



Ufficio Urbanistica Comprensoriale
Comuni di Campiglia Marittima, Piombino, San Vincenzo, Sasseta, Suvereto

Valutazione integrata del Regolamento Urbanistico d'Area XIV° Forum partecipazione

Regolamento Urbanistico D'area
Il territorio di Campiglia Marittima

ELABORATI COSTITUTIVI DEL R.U.

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono:

- il Quadro Conoscitivo
- le Norme Tecniche di Attuazione
- la cartografia di progetto
- il Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche
- gli interventi ammessi per la riqualificazione della mobilità
- la carta dei vincoli
- la valutazione di fattibilità geologica e idrogeologica;
- la valutazione integrata

I Dossier:

- dossier A: rilievo del patrimonio edilizio storico e testimoniale all'interno del sistema insediativo
 - dossier B: rilievo del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale e aperto
 - dossier C: atlante delle strade
 - dossier D: individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
 - dossier E: schede normative e di orientamento progettuale
-

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Regolamento urbanistico articola l'intero territorio comunale in:

- ❑ Ambiti residenziali, suddivisi per “tessuti” in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente;
- ❑ Ambiti a specializzazione funzionale;
- ❑ Ambiti del territorio aperto;
- ❑ Beni del sistema insediativo e beni del territorio aperto, come individuati dal vigente Piano strutturale quali invarianti strutturali;
- ❑ Aree di trasformazione;
- ❑ Comparti di perequazione;

IL SISTEMA INSEDIATIVO

- Il patrimonio edilizio esistente
 - Aree di trasformazione
 - Comparti di perequazione
 - Piani attuativi vigenti
-

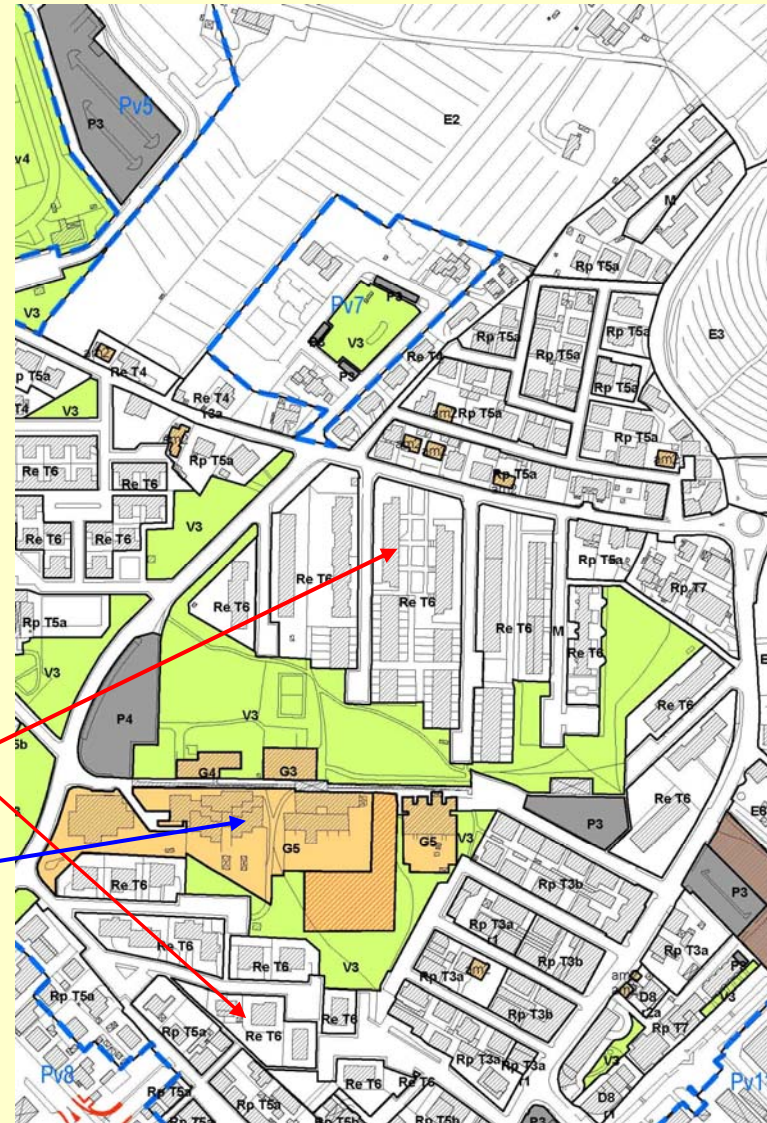
SISTEMA INSEDIATIVO: AMBITI E TESSUTI

Il R.U. suddivide il sistema insediativo in:

- **ambiti residenziali** (a prevalente o a esclusiva funzione residenziale) articolati a loro volta in **tessuti**, a seconda della loro conformazione morfo-tipologica.
- **ambiti a specializzazione funzionale** articolati in varie sottoclassi in relazione alla specifica destinazione (es. produttivo artigianale e commerciale, turistico-ricettivo, attrezzature di interesse generale etc...)

Esempio:
ambiti residenziali

ambiti a specializzazione funzionale



PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

Ai sensi dell'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, il Regolamento urbanistico detta:

- a) **regole di uso**, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici,
- b) **regole di intervento**, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

Le regole di uso e di intervento sono sintetizzate con apposite sigle alfanumeriche riportate sulle tavole di progetto di R.U. su tutti gli ambiti residenziali e a specializzazione funzionale .

REGOLE D'USO		SIGLA	SIGLA
		Destinazione funzionale	Tipologia tessuto insediativo
REGOLE DI INTERVENTO		SIGLA	SIGLA
		Categoria di intervento	Indice n. Alloggi max



ALCUNE REGOLE DI GESTIONE.....

CATEGORIE DI INTERVENTO sul patrimonio edilizio esistente

Art. 20 - Manutenzione ordinaria

Art. 21 - Manutenzione straordinaria

Art. 22 - Restauro

Art. 23 - Risanamento conservativo

Art. 24 - Ristrutturazione edilizia

r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture

r2.a Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario

r2.b Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili

r3.a Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio

r3.b Ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale

Art. 25 Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

am1 Ampliamento orizzontale e/o verticale

am.2 Rialzamento in sagoma

Art. 26- Sostituzione edilizia

Art. 27- Ristrutturazione urbanistica

Art. 28 Demolizione senza ricostruzione

Art. 29- Nuova edificazione

ALCUNE REGOLE DI GESTIONE.....

FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI DI UNITÀ IMMOBILIARI

Le opere di frazionamento o di accorpamento di unità immobiliari rientrano nelle categorie di intervento comprese tra il restauro e la ristrutturazione urbanistica .

Il frazionamento su edifici esistenti all'interno dei centri abitati è ammesso alle seguenti condizioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le disposizioni normative relative ai diversi tessuti del sistema insediativo :

- la superficie utile abitabile minima delle nuove unità abitative risultanti non può essere minore di **mq. 55**, tranne nei tessuti S1, ove il limite è fissato in **45 mq.**
 - deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia secondo quanto previsto al successivo art. 85 edilizia r3.a e successivi;
-

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

AREE DI TRASFORMAZIONE At

Il R.U. individua sulla cartografia e con apposita schedatura le Aree di trasformazione At finalizzate alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente.

Le trasformazioni urbane previste nei comparti sono definite in apposite schede, nelle quali sono **prescrittivi** i diritti edificatori, le destinazioni, le tipologie edilizie, le quantità e le qualità degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, poste a carico del soggetto attuatore.

Risulta invece **indicativo** l'assetto planivolumetrico schematizzato.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è soggetta a **piano attuativo**.

La scheda riporta altresì:

- ❑ le invarianti strutturali e i vincoli sovraordinati presenti sull'area di intervento
- ❑ la fattibilità geologico-idraulica
- ❑ le opere di tutela e valorizzazione del paesaggio
- ❑ la disciplina in assenza di piano attuativo o in caso di scadenza del quinquennio
- ❑ la disciplina successiva alla realizzazione del piano attuativo

SCHEDA
NORMATIVA

Nome area

ATn.

DATI DI BASE

COMUNE:
UBICAZIONE:
UTOE:
PROPRIETÀ:
STIMA DEI DATI
DIMENSIONALI: Superficie Territoriale
Superficie Coperta esistente

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE OBIETTIVI e FINALITÀ	
DISPOSIZIONI GENERALI	
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Parametri urbanistici: Parametri edilizi: Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
DISPOSIZIONI NORMATIVE OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI FATTIBILITÀ GEOLOGICO- IDRAULICA OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO MODALITÀ D'ATTUAZIONE	
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

COMPARTI DI PEREQUAZIONE: AMBITI DI DECOLLO E AMBITI DI ATTERRAGGIO

Al fine di attuare la riqualificazione urbana, tramite ristrutturazione urbanistica, senza gravare con carico urbanistico eccessivo nel contesto o qualora il lotto non permetta la ricostruzione della intera superficie utile lorda esistente per saturazione, sono individuati comparti urbanistici comprendenti aree non contigue, definiti *ambiti di decollo* e *ambiti di atterraggio*, identificati con la sigla Cp.

Negli “**ambiti di decollo**” non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento dell’edificabilità residua negli ambiti di atterraggio.

Gli “**ambiti di atterraggio**” possono ricevere l’edificabilità proveniente da interventi di riqualificazione urbana e dalla delocalizzazione degli insediamenti produttivi, agricolo produttivi, turistici presenti in territorio rurale e aperto.

Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l’ambito di decollo, con nuovo assetto tramite ristrutturazione urbanistica, e ambito di atterraggio, con nuovo assetto tramite nuova edificazione, ottenuta con il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell’ambito di decollo.

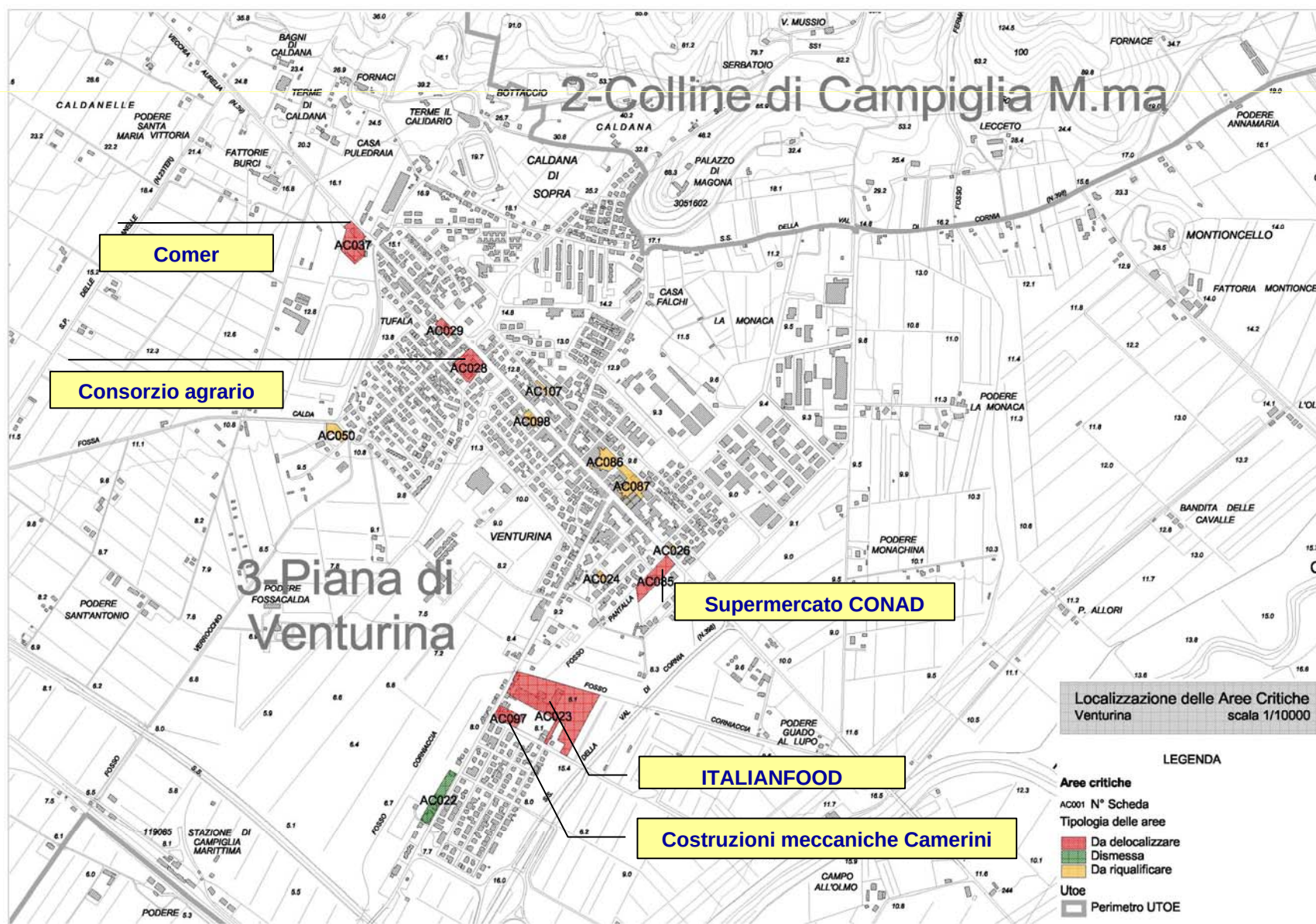
UTOE 3 DEL PS: OBIETTIVI STRATEGICI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- Il sistema insediativo di Venturina è composto prevalentemente dal “subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare” (185 ettari), all'interno del quale oltre alle nuove addizioni urbane, sono concentrate le principali trasformazioni funzionali e fisiche.
- Obiettivo strategico del piano strutturale per Venturina è il **consolidamento del suo ruolo baricentrico e centrale all'interno del circondario**. Più che su una crescita quantitativa, il piano punta però su **un'azione di qualificazione delle funzioni produttive** (dalla produzione di beni alla produzione di servizi) e su un **consolidamento delle funzioni di servizio (turistiche, fieristiche, urbane)**.

In questo senso, Venturina deve diventare il polo dell'innovazione del sistema produttivo della Val di Cornia.

- Da questo obiettivo strategico, il PS demanda al RU il perseguimento di alcuni obiettivi particolari:
 - realizzare le opere di messa in sicurezza afferenti il fiume Cornia e gli altri corsi d'acqua minori per porre le basi a uno sviluppo corretto del territorio
 - realizzare, nell'ambito del parco urbano, gli interventi di messa in sicurezza idraulica già previsti dal Programma Integrato d'Intervento, da ritenersi funzionalmente connessi con l'area produttiva di Campo alla Croce
 - promuovere l'integrazione fra il subsistema consolidato e quello della trasformazione
 - al consolidamento della fiera, del parco termale e dell'ambito produttivo di La Monaca devono corrispondere interventi fisici e funzionali di maggiore qualità urbana
 - riqualificare l'insediamento, agendo sulla viabilità e sugli spazi pubblici, in primis l'Aurelia e il parco urbano
 - aumentare la qualità urbana degli spazi pubblici centrali deviando il traffico di attraversamento su una circonvallazione di nuova previsione a Sud dell'abitato e realizzando delle “porte urbane” ai due ingressi sull'Aurelia
 - ridefinire il sistema insediativo a Sud, attorno al nuovo parco urbano, nuova centralità e connessione con l'ambito della stazione
 - affermare il ruolo urbano dell'ambito della stazione, collegandolo fisicamente e funzionalmente al sistema insediativo a Nord della variante Aurelia

PRIORITARIA ATTUAZIONE DELLE AREE CRITICHE DEL P.S.



AREA CRITICA : ITALIAN FOOD – COSTRUZIONI CAMERINI



AREA CRITICA : ITALIAN FOOD – COSTRUZIONI CAMERINI

Obiettivi generali:

- Delocalizzazione delle attività produttive esistenti
- Riqualficazione urbanistica e funzionale dell'area attraverso la realizzazione di un insediamento di elevata qualità architettonica e urbanistica prevalentemente residenziale corredato da spazi attrezzati a destinazione pubblica
- Realizzazione di alloggi di edilizia sociale (affitto sociale o edilizia convenzionata o alloggi in proprietà comunale)
- Realizzazione di un fronte edilizio compatto lungo via Cerrini con **due edifici in linea pluripiano** a destinazione prevalentemente residenziale con esercizi commerciali (esercizi di vicinato) al piano terra
- La direttrice viaria principale è un grande viale alberato in posizione centrale perpendicolare a via Cerrini. L'importanza del viale deve essere elemento guida per la disposizione urbanistica degli spazi pubblici e delle aree insediative: a sud di esso è prevista la saldatura con il tessuto edilizio delle Coltie attraverso il prolungamento di via Lazio e via Piemonte e riproposizione della tipologia edilizia prevalente della **palazzina di due/tre piani**
- A est il viale termina con un insediamento di **edifici a schiera**, mentre a nord, in continuità con il fosso Corniaccia, è previsto un grande spazio verde attrezzato che favorisca la socializzazione
- Un percorso ciclo-pedonale costituisce la connessione verde tra il parco di previsione, lo spazio alberato dell'ex vivaio, il giardino pubblico di via Firenze, fino alla saldatura con il tratto di pista ciclabile esistente sul fosso Pantalla fino a via Indipendenza
- Sul versante orientale è prevista un'ampia fascia verde di filtro e schermatura dalla vicina strada statale 398

L'**attuazione** dell'intervento risulterà di iniziativa privata, mentre la fase progettuale vedrà coinvolti anche gli uffici comunali attraverso la costituzione di un pool di progettazione pubblico-privato.

Il Comune partecipa al recupero urbanistico in qualità di proprietario delle aree in via Sardegna, attualmente destinate a parco giochi.

AREA CRITICA: CONSORZIO AGRARIO



AREA CRITICA: CONSORZIO AGRARIO

Il complesso edilizio originario del Consorzio, risalente al 1937, si articola 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

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 dell'Italia.

Obiettivi generali:

- riqualificazione funzionale del complesso edilizio non più adeguato alle esigenze del settore agricolo produttivo
- delocalizzazione dell'attività del consorzio agrario nell'ambito di Campo alla Croce
- conservazione e recupero funzionale delle volumetrie esistenti
- mantenimento e riqualificazione della struttura di vendita esistente

Mediante piano attuativo convenzionato è consentito il recupero delle volumetrie esistenti e la riconversione funzionale con il mantenimento degli usi attuali e/o con nuove utilizzazioni.

L'intervento di recupero dovrà prevedere il mantenimento degli elementi architettonici più significativi del complesso edilizio.

L'area del consorzio agrario dovrà essere collegata a via F.lli Cervi attraverso ad un percorso alberato, la cui realizzazione è a carico del soggetto attuatore.

Destinazioni d'uso ammesse: (fatti salvi gli usi in atto)

- commerciale per esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita (per l'attività esistente è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 500 mq)
- vendita di prodotti agricoli (mercatale)
- culturale
- ludico-ricreativo
- museale
- sportivo
- residenziale, limitatamente alla palazzina esistente

SCUOLA ELEMENTARE G. MARCONI

Obiettivi generali:

L'intervento persegue le seguenti finalità:

1. Delocalizzazione della scuola elementare e polarizzazione delle funzioni scolastiche nel plesso di viale del Popolo, già attrezzato e infrastrutturato. Il nuovo edificio si localizzerà nelle adiacenti aree a verde pubblico esistenti e vi verranno rilocalizzate le attuali classi elementari della scuola Marconi e le classi di scuola materna, temporaneamente funzionanti nella struttura di via Cerrini.



...segue...

SCUOLA ELEMENTARE G. MARCONI

Obiettivi generali:

Il R.U. prevede la riconversione dell'area che attualmente ospita le scuole G. Marconi di Via Indipendenza per funzioni residenziali/direzionali.

Mediante intervento diretto convenzionato, è consentita la conversione della volumetria esistente in alloggi attraverso opere di ristrutturazione edilizia "r1".

L'intervento di recupero dovrà prevedere il mantenimento degli elementi architettonici più significativi del complesso edilizio. Non è esclusa la possibilità della demolizione e ricostruzione di volumi secondari qualora il progetto complessivo di ricomposizione architettonica ne riconosca la necessità

L'intervento di riqualificazione funzionale è preordinato all'alienazione dell'immobile comunale mediante asta pubblica.

L'intervento di recupero si attua mediante concessione convenzionata. La convenzione dovrà prevedere la riqualificazione ad uso pubblico dell'area attualmente compresa tra l'edificio scolastico e via Indipendenza .

I

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- commerciale (esercizi di vicinato)
- direzionale
- residenziale



AREE DI TRASFORMAZIONE DEL RU:

PORTA NORD DI VENTURINA

Obiettivo generale:

- qualificare l'area come porta nord della città
- valorizzazione del parco dei laghetti, oggi verde pubblico attrezzato con scarsa integrazione con il contesto urbano e il parco termale. Miglioramento dell'accessibilità della fruibilità.
- riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area

Indirizzi progettuali:

- la direttrice viaria è un viale alberato che attraversa tutto l'"*ambito della porta nord*", con un tracciato che, in continuità con il viale di progetto del parco termale, definisca un nuovo legame funzionale tra i due ambiti. Il viale assume pertanto valenza di elemento guida per la disposizione sia degli spazi pubblici che delle funzioni residenziali e di servizio previste.
- Nell'ambito di un **disegno urbanistico unitario** di tutta l'area, ancorchè attuabile in più comparti, le soluzioni planivolumetriche, le disposizioni degli spazi pubblici e l'asse viario di penetrazione devono essere lette in modo integrato e complementare.
- Tipologie edilizie ammesse: linea, schiera, palazzina

Destinazioni d'uso ammesse:

- Prevalentemente residenziale
-

AREE DI TRASFORMAZIONE DEL RU: PORTA NORD DI VENTURINA



PARCO TERMALE

PIANO ATTUATIVO VIGENTE

Obiettivo generale del Piano Vigente è il consolidamento dei centri termali/ricreativi esistenti quali “Terme Valle del Sole” e “Il Calidario”, unitamente al complesso sportivo “Match Ball”, nonché allo sviluppo delle attività idrotermali, turistico-ricettive, sportive e ricreative.

- Il piano attuativo vigente consente la realizzazione ed il potenziamento delle attività termali e di supporto esclusivamente entro dodici “comparti di attuazione”. Nei comparti di attuazione sono ammesse nuove costruzioni con destinazione d'uso: termale, ricettivo, ricreativo, sportivo e commerciale
 - Il **Regolamento Urbanistico** riconferma le previsioni del Piano Attuativo per i singoli comparti in ordine a dimensionamento e destinazioni
 - Il Regolamento Urbanistico assegna come consistenze aggiuntive n.100 posti letto a destinazione albergo a due comparti, già attuati alla scadenza del Piano, . L'attuazione è preordinata all'approvazione di una specifica variante al Piano Attuativo limitatamente alle previsioni dei due comparti.
 - E' prevista la realizzazione di un **viale alberato** che assume valore di opera pubblica con le seguenti caratteristiche: viale alberato a doppia corsia di marcia con alberature poste sull'asse centrale e sul versante occidentale, nonché marciapiede su entrambe le carreggiate. Sul fronte inedificato posto ad ovest è prevista una pista ciclabile a doppio senso di circolazione in sede propria.
-

AREA FIERISTICA



AREA FIERISTICA - PIANO ATTUATIVO VIGENTE

Il Regolamento Urbanistico definisce un nuovo perimetro soggetto a Piano Particolareggiato, articolato nelle seguenti sottozone:

➤ **Sottozona F9.1**

- **Servizi generali della Fiera**
- **Strutture espositive coperte**
- **Aree espositive all'aperto**
- **Attività permanente di ristorazione**
- **Attività direzionali e commerciali**
- **Uffici e strutture di interesse pubblico**

Durante i periodi dell'anno non interessati dalla fiera, gli spazi coperti e scoperti possono accogliere attività ricreative a carattere temporaneo legate alla persona e allo svago, attività ludico-ricreative, campus sportivi e tempo libero. Durante il periodo invernale le strutture espositive coperte esistenti possono accogliere il mercato settimanale.

La sottozona F9.1 può essere oggetto di un **progetto di riqualificazione urbanistica di iniziativa pubblica** finalizzato a risolvere il delicato rapporto tra lo spazio pubblico della città e l'affaccio sull'ambito fieristico.

Il progetto potrà prevedere la realizzazione di un **nuovo complesso edilizio** posto lungo via della Fiera

➤ **Sottozona F9.2**

Comprende il complesso edilizio di proprietà Bic Toscana (un centro servizi e due edifici contigui, oltre ad un'area ancora da edificare).

Per il fabbricato esistente sono ammesse attività direzionali, uffici di interesse pubblico, servizi alla persona di interesse generale.

Sull'area insistono inoltre due strutture coperte che funzionano da incubatore d'impresa, ospitando alcune microimprese che utilizzano biotecnologie e servizi nel settore agroindustriale. Le destinazioni ammesse dal piano vigente sono l'esposizione fieristica, la promozione ed il marketing aziendale, l'incubatore d'impresa oltre che magazzini e depositi per stoccaggio dei prodotti relativi all'attività fieristica.

VIA AURELIA E NUOVA PIAZZA

Il tessuto T7 “a tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia” è un ambito prevalentemente residenziale (Rp) rappresentato dalle aree edificate prospicienti la sede della vecchia Aurelia.

In questi ultimi anni l'area è stata oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale attraverso interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente, con ridefinizione degli spazi pubblici e privati in attuazione di un **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica**, che a causa della scadenza temporale non è stato portato a totale compimento.

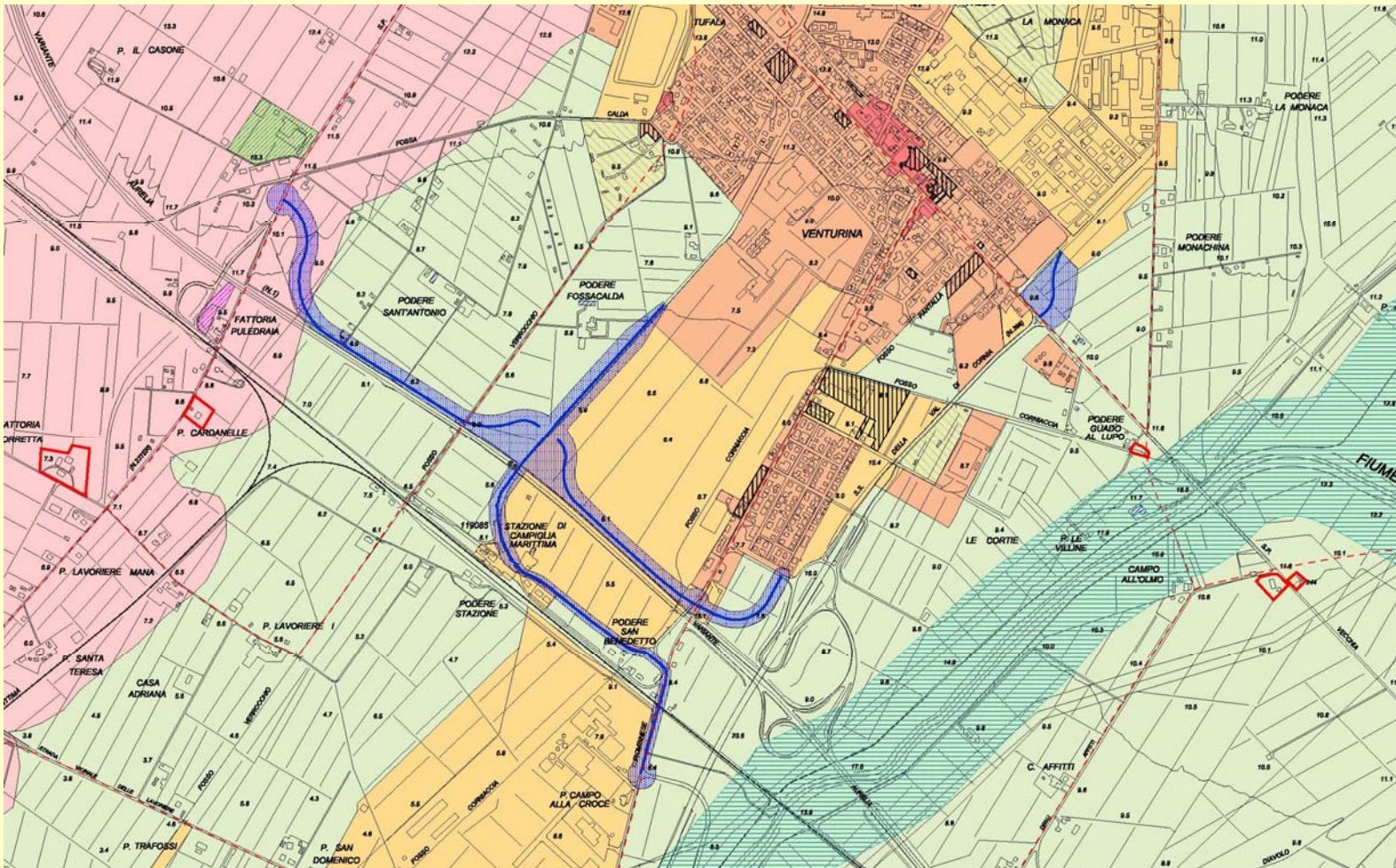
Il Regolamento Urbanistico, in continuità, ed a completamento del percorso intrapreso con la precedente strumentazione urbanistica, allo scopo di proseguire la riqualificazione urbanistica e funzionale per l'area centrale di Venturina, individua un **ambito da pianificare unitariamente tramite un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica**.

Fino all'approvazione del piano attuativo, agli edifici compresi nel perimetro individuato dal presente Regolamento urbanistico, si applicano le singole categorie di intervento e destinazioni d'uso indicate sulla cartografia, ivi comprese quelle previste per gli edifici appartenenti ai tessuti S3 e S4.

Il regolamento urbanistico sottolinea il ruolo di via Indipendenza come asse commerciale primario di Venturina, anche attraverso la previsione di una **nuova piazza pedonale attrezzata con un mercatale**.



MOBILITA' E RETE CICLABILE



- Previsione di una bretella di circonvallazione al centro abitato di Venturina che da Via delle Caldanelle si connette con Via dell'Aeroporto – Via Cerrini – Svincolo 398 – Stazione ferroviaria – Campo alla Croce
- Previsione di una rete ciclabile a livello intercomunale di connessione tra i principali centri abitati
- Studio di fattibilità di una rete ciclabile urbana a Venturina di connessione dei principali poli urbani

RIQUALIFICAZIONE STAZIONE FERROVIARIA

Obiettivi:

Riqualificazione e ristrutturazione della stazione di Campiglia come "porta" per l'attestazione del servizio ferroviario all'Isola d'Elba e alla Val di Cornia

Realizzazione di parcheggi scambiatori anche al fine di soddisfare l'aumento di domanda turistica per l'Isola d'Elba nel periodo giugno – settembre.

L'Amministrazione Comunale ha partecipato al Bando regionale con la proposta di intervento denominata *"Riqualificazione dell'interscambio modale tra mezzo privato e trasporto pubblico e in particolare con il servizio ferroviario"*, il cui ambito di applicazione è **Stazione Ferroviaria nel Comune di Campiglia Marittima a servizio dei Comuni facenti parte del Circondario della Val di Cornia .**

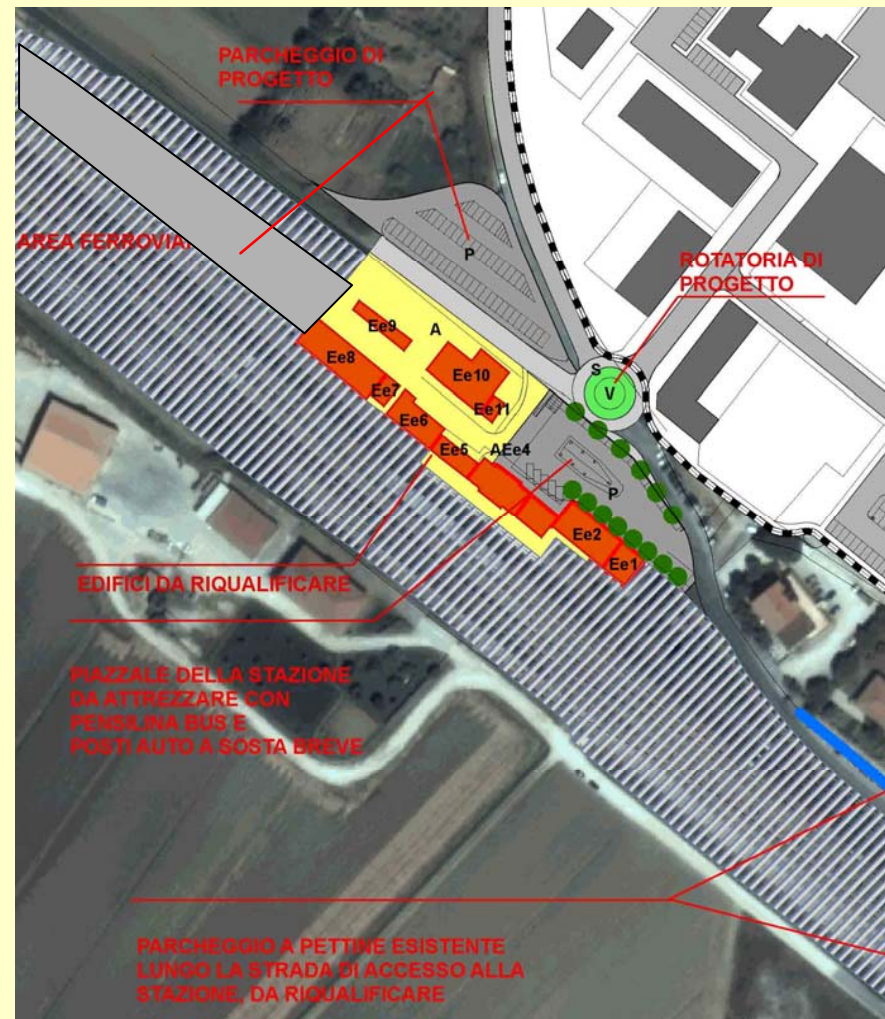
Gli interventi proposti sono i seguenti:

- REALIZZAZIONE di una ROTATORIA
- RIQUALIFICAZIONE della PIAZZA DELLA STAZIONE
- REALIZZAZIONE di PENSILINE DI ATTESA BUS
- RIQUALIFICAZIONE degli ACCESSI CARRABILI
- RIQUALIFICAZIONE delle AREE DI SOSTA
- RIQUALIFICAZIONE degli ACCESSI CICLO PEDONALI.

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA € 500.000,00

FINANZIAMENTO CONCESSO € 300.000
(Decreto Dirigenziale Regionale del 13.08.2009)

Stipula convenzione con Regione Toscana del Dicembre 2009



NUOVO CIMITERO A VENTURINA



NUOVO CIMITERO A VENTURINA

L'obiettivo è quello di realizzare una struttura cimiteriale dimensionata per un arco temporale di 50 anni, che assolve la funzione per i centri abitati di pianura (Venturina, Cafaggio, Lumiere), in considerazione dell'oggettiva impossibilità di ampliare l'attuale cimitero esistente, posto in adiacenza alla Pieve di San Giovanni nel centro storico collinare, ormai in via di saturazione, a causa di problemi di natura geomorfologica.

L'area proposta per il nuovo cimitero è un ambito agricolo posto sul versante nord di via Suveretana, all'altezza di via di Montioncello, in parte coltivato ad oliveto.

Il lotto presenta un andamento pressochè pianeggiante, collocato ai piedi del Monte Solaio e in posizione intermedia tra il centro abitato di Venturina e il centro abitato di Cafaggio.

Data la rilevanza paesaggistica dell'ambito in oggetto, è prescrittiva la progettazione di una struttura cimiteriale e delle relative pertinenze di elevata qualità architettonica che tenga conto dei segni morfologici e ambientali del luogo, indirizzata quindi ad una sostenibilità paesaggistica ed ambientale che si relazioni con la particolarità del luogo in cui si colloca (ambito pedecollinare di Monte Solaio), utilizzando anche alberature presenti quali olivi e cipressi.

La nuova struttura dovrà comprendere spazi cimiteriali per inumazione, tumulazione e cremazione .

Le aree aperte, la cui progettazione e realizzazione sarà a carico del soggetto attuatore, dovrà essere dotata di:

- un parcheggio pubblico dimensionato in base alle normative vigenti in materia;
- un percorso pedonale centrale distributivo, in adiacenza al filare alberato esistente che dovrà essere conservato;
- una fascia di verde di rispetto lungo la via Suveretana, preferibilmente mantenendo le alberature esistenti.

L'accesso all'area avverrà attraverso la realizzazione di una corsia integrativa e parallela rispetto a Via Suveretana, con funzione di penetrazione al parcheggio

AMBITI PRODUTTIVI DI VENTURINA

- Il Regolamento urbanistico recepisce le varianti formate in anticipazione del medesimo e in attuazione del Piano strutturale : ampliamento delle aree produttive “Campo alla Croce” e “La Monaca” (approvata con Delibera CC del 26/04/2006 n. 24)
 - Il Regolamento Urbanistico conferma l'attuale struttura normativa del PRG vigente per le attività produttive esistenti.
 - Previsione di un **nuovo lotto artigianale in adiacenza al PIP Campo alla Croce**
 - Previsione di una **cassa di espansione**, in derivazione sulla sponda destra del Fosso Corniaccia nord, necessaria al conseguimento della messa in sicurezza idraulica di una porzione del centro abitato di Venturina, ivi compresa la zona PIP di Campo alla Croce, nei confronti degli eventi di piena dello stesso Fosso Corniaccia.
- L'area in oggetto è posta a sud del Parco urbano di Venturina ed in adiacenza al percorso della Variante Aurelia per la quale è prevista la realizzazione dell'Autostrada Tirrenica.
- Previsione di una **nuova media struttura di vendita a Venturina in Loc. Coltie** . Tale scelta deve essere messa in relazione anche con le importanti trasformazioni previste per l'area ex Incerti e per l'area dello stabilimento industriale Italian Food che riqualificheranno l'asse di via Cerrini come nuova centralità urbana.



AMBITO DELLA LOGISTICA DI VENTURINA



AMBITO DELLA LOGISTICA DI VENTURINA

La vicinanza al tracciato ferroviario, al corridoio tirrenico e alla SS 398 di collegamento con il porto di Piombino rendono l'area particolarmente idonea per la localizzazione di attività legate alla logistica.

L'area è inserita nell'UTOE 8 del PS , per la quale le norme di PS prevedono il **rafforzamento del nucleo produttivo di Campo alla Croce ed il miglioramento delle connessioni infrastrutturali con il corridoio plurimodale tirrenico e il porto.**

Il PS prevede altresì la **creazione di un nodo di interscambio ferro/gomma, necessaria per l'effettivo uso di tali aree per la logistica ed il porto.**

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- creazione di un polo della logistica mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata
- realizzazione di un nodo di interscambio ferro/gomma tra la linea ferroviaria tirrenica e il collegamento con il porto di Piombino attraverso la SS 398, attraverso la realizzazione di un raccordo ferroviario dedicato.

Il centro di servizio e logistica sarà strutturato con le seguenti funzioni:

- banchina per carico/scarico con magazzino di servizio;
- piazzale di stoccaggio e parcheggio attorno al raccordo ferroviario;
- magazzini per lo stoccaggio delle merci
- fascia di verde pubblico a ridosso del Fiume Cornia
- area di stoccaggio merci all'aperto;
- realizzazione di due binari ferroviari,
- autoparco per autotrasportatori, opportunamente attrezzata e recintata

UTOE 2: IL SISTEMA INSEDIATIVO DI CAMPIGLIA CAPOLUOGO

Il piano strutturale riconosce l'importanza del **presidio antropico permanente** del sistema insediativo collinare, ponendosi dunque l'obiettivo di sostenere le funzioni esistenti, residenziali e non residenziali, e di rafforzare gli insediamenti anche con la previsione di nuovi pesi insediativi nel limite della sostenibilità paesaggistica e ambientale del contesto.

Estratto da norme PS – UTOE 2:

“ Per dare atto all'indirizzo di rafforzamento del centro collinare, il regolamento urbanistico deve valutare l'opportunità di incrementare l'uso di alcune porzioni urbane e deve individuare gli interventi puntuali al margine del subsistema consolidato, utili nella ridefinizione del rapporto fra città e campagna. “

“Per migliorare l'accessibilità e la vivibilità del centro insediativo, il regolamento urbanistico deve inoltre prevedere misure volte:

- *al sostegno alla residenzialità del centro urbano attraverso interventi di valorizzazione del tessuto esistente*
- *alla valorizzazione del patrimonio storico-artistico presente nel borgo*
- *all'attenta realizzazione di superfici a parcheggio a ridosso degli accessi principali*
- *alla sistemazione delle aree a parco urbano e contestuale realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il centro storico”*

Vista la rilevanza storica, artistica e paesaggistica, il Piano Strutturale demanda al Regolamento Urbanistico la definizione di una disciplina urbanistica ed edilizia.

Capacità insediativa del PS:

Fino a 50 alloggi di edilizia pubblica e privata da localizzare anche interamente in aree aggiuntive al sistema insediativo esistente, in particolare in adiacenza al subsistema consolidato. In aggiunta con il subsistema storico sono ammesse esclusivamente funzioni pubbliche a verde o a parcheggio.



REGOLE PER IL CENTRO STORICO DI CAMPIGLIA

(Tessuto insediativo storico a matrice pre-ottocentesca)



REGOLE DI USO E REGOLE DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO (*Tessuto insediativo storico a matrice pre-ottocentesca*)

- **Valorizzazione del patrimonio storico-artistico**

Il Regolamento Urbanistico analizza il centro storico attraverso una suddivisione per settori.

Per ogni settore redige una specifica schedatura di dettaglio che individua:

- i fronti di pregio da salvaguardare
- le caratteristiche architettoniche di valore storico
- gli elementi architettonici/finiture/impianti incongrui per il contesto.
- una dettagliata documentazione fotografica

Il Regolamento Urbanistico assegna categorie di intervento puntuali per ciascuna tipologia di settore, in relazione al grado di conservazione delle componenti storiche originarie e alle caratteristiche architettoniche rilevate.

- **Incentivazione degli esercizi commerciali e di servizio** ai piani terra degli edifici all'interno del nucleo storico, **limitando il cambio d'uso a destinazione residenziale**
-

AZIONI DI TRASFORMAZIONE PER CAMPIGLIA CAPOLUOGO

- Previsione di **n.2 aree di trasformazione a fini residenziali**, localizzate in arre aggiuntive ed adiacenti rispetto al sistema insediativo esistente per complessivi 20 alloggi. Entrambe le aree sono poste nel settore occidentale dell'abitato di recente formazione, già caratterizzato da ambiti di edilizia residenziale privata, prevalentemente a villini e palazzine, e aree di edilizia residenziale pubblica con edifici in linea.
- Previsione di un **piccolo complesso di artigianato di servizio** (4.000 mq ca.), legato al soddisfacimento delle esigenze del centro collinare di Campiglia.
L'ambito è posto a margine del sistema insediativo in un ambito già connotato da funzioni di servizio ed impiantistiche.
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: artigianale, di servizio alla residenza, i depositi e magazzini, i laboratori per attività manifatturiere e artistiche. Qualunque attività ammessa dovrà rispettare i limiti di inquinamento acustico imposti dalla normativa di settore e dal piano comunale di classificazione acustica.
- **Turistico – ricettivo:**
 - **Incremento della dotazione ricettiva sul patrimonio edilizio esistente** anche attraverso la modalità del cosiddetto “albergo diffuso” (tessuti storici pre-ottocenteschi e otto-novecenteschi)
 - **Incremento della dotazione ricettiva e dei servizi di base** per una struttura ricettiva presente all'interno del sistema insediativo
 - L'Amministrazione si riserva la facoltà di inserire una nuova previsione alberghiera attraverso lo strumento del **bando pubblico**.

CONSUMO DI SUOLO E DIMENSIONAMENTO A FINI RESIDENZIALI

RIEPILOGO

Superfici residenziali in aggiunta al sistema insediativo:

CAMPIGLIA	mq 7.000 ca.
VENTURINA	mq 56.000 ca.
LUMIERE	nessuna aggiunta urbana
CAFAGGIO	mq 900 ca

Dimensionamento residenziale*:

CAMPIGLIA	20 nuovi alloggi derivanti da nuove aree di trasformazione individuate dal RU
LUMIERE	0
CAFAGGIO	15 nuovi alloggi
VENTURINA	250 alloggi circa derivanti dalle aree critiche del PS (da delocalizzare) 120 alloggi circa derivanti da nuove aree di trasformazione individuate dal RU e da comparti di perequazione 20 alloggi derivanti da comparti perequativi legati alla rinaturalizzazione di due siti produttivi dismessi presenti in territorio aperto 50 alloggi circa derivanti da interventi di completamento edilizio, riconfermando in buona sostanza le previsioni di PRG non attuate e individuando nuovi lotti con caratteristiche simili

* I dati riportati sono provvisori.

RIEPILOGO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Sono previste le seguenti **aree di trasformazione** di cui:

- n. 3 già individuate dal Piano Strutturale come aree critiche da delocalizzare
- n.9 ulteriori aree all'interno del sistema insediativo individuate dal R.U.
- aree in addizione al sistema insediativo:
 - a Campiglia capoluogo
 - n. 2 con destinazione residenziale
 - n. 1 per piccolo artigianato di servizio
 - Venturina
 - n.1 con destinazione residenziale
 - n.1 con destinazione commerciale per una media struttura di vendita commerciale
 - n.1 area a servizio della logistica
 - n.1 area in ampliamento al PIP di Campo alla Croce
- n.1 per nuova struttura cimiteriale a Venturina

Sono previsti **n. 6 comparti di perequazione** (aree di decollo e aree di atterraggio) derivanti dalla delocalizzazione di n.2 attività produttive dismesse in territorio aperto e da interventi di riqualificazione urbana.

IL TERRITORIO RURALE E APERTO

IL TERRITORIO RURALE E APERTO

Il R.U. articola il territorio aperto in **ambiti territoriali**.

Il R.U. recepisce la definizione dei subsistemi territoriali operata dal Piano Strutturale in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio.

Il R.U. conferma l'attuale impostazione e lettura del territorio del PRG vigente, articolata per livelli di tutela.

Le sottozone agricole sono:

E1 - area agricola produttiva

E2 - area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

E2/fl - area di pertinenza fluviale, bene del territorio aperto, invariante strutturale Ps

E3 - area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

E4 - area boscata, bene del territorio aperto, *invariante strutturale Ps*

E5 - area umida e palustre, bene del territorio aperto, *invariante strutturale Ps*

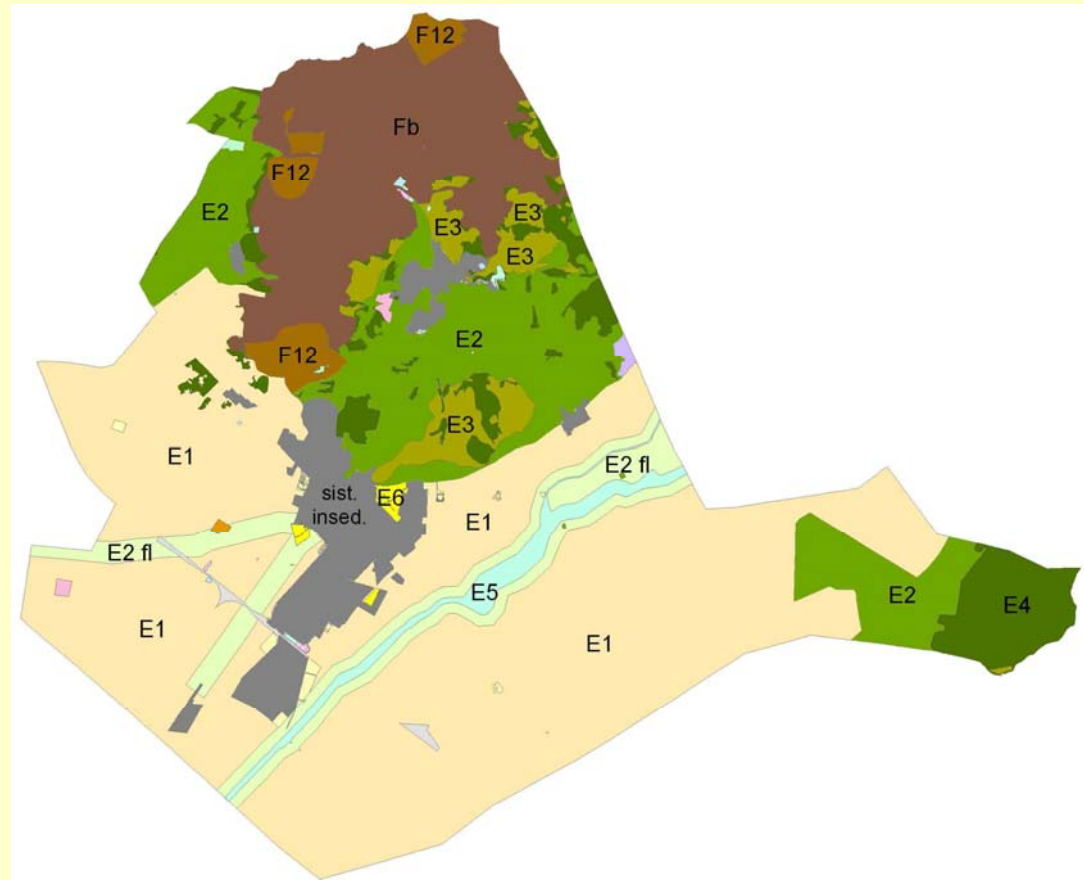
E6 - area agricola frazionata

E7 - area per impianti di acquicoltura e produzione ittica

E8 - area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi

E9 - area per le colture ortoflorovivaistiche

E10 - area destinata ad attività estrattive



DEFINIZIONI FUNZIONALI

Sono **attività agricole** la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Sono **attività compatibili**, integrative di quelle agricole, le seguenti:

- attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Sono **compatibili con il territorio rurale e aperto**, altre attività localizzate o da localizzare articolate in:

- pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.
- alberghi e residenze turistico-alberghiere;
- utilizzazioni come case vacanze o affittacamere del patrimonio edilizio residenziale esistente non agricolo;
- ristoranti, bar;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale della Val di Cornia;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore regionale e provinciale;
- produzione di energia;
- vivaismo;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- attività ortive per autoconsumo;
- residenziali civili.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO - LIMITI

- Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono ammessi per gli edifici aventi valore storico architettonico, tipologico e testimoniale così come individuati nelle tav. 1 e 2 del RU, fatte le salve le implementazioni successive della schedatura di cui al DOSSIER C.

Sono altresì sempre ammessi nei casi di abitazioni agricole esistenti, nonché di annessi qualora collocati al piano terra di fabbricati residenziali rurali.

- Non possono pertanto mutare la destinazione d'uso gli ***annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali***, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati
- Sia nel caso del recupero di annessi che nel caso del riutilizzo delle residenze rurali con mutamento di destinazione d'uso verso la residenza civile, gli alloggi **non** possono avere **superficie utile inferiore a 60 mq.**

RIUSO COSTRUZIONI IN PERTINENZE

- Per le sole **costruzioni realizzate con materiali precari o prive di valore formale**, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti.
- Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di adozione del RU.

AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI UNITARI NON AGRICOLI O DERURALIZZATI

- Sono ammesse attività a servizio delle residenze o delle attività ricettive, quali piscine, campi da tennis, campi e aree per pratiche ludiche e sportive, ivi comprese quelle ippiche.
 - Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratica o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.
-

CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI

- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente con possibilità di razionalizzazione della stesa per ragioni di ordine funzionali
- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare
- le corti e altri spazi rurali pertinenziali organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate
- per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella **classe A di consumo energetico**, sono ammessi **stili e materiali dell'architettura contemporanea** purchè non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costituiti dalle invarianti strutturali
- la superficie utile abitabile di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente deve essere **dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare** : da 110 mq (fino a 2 componenti) a 150 mq (oltre 5 componenti)

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, **solo su edifici non dotati di valore storico architettonico** (come individuati nelle tavole 1 e 2 del RU) **e con esclusione dei manufatti precari e privi di valore formale** (per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria) sono ammessi i seguenti interventi, previsti dall'art. 43 della LRT 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione:

Interventi assentibili anche in assenza del Programma aziendale

- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia
- Ampliamenti “una tantum” (fino a 100 mc per ogni abitazione rurale – fino a 300 mc e 10% del volume esistente per gli annessi agricoli)

Con Programma aziendale

- Ristrutturazione urbanistica
- Ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della legge regionale n. 1/2005
- Le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

REGOLE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: SOTTOZONE D6

Sono insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale e aperto, rappresentati nella cartografia del piano strutturale comunale vigente, o a integrazione della medesima rappresentazione ove ne sia stata identificata l'esistenza con medesimi caratteri.

- **Sugli edifici esistenti** in tali aree, sono sempre ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b,
 - limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili
- **In caso di dismissione delle attività produttive esistenti** è ammesso il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per funzioni ricettive **limitatamente alla tipologia di albergo**. A tal fine sono ammessi **interventi fino alla sostituzione** (s) senza incremento della superficie coperta dei fabbricati esistenti (esclusi pertanto volumi tecnici ed impianti tecnologici), **fatti salvi incrementi** per la realizzazione di attrezzature di servizio funzionali alle nuove utilizzazioni, da contenere comunque entro il 10% della superficie coperta dei fabbricati esistenti.
- Al fine di attuare la riqualificazione urbana, tramite ristrutturazione urbanistica, sono individuati comparti urbanistici comprendenti aree non contigue, definiti *ambiti di decollo* e *ambiti di atterraggio*, identificati con la sigla Cp. In tal caso è prevista la **demolizione dei manufatti edilizi ed il trasferimento per fini residenziali delle superfici esistenti** e **contestualmente la riqualificazione ambientale del sito**, mediante la sua rinaturalizzazione, ovvero la sua sistemazione per la ripresa dell'attività agricola.

REGOLE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI IN TERRITORIO APERTO

- In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r2.a, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.
- Gli **ampliamenti** devono essere **finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi** (locali di ristorazione/bar, sale di intrattenimento e per convegni, centro benessere/fitness, locali per attività ludico-sportive) il cui dimensionamento è determinato in fase di progetto, dietro dimostrazione delle esigenze funzionali, **entro il massimo del 25% delle volumetrie** a servizio legittimamente esistenti
- Per i diversi insediamenti riconosciuti dal P.S., il Regolamento Urbanistico stabilisce una specifica disciplina d'ambito, attribuendo eventualmente un incremento della capacità ricettiva.
- I **complessi turistici esistenti derivanti da deruralizzazione**, attuati tramite Piano di recupero in forza delle previgenti disposizioni urbanistiche per le aree agricole, sono assimilati agli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto
- Tranne che per gli edifici ed i nuclei di interesse storico, è ammesso **l'ampliamento con aumento dei posti letto esistenti nella misura massima del 20%** (con approssimazione all'unità superiore), anche in relazione a quanto disposto dall'art. 50 delle Norme del Piano strutturale vigente.

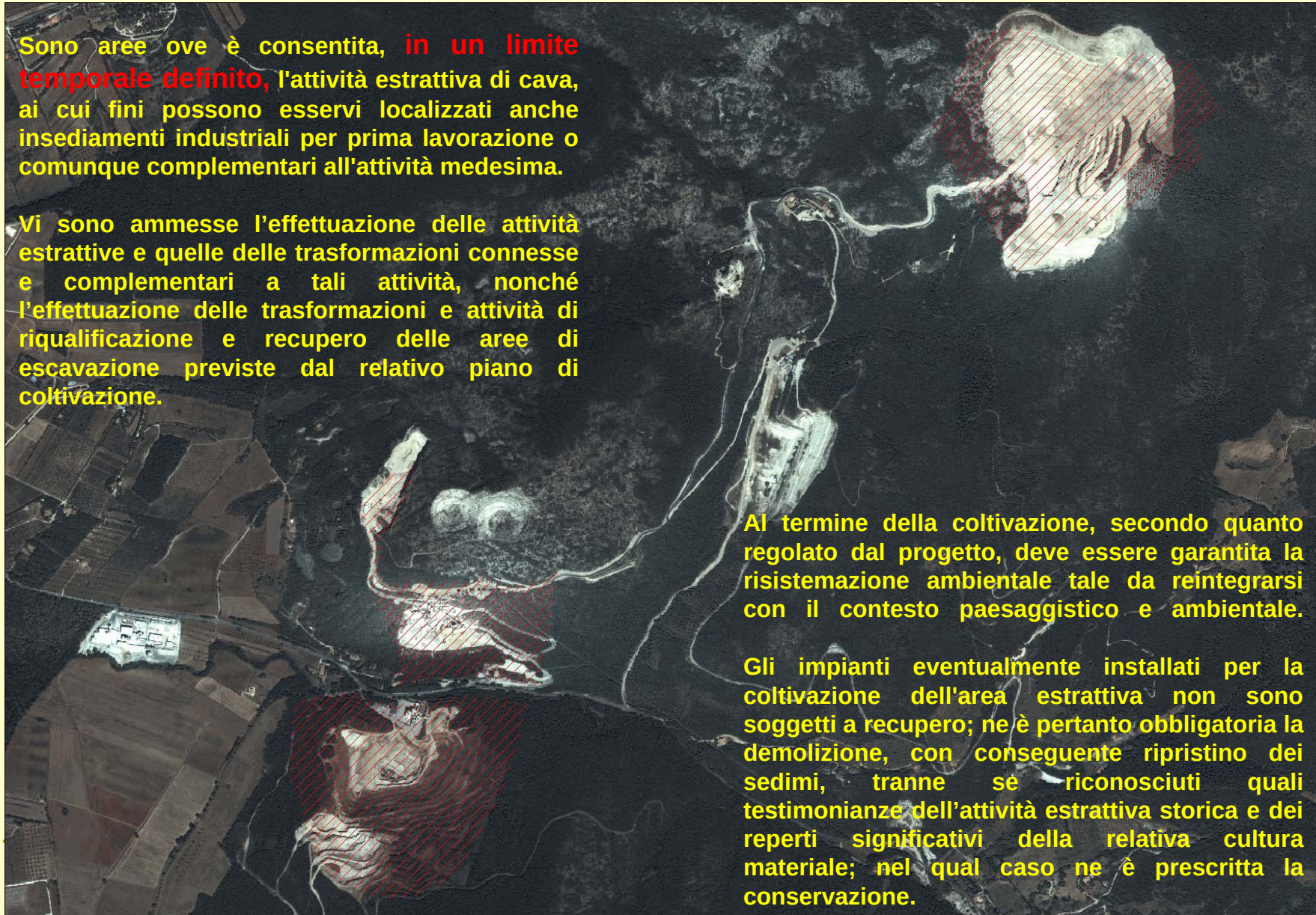
ATTIVITA' ESTRATTIVE - AMBITI E10

Sono aree ove è consentita, in un limite temporale definito, l'attività estrattiva di cava, ai cui fini possono esservi localizzati anche insediamenti industriali per prima lavorazione o comunque complementari all'attività medesima.

Vi sono ammesse l'effettuazione delle attività estrattive e quelle delle trasformazioni connesse e complementari a tali attività, nonché l'effettuazione delle trasformazioni e attività di riqualificazione e recupero delle aree di escavazione previste dal relativo piano di coltivazione.

Al termine della coltivazione, secondo quanto regolato dal progetto, deve essere garantita la risistemazione ambientale tale da reintegrarsi con il contesto paesaggistico e ambientale.

Gli impianti eventualmente installati per la coltivazione dell'area estrattiva non sono soggetti a recupero; ne è pertanto obbligatoria la demolizione, con conseguente ripristino dei sedimi, tranne se riconosciuti quali testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale; nel qual caso ne è prescritta la conservazione.



REGOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA

BENI STORICI, NATURALISTICI, CULTURALI E PAESAGGISTICI

- S1 Tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari
- S3 Tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari

Beni del sistema insediativo:

- Impianto urbano di particolare valore identitario,
- V1e Verde attrezzato di valore ecologico e naturale
- Fge Pparco pubblico urbano di valore ecologico e naturale

Beni del territorio aperto:

- Edificio o manufatto di interesse storico
- Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di schedatura
- Nucleo storico in territorio aperto
- Sito di preminente valore storico e archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro
- Spiagge
- Dune
- Coste alte del promontorio
- Viabilità storica

Aree agricole:

- E2 - area agricola di interesse paesaggistico d'insieme
- E2/fl - area di pertinenza fluviale
- E3 - area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori
- E4 - area boscata
- E5 - area umida e palustre

BENI STORICI, NATURALISTICI, CULTURALI E PAESAGGISTICI

Parchi

- Fa Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni
- Fb Parco pubblico territoriale archeo-minerario di San Silvestro
- Fc Parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia
- Fd Parco pubblico territoriale del Falcone
- Fe Parco pubblico territoriale della Sterpaia
- Ff Parco pubblico territoriale Orti Bottagone

Edificio o manufatto di interesse storico

- Gli edifici ed i manufatti di interesse storico in territorio aperto sono individuati tramite apposita perimetrazione nelle tav 1 e 2, comprensiva delle aree di pertinenza.
 - Gli edifici ed i manufatti presenti nella cartografia del Catasto Leopoldino sono nella schedatura del DOSSIER C
 - Per gli edifici ed i manufatti che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nella schedatura, si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - Per gli edifici ed i manufatti che risultano sostanzialmente alterati o privi di valore si potrà operare con interventi di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.
-