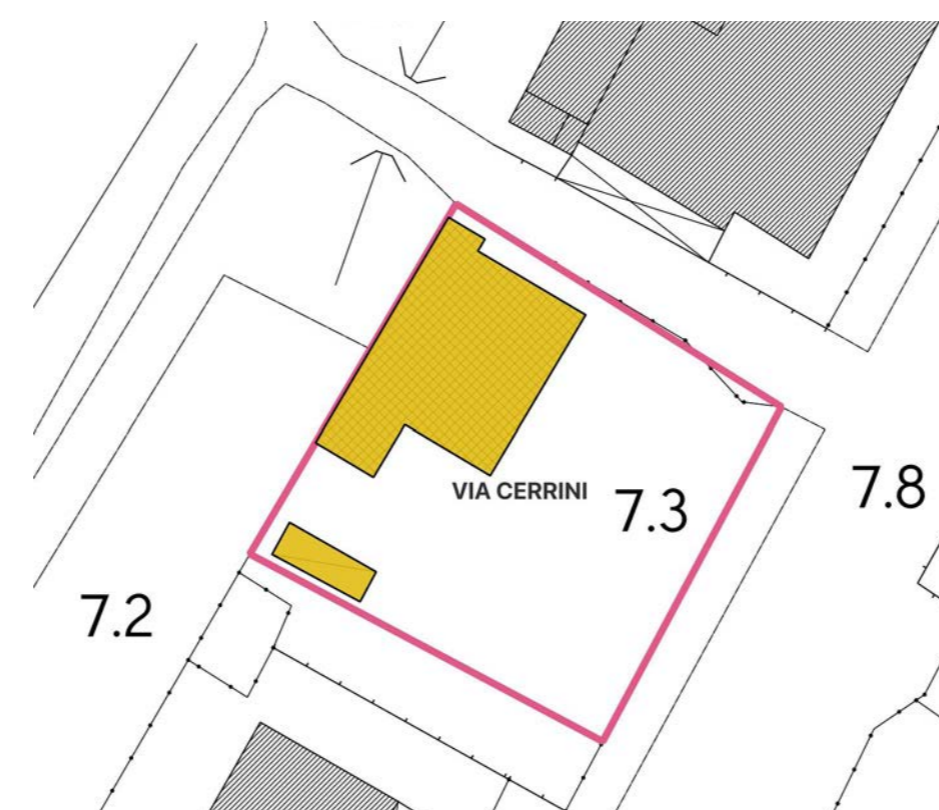
Destinazioni d'uso ammesse:  
R1: civile abitazione

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

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

Dimensionamento:

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



- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento\_ed
- area\_edificabile
- area\_edificabile\_mix
- edifici\_ristrutturazione
- edificio\_da\_recuperare
- edifici\_da\_demolire
- Posteggi\_pubblici
- piazza
- verde\_pubblico
- area\_permeabile

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

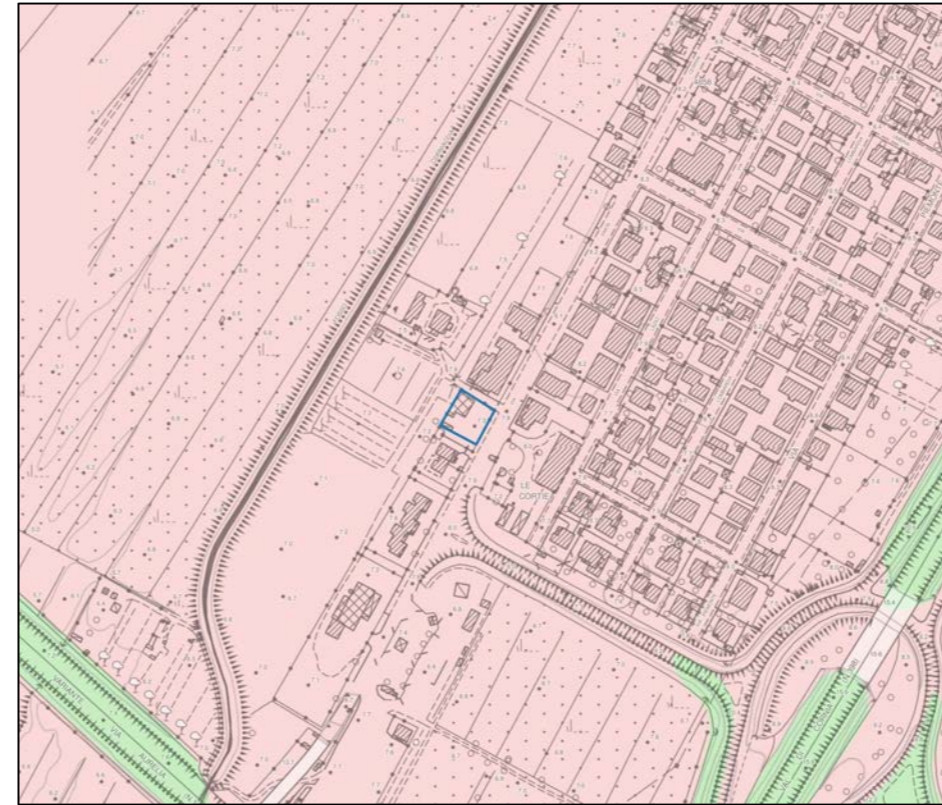
EDIFICI DA DEMOLIRE

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT4.04 ID

SCHEDA C5		AT4.04 ID	
<b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI</b>			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	<b>G.3</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	<b>FG3g</b>
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	<b>S.1</b>	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b>			
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.		
<b>PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE</b>			
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.		
<p><b>Condizionamenti geologici e sismici:</b> 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>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.</p> <p>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.</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

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

**INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

**AT4.04 ID – NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE**

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

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

L'area ricade in pericolosità idraulica P3. I battenti medi sono inferiori a 50 cm e la magnitudo è moderata. Trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente la fattibilità dell'intervento è subordinata al rispetto dell'articolo 12 della L.R. 41/2018 mediante opere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. 41/2018 ovvero mediante rialzo del piano di calpestio sopra il battente TR 200 oltre 40 cm di franco. Si individuano una quota (LIDAR) del massimo battente TR200 di 7.35 m slm e una quota sicurezza idraulica in 7.75 m slm. Pertanto relativamente ai fabbricati questi dovranno essere realizzati con piano di calpestio a quota superiore a 7.75 m slm; relativamente alle modalità di non aggravio in aree circostanti si prescrive una tipologia edilizia che assicuri la trasparenza idraulica del fabbricato.

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. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 mentre ricade in aree presidiate da sistemi arginali e pertanto dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018. 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



▨ Aree presidiate da sistemi arginali