

Circondario della Val di Cornia

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:

Coordinatore :

Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Laura Pescini

Arch. Massimiliano Franci

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Cristina Guerrieri

Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:

Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche

e calcoli idraulici:

Geol. Alberto Frullini

Geol. Roberto Sinatti

Prof. Ing. Stefano Pagliara

Consulenti:

Ambiente Italia s.r.l.

Ldp GIS s.r.l.

Tages s.r.l.

Garante della comunicazione:

Dott.ssa Laura Pasquinucci

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

MAGGIO 2011

Comune di Campiglia Marittima, Piombino, Suvereto

RELAZIONE GENERALE

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

LRT n 1 del 3 gennaio 2005

RELAZIONE QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

indice

Capitolo 1 - Natura e caratteristiche del Regolamento Urbanistico Comunale

1.1 Contenuti ed efficacia del Regolamento urbanistico ai sensi della LRT 1/2005

la parte a tempo indeterminato, la parte a tempo determinato

1.2 Struttura ed elaborati del RUC Val di Cornia 2010

gli elaborati, la componente finalizzata alla gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, le regole per il sistema insediativo consolidato, le regole per gli interventi in territorio rurale, la componente finalizzata alla realizzazione delle azioni di trasformazione, le regole ambientali e paesaggistiche, il RUC quale coordinamento delle politiche settoriali comunali, le norme transitorie e finali

1.3 Ambito di applicazione e gestione del RUC Val di Cornia 2010

Capitolo 2 - Gli scenari di riferimento e le scelte del RUC Val di Cornia 2009

2.1 Le priorità per la fattibilità e il dimensionamento: il Quadro Previsionale Strategico

2.2 Il processo di formazione del RUC

2.2.1 le varianti di anticipazione

2.2.2 gli approfondimenti conoscitivi

2.2.3 la continuità gestionale con i PRGC coordinati 1994

2.2.4 la valutazione integrata e la valutazione ambientale strategica

2.2.5 la partecipazione

2.3 La messa in opera della pianificazione territoriale e paesaggistica

2.3.1 Il Piano Strutturale Comunale vigente e sue invariati strutturali

2.3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Livorno

2.3.3 Il Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesistico Regionale della Regione Toscana

2.4. Le compatibilità e le tutele ambientali

2.4.1 pericolosità e fattibilità geologica, idrogeologica, idraulica, sismica

2.5 Il coordinamento con le azioni di settore comunali

Capitolo 3 – Strumenti innovativi

3.1 La perequazione e la compensazione

3.2 L'edilizia residenziale sociale come standard

Capitolo 4 – Regole e azioni

4.1 Gli interventi nel sistema insediativo

4.2 Gli interventi nel territorio aperto

Capitolo 5 – L'attuazione del RUC

5.1 progetti pubblici e privati

5.2 monitoraggio

TABELLE

VERIFICA DEGLI STANDARD

DIMENSIONAMENTO del R.U.

Capitolo 1 - Natura e caratteristiche del Regolamento Urbanistico Comunale

Il Regolamento urbanistico comunale, d'ora in poi RUC, è un atto di governo, come tale definito dalla vigente Legge regionale toscana 1/2005, pertanto è strumento di gestione urbanistica.

L'innovazione introdotta dalla legislazione regionale toscana per i nuovi strumenti di governo del territorio toscana (compiuta con leggi 5/1995 e 1/2005) partiva da alcuni punti fermi:

- l'imparzialità di trattamento nei confronti di tutti cittadini
- l'interesse legittimo dello *jus edificandi*, sul quale la giurisprudenza è consolidata
- l'impossibilità dell'esproprio a calmierare il mercato delle aree ed a fungere da strumento dirigistico per garantire l'interesse pubblico
- la perdita autoritativa del *piano* in una società che vuole partecipare – a buon diritto- al governo del territorio, portandovi un insieme spesso disordinato di pulsioni sempre più individuali
- la crescita esponenziale che ha subito la rendita fondiaria, amplificata dai diritti edificatori sulle aree, comprese quelle soggette ad esproprio, che rendono sempre più stretto il numero di cittadini che possono accedere al mercato della casa
- l'inefficacia del piano dirigistico e autoritativo nel contrastare la rendita, che limita il ruolo pubblico nelle politiche abitative

A tali questioni il Piano regolatore generale comunale non appariva più rispondente, sì che si è passati alla definizione di un nuovo Prgc articolato in una componente strutturale e una operativa (Lr 5/1995), e poi, con la Lr 1/2005, alla netta distinzione fra strumenti di programmazione territoriale –i piani territoriali regionale, provinciali e comunali- e urbanistica operativa, costituita dal RUC e dai piani attuativi, dai piani di settore dei tre livelli (regionale, provinciale, comunale), dai piani complessi.

Il RUC si differenzia dal Piano regolatore generale comunale della legislazione precedente alla riforma urbanistica per alcuni aspetti principali:

- è successivo alla definizione della pianificazione territoriale comunale, costituita dal Piano strutturale, e deve essere ad esso conforme, traducendone in regole operative e conformative del diritto d'uso dei suoli le condizioni statutarie e le azioni strategiche;
- è composto di due parti, definite dall'art. 55 della Lr 1/2005, l'una dedicata alla gestione, a tempo indeterminato; e l'altra alla trasformazione, a tempo determinato (decadenza delle trasformazioni pubbliche e private¹, di cui in seguito meglio si dirà);
- nel rendere operativo il Piano strutturale per la parte strategica del medesimo, stante la decadenza delle trasformazioni pubbliche e private, deve essere dotato di fattibilità e di scelte determinate in sede di formazione;
- per quanto sopra, inoltre, assume un ruolo di coordinamento delle politiche di settore del Comune.

¹

sono soggette a decadenza le previsioni di opere pubbliche per le quali nei 5 anni successivi all'approvazione non siano stati approvati i progetti; e quelle private soggette a strumenti attuativi se nello stesso periodo tali strumenti non siano stati approvati

Una volta approvato il Piano strutturale, il Comune procede alla formazione del RUC, i cui contenuti sono elencati nell'articolo 55 della legge regionale 1/2005.

Insieme, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico devono poter garantire il ruolo primario della pubblica amministrazione a governare i processi di pianificazione nel rispetto del pubblico interesse, della imparzialità di trattamento dei cittadini, della trasparenza, della concorrenza e dell'efficacia dell'azione amministrativa. E' questione complessa, che incide non solo sui processi di pianificazione ma anche sui processi legati ai meccanismi economici della rendita fondiaria, sulla qualità edilizia, sul progetto architettonico, verso la qualità degli interventi, pubblici e privati.

Il passaggio dal Piano strutturale al Regolamento Urbanistico non è mero adempimento tecnico-amministrativo né attuazione automatica del primo da parte del secondo.

Si può citare il Regolamento 3R/2207, che all'Art.8 Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico recita come segue: *... la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo.*

Per quanto fin qui detto, si può affermare che:

- il RUC è atto operativo e gestionale, conformativo del diritto d'uso dei suoli; si applica all'intero territorio comunale; contiene la disciplina del patrimonio edilizio e urbanistico; regola l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano strutturale, sia pubblici che privati, con limitazioni temporali;
- con il primo RUC non si esaurisce il Piano strutturale.

Ciò stante, le questioni rilevanti nel formare il RUC sono:

- decadenza delle azioni pubbliche e private
- definizione delle dotazioni territoriali
- incentivazione/disincentivazione tramite perequazione e fiscalità urbanistica
- rapporti tra PSC e RUC
- scelte chiaramente definite dall'Amministrazione a partire dalle prime fasi della formazione del primo RUC

La decadenza delle previsioni operative pubbliche e private, la complessità degli interventi nella città consolidata da riqualificare, la pluralità delle dotazioni territoriali da realizzare, la necessità per l'Amministrazione di catturare il plusvalore –finora bloccato nelle rendite intoccabili delle proprietà immobiliari- per costruire la città pubblica, la possibilità di alimentare equamente lo sviluppo economico tramite la perequazione e la compensazione, suggeriscono la via della partecipazione responsabile alla formazione delle scelte operative dotate di fattibilità, a fronte di un chiaro e certo “piano pubblico”, ossatura sulla quale confrontare le proposte private.

1.1 Contenuti ed efficacia del Regolamento urbanistico ai sensi della LRT 1/2005

Il RUC si applica all'intero territorio comunale e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alla normativa del Piano strutturale e in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo.

Per le sue caratteristiche, il RUC opera in stretto coordinamento con il Regolamento

edilizio comunale.

Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/2005 il RUC si compone di due parti:

I) la prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) la disciplina del territorio rurale,
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

II) la seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati;
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi;
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327;
- h) la disciplina della perequazione.

Mentre la prima parte del RUC ha durata a tempo indeterminato, il comma 5 dell'articolo 55 stabilisce la decadenza delle previsioni di cui alla seconda parte del RUC, qualora nel quinquennio successivo all'approvazione del RU medesimo non siano stati approvati i progetti delle opere o convenzionati i piani attuativi.

Pertanto, il RUC deve essere dotato di fattibilità, sia per gli interventi pubblici che per quelli privati, e non può esaurire in una sola volta il Piano strutturale.

Il Piano strutturale, a durata temporale indeterminata, è lo scenario più stabile, come strumento di programmazione sul territorio delle proprie politiche e strategie e come strumento di tutela delle risorse territoriali.

Nel corso del maturare e mutare della realtà sociale, economica, e del progressivo definirsi delle politiche di governo comunale, si formano successivi RUC o varianti al

primo.

E' evidente che il RUC non può prescindere dalla partecipazione attiva dei soggetti operanti sul territorio, sia pubblici che privati, e, allo stesso tempo, non può non contenere chiaramente gli indirizzi politici di governo che sostanziano la sua natura di atto pubblico.

Nello svolgere i compiti attribuiti al RUC, dal mettere in opera il Piano strutturale all'indagare il patrimonio territoriale esistente e regolamentarne usi e interventi, dal definire le azioni pubbliche e scegliere orizzonti strategici per il quinquennio di validità delle trasformazioni, si genera una risorsa specifica: cartografia aggiornata, conoscenza, modalità e programmi di gestione.

Ciò, vedremo, anche in relazione alle attività di valutazione integrate alla formazione del RUC, e ai fini del monitoraggio della sua attuazione.

Soprattutto il primo RUC, è, pertanto, un investimento rilevante da parte della pubblica Amministrazione.

la parte a tempo indeterminato

Le disposizioni della prima parte riguardano la gestione degli insediamenti esistenti, per questo motivo è richiesta dalla legge una conoscenza dettagliata del patrimonio urbanistico e edilizio esistente (art. 55 comma 2, lettera a).

La Val di Cornia dispone di un Prgc risalente all'inizio degli anni Novanta del Novecento, con il quale si disciplinavano ambiti urbani e territorio rurale, e in essi i complessi edilizi e gli edifici esistenti, in maniera puntuale e in base alla schedatura e alla conoscenza dei medesimi.

Le prime attività del RUC, pertanto, sono state dedicate all'aggiornamento e all'approfondimento di tale patrimonio conoscitivo.

L'indagine è stata estesa alla rilevazione delle barriere architettoniche esistenti (art. 55, comma 3, lettera f).

Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti, il RUC:

- disciplina gli interventi sul patrimonio da mantenere, distinguendo a.1) quello da *conservare* per i suoi valori storici, artistici, testimoniali e paesaggistici (restauro), da a.2) quello recente da *consolidare* (ristrutturazione senza sostanziali aumenti di carico urbanistico). In questa regolamentazione, oltre alle opere edilizie, sono prescritte anche le destinazioni d'uso ammesse (disciplina delle funzioni, art. 58);
- entro il perimetro dei centri abitati, individua e disciplina (art. 55, comma 1, lettere c) e d) gli interventi ammissibili di trasformazione, compatibili con le linee evolutive e di consolidamento del sistema insediativo urbano, come definito dal Piano strutturale, in aree di riqualificazione, sostituzione, completamento, che costituiscono unità minime di intervento (art. 58, commi 1 e 2);
- disciplina il territorio rurale, secondo quanto definito dal Titolo IV, Capo III della Lr 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, e in conformità alle disposizioni del Piano strutturale.

La fattibilità idrogeologica degli interventi (art. 55, comma 2, lettera h), comprensiva delle regole generali a tempo indeterminato di uso delle risorse, a difesa dell'integrità del territorio, appartiene a questa prima parte.

Nella formazione del RUC, si è verificata l'opportunità di indicare previsioni di opere e

infrastrutture che comportano trasformazione, e pertanto non sono inseribili propriamente nella prima parte, dedicata alla gestione, e tuttavia neanche nella seconda parte, di progetto e a tempo determinato.

Pertanto, si è stabilito che non decadono (art. 3 delle Norme tecniche di attuazione del RUC):

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;
- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati grafici del presente Regolamento urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La definizione dei tracciati, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite adeguamento del Regolamento Urbanistico.

la parte a tempo determinato

La seconda parte del RUC è molto più limitata, perché riguarda le trasformazioni insediative, infrastrutturali e edilizie, cioè le addizioni insediative (art. 55, comma 4, lettera a) e infrastrutturali (art. 55, comma 4, lettera e) esterne ai centri abitati, ossia gli interventi urbanistici di nuovo impianto di iniziativa pubblica e privata, e le aree destinate alle politiche di settore.

Dato che decadono tutti gli interventi soggetti a piano attuativo, se privati, e i progetti pubblici, sono comprese in questa parte anche le trasformazioni interne ai centri abitati finalizzate alla riorganizzazione del tessuto urbanistico (art. 55, comma 4, lettera b), nonché le opere di progettazione pubblica o di interesse collettivo, concorrenti alla medesima finalità di riqualificazione urbana, conseguenti alle attività di verifica di adeguatezza delle urbanizzazioni primarie, delle attrezzature, dei servizi (compresi il traffico urbano e i parcheggi) e dell'accessibilità (barriere architettoniche).

1.2 Struttura ed elaborati del RUC Val di Cornia 2010

gli elaborati

La complessità del RUC, che deve contenere compiutamente entrambe le sue componenti costitutive, e la produzione di conoscenza e di progetto ad esse rivolta, sono ben rintracciabili nella ricchezza dei suoi elaborati, che sono (art. 4 Norme tecniche di attuazione):

TAVOLE

1. Usi e trasformazioni ammesse scala 1:10.000 territorio aperto
2. Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000 sistema insediativo
3. Assimilazione Zone omogenee scala 1:10.000
4. Abbattimento delle barriere architettoniche scala 1:2.000 sistema insediativo
5. Vincoli in attuazione del Codice dei Beni culturali e del paesaggio scala 1:10.000
6. Fasce di rispetto e di tutela scala 1:10.000
7. Standard urbanistici esistenti e di previsione scala 1:2.000 sistema insediativo
8. Pericolosità geologico-idraulica scala 1:10.000
9. Fattibilità geologico-idraulica scala 1:10.000 territorio aperto, scala 1:2.000 sistema insediativo

DOSSIER A – Analisi morfo-tipologica del sistema insediativo

DOSSIER B – Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale all'interno del sistema insediativo. Schede - Pianta chiave (1:1.000)

DOSSIER C – Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto. Schede

DOSSIER D – Sistemi della mobilità urbana e rete ciclabile extraurbana

DOSSIER E – Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi Schede - Pianta chiave

DOSSIER F – Schede normative e di orientamento progettuale

Parte I – aree di trasformazione e comparti di perequazione

Parte II – piani attuativi vigenti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE

VALUTAZIONE INTEGRATA

RELAZIONE GEOLOGICA

Come si evince dall'elenco degli elaborati del RUC Val di Cornia 2010, oltre alla componente finalizzata alla gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e alla componente finalizzata alla realizzazione delle azioni di trasformazione, che sono state illustrate, per come definite dalla Lr 1/2005, nel capitolo precedente, il RUC della Val di Cornia contiene una componente *trasversale* di attuazione del contenuto paesaggistico del Piano regionale PIT/PPR, e di quanto in merito disciplinato nel Piano strutturale comunale e nel Piano territoriale di coordinamento provinciale, previgenti rispetto al PIT/PPR adottato nel giugno 2009.

Alle capacità di gestione del territorio, alla sua efficacia e alla sua natura è dedicato il Capo I - Validità, contenuti, attuazione del regolamento urbanistico del Titolo I Disposizioni generali, con gli articoli da 1 a 9, delle Norme tecniche di attuazione:

Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico

Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti

Art. 3 - Efficacia e validità

Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico

Art. 5 - Attuazione

Art. 6 - Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale

Art. 7 - Ambiti di decollo e ambiti di atterraggio

Art. 8 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico

Art. 9 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968

Alla Valutazione integrata, comprensiva, ai sensi della Lr 1/2005, della Valutazione ambientale, è dedicato il Capo II del Titolo I, con gli articoli 10 e 11, rispettivamente Attività di valutazione e Monitoraggio e aggiornamento, con i quali sono dati i criteri di verifica di compatibilità, di coerenza sostanziale, di sostenibilità, delle azioni pubbliche e private in attuazione del RUC.

In continuità gestionale con il Prgc vigente, e per aggiornarne le definizioni e le regole che sono valide sull'intero territorio comunale, il Capo I -Definizioni e regole generali del Titolo II (Regole di gestione e trasformazione), stabilisce tutti i riferimenti, comprendenti regole di qualità degli interventi:

Art. 15 - Definizioni

Art. 16 - Regole di uso e di intervento

Art. 17 - Destinazione d'uso e vincoli relativi

Art. 18 - Cambio di destinazione d'uso

Art. 19 - Categorie degli interventi

Art. 20 - Manutenzione ordinaria

Art. 21 - Manutenzione straordinaria
 Art. 22 - Restauro
 Art. 23 - Risanamento conservativo
 Art. 24 - Ristrutturazione edilizia
 Art. 25 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia
 Art. 26- Sostituzione edilizia
 Art. 27- Ristrutturazione urbanistica
 Art. 28 - Demolizione senza ricostruzione
 Art. 29 - Nuova edificazione
 Art. 30 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari
 Art. 31- Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie
 Art. 32- Ruederi
 Art. 33- Pertinenze del patrimonio edilizio - opere pertinenziali esterne – piscine, campi da tennis
 Art. 34- Aree e corti private e condominiali
 Art. 35- Regole per la progettazione nei centri abitati
 Art. 36- Regole per il verde urbano
 Art. 37- Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale
 Art. 38- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

la componente finalizzata alla gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente

La prima componente si sostanzia in un insieme di regole di uso (funzioni) e di intervento (categorie di opere) applicato al patrimonio edilizio e urbanistico esistente, sia in ambito urbano (il sistema insediativo definito dal Piano strutturale) sia in territorio rurale (seguendo l'articolazione in sistemi e sottosistemi territoriali del Piano strutturale).

Essa risponde agli obiettivi generali del miglioramento dell'assetto esistente senza aggravio sullo stato delle risorse o con contestuale miglioramento dello stesso.

Questa componente è formata secondo criteri di continuità gestionale con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

Vi si trovano:

- regole per il mantenimento e miglioramento del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nel sistema insediativo;
- regole per gli interventi in territorio rurale.

Il Titolo III - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, delle Norme tecniche di attuazione, detta regole per il sistema insediativo (Capo I) e per il territorio rurale e aperto (Capo II):

CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 58 - Utoe, centri abitati e territorio rurale e aperto
 Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico
 Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
 Art. 61 - Regole per le attività produttive soggette a consolidamento e ristrutturazione
 Art. 62 - D1 impianti industriali saturi
 Art. 63 - D2 impianti industriali di espansione
 Art. 64 - D3 ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali e paesistici
 Art. 65 - D4 aree a servizio prevalente dell'industria
 Art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali
 Art. 67 - D7 commercio e ristorazione
 Art. 68 - D7.3 attività di autolavaggio
 Art. 69 - D8 attività e attrezzature direzionali, militari, per l'ordine pubblico
 Art. 70 - D9.1 alberghi
 Art. 71 - D9.2 residenze turistico alberghiere
 Art. 72 - D11 strutture ricettive extra-alberghiere e residence
 Art. 73 - D13.1 attrezzature per la balneazione
 D13.2 insediamento turistico-residenziale

Art. 74 - D13.3 strutture termali

Art. 75 - D14 nautica

CAPO II IL TERRITORIO RURALE E APERTO

Art. 76 - Zone agricole: definizione e articolazione

Art. 77 - Regole generali e comuni per la protezione delle risorse

Art. 78 - Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse

Art. 79 - Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale

Art. 80 - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e relative pertinenze

Art. 81 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo

Art. 82 - Regole specifiche per le sottozone

Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto

Art. 84 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto

In ordine alla gestione urbanistico-edilizia, nell'attuazione del RUC, ci si è preoccupati di stabilire la corrispondenza dell'articolazione territoriale alla quale corrispondono le regole di uso e di intervento, con il DM 1444/1968 (art. 9 delle Norme tecniche di attuazione).

le regole per il sistema insediativo consolidato

Le regole per il mantenimento e miglioramento del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nel sistema insediativo sono distinguibili in:

- regole di conservazione, che applicano a edifici e complessi esistenti (che possono costituire nell'insieme tessuti urbani storici), le categorie di intervento delle manutenzioni, del restauro e del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia limitata agli adeguamenti manutentivi; vi sono compresi i cambi di destinazione d'uso nell'ambito di funzioni compatibili con le esigenze conservative;
- regole di evoluzione, che, entro il sistema insediativo, si applicano a livello urbanistico e non solo edilizio, e definiscono, per aree, infrastrutture, edifici e complessi esistenti, le categorie di intervento della ristrutturazione edilizia senza limitazioni e con ampliamenti consistenti, oltre quelli necessari per la manutenzione, della sostituzione, della ristrutturazione urbanistica e del completamento dei tessuti urbani (saturazioni). Vi sono compresi cambi di destinazione d'uso, adeguamento delle infrastrutture esistenti, miglioramento delle prestazioni di stato e di efficienza delle urbanizzazioni esistenti. Non devono comportare la formazione di nuova urbanizzazione e infrastrutturazione al di fuori dell'ambito del sistema insediativo. Ove comportanti aggravio di carico urbanistico sono accompagnate da regole prescrittive per la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici o per uso pubblico.

Il quadro conoscitivo del RUC:

- individua edifici e complessi in ambito urbano, considerati "patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale, per il quale si applicano, motivatamente, le regole di conservazione;
- articola e riconosce tessuti urbani omogenei, per caratteri di formazione, per rapporto tra edificato e spazi non edificati, per tipologie edilizie prevalenti, per stato (Dossier A - analisi morfotipologica), in base ai quali determinare motivatamente le regole di evoluzione insediativa.

le regole per gli interventi in territorio rurale

Sono individuati edifici e complessi nel territorio rurale (Dossier C), considerati "patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale", per il quale si applicano,

motivatamente, le regole di conservazione.

Nel territorio rurale, il RUC, secondo gli indirizzi del Piano strutturale e le sue individuazioni dei sistemi territoriali, perimetra le aree a esclusiva funzione agricola e le aree a prevalente funzione agricola.

Nelle aree a esclusiva funzione agricola sono incentivate le attività produttive agricole e connesse quali agriturismo, commercializzazione dei prodotti tipici, esposizione, servizi all'agricoltura, favorendo il presidio sul territorio dei soggetti imprenditori in tali settori. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammesse altre e diverse funzioni, purché compatibili con la tutela dei caratteri della ruralità, svolte anche da soggetti diversi dall'imprenditoria agricola e non connesse all'attività produttiva agricola ma piuttosto allo svago e al tempo libero, alla ricreazione, alla fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche, ai servizi.

la componente finalizzata alla realizzazione delle azioni di trasformazione

La seconda componente detta regole per la progettazione e realizzazione pubblica e privata delle azioni attuative della strategia del piano strutturale, con effetti territoriali, ambientali, paesaggistici.

Fermo lo scenario strutturale e strategico del Piano strutturale, maturando nel tempo condizioni di fattibilità per le azioni di trasformazione, il RUC può definire progetti pubblici e privati, previa valutazione integrata.

Il RUC Val di Cornia 2010 sceglie il metodo delle schede normative e progettuali, non utilizza tutto il dimensionamento del Piano strutturale, né mette in moto tutte le aree con caratteristiche adatte alla crescita urbana.

Il Titolo IV- Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, delle Norme tecniche di attuazione, contiene la regolamentazione della trasformazione:

CAPO I INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 94 -Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree di trasformazione- comparti

Art. 95 - Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva

CAPO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI

Art. 96 - ambiti di espansione della portualità e della nautica

I requisiti delle trasformazioni sono specificatamente definiti nel DOSSIER F – Schede normative e di orientamento progettuale - Parte I – aree di trasformazione e comparti di perequazione

A garanzia della *sequenza logica* e soprattutto della coerenza di sistema del RUC, atto di governo urbanistico di piena titolarità pubblica, sono distinti il piano operativo pubblico e i progetti operativi privati, a partire da una priorità generale assegnata alla riqualificazione urbana.

Il piano pubblico

Il RUC riconosce:

- le risorse esistenti in termini di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, generali e di interesse collettivo e le infrastrutture;
- le risorse future derivanti dal programma delle opere pubbliche;
- le risorse ancora necessarie o attese né esistenti né programmate/bili nel periodo di validità assegnato per legge alle opere pubbliche.

Il sistema degli spazi e attrezzature a valenza collettiva compone il piano operativo pubblico, “non negoziabile”, da attuarsi con il concorso di risorse pubbliche e private,

articolato in azioni di diverso rango fino ai microinterventi finalizzati alla rete di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza, accessibilità e benessere. Importante, in tal senso, il coordinamento con altri piani di settore concorrenti, quali i piani della classificazione acustica, degli orari e della mobilità.

Al sistema infrastrutturale, alle dotazioni territoriali e agli spazi pubblici o di interesse collettivo, di rango locale e sovralocale, è dedicato il Capo III del Titolo III (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti) delle Norme tecniche di attuazione del RUC:

CAPO III INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE

Art. 85 - Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati

Art. 86 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d

Art. 87 - Parcheggi pubblici e privati per le attività commerciali

Art. 88 - regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici o di uso pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane

Art. 89 - Infrastrutture per la mobilità

Art. 90 - Verde (Vn)

Art. 91 - Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)

Art. 92 - Attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)

Art. 93 - Parchi pubblici urbani e territoriali (Fx)

I progetti operativi privati/Il comparto

Il comparto si è dimostrato lo strumento utile per il raggiungimento degli obiettivi incrociati di realizzazione del piano pubblico e dell'operatività privata, e anche lo strumento necessario per il superamento del concetto quantitativo di standard. In ogni comparto possono essere previste opere pubbliche o di interesse collettivo ed edificazione privata. I vari comparti possono essere *montati* fra di loro a creare parti di città collegate, ove il collegamento è costituito dalla continuità fisica o dalla connessione funzionale degli spazi e attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. Ad ogni comparto può essere attribuito un tipo di spazio o attrezzatura pubblica o di interesse collettivo, specificamente rispondente all'esigenza del contesto entro cui si colloca il comparto: un giardino piuttosto che una piazza che una porzione di viabilità o di pista ciclabile, superando il mero soddisfacimento delle quantità inderogabili di legge indifferentemente uguali ovunque.

Riprenderemo questo argomento nel capitolo dedicato alla perequazione e alla compensazione, strumenti innovativi per l'attuazione del RUC, regolati dagli articoli 6 e 7 delle Norme tecniche di attuazione.

le regole ambientali e paesaggistiche

La normativa per le aree e i beni che attua il contenuto paesaggistico del PIT/PPR, del Ptcp e del Piano strutturale è un insieme di regole operative che, tramite divieti e obblighi, soddisfa le condizioni di tutela dei valori individuati per tali aree e beni dai piani citati.

Il RUC contiene regole essenzialmente conservative per il patrimonio edilizio esistente nelle aree e per i beni ai quali il Piano strutturale ha attribuito valore e rango di tipo paesaggistico.

La sostenibilità paesaggistica è associata alla sostenibilità ambientale e alla integrità fisica del territorio. Esse trovano sistematizzazione in tre Capi (II, III, IV) del Titolo II -

Regole di gestione e trasformazione, delle Norme tecniche di attuazione. Detto Titolo è valido ed efficace, in forma prescrittiva, per tutti gli interventi, pubblici e privati e sull'intero territorio comunale. Con esso sono resi operativi criteri e limiti contenuti nel PIT/PPR, nel Ptc provinciale, nel Piano strutturale, comprese le rispettive, invariati strutturali, o derivanti da ogni altra disposizione di legge o piano di settore relativi a tali tutele:

CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 39 - Ambito di applicazione

Art. 40 - Regole generali

Art. 41 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo

Art. 42 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto

CAPO III REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

Art. 43 - Prescrizioni generali

Art. 44 - Prescrizioni geologico tecniche relative alle trasformazioni del territorio

Art. 45 - Fattibilità alle Trasformazioni

Art. 46 - Fattibilità per aspetti geomorfologici

Art. 47 - Fattibilità per aspetti idraulici

Art. 48 - Fattibilità per aspetti relativi alla tutela della risorsa idrica

Art. 49 - Fattibilità alle trasformazioni nel territorio rurale e aperto

Art. 50 - Fattibilità alle trasformazioni del tessuto insediativo urbano

CAPO IV REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

Art. 51 - Regole per la tutela dell'aria

Art. 52 - Regole per la tutela dell'acqua

Art. 53 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo

Art. 54 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Art. 55 - Regole per la gestione dei rifiuti

Art. 56 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso

Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili

il RUC quale coordinamento delle politiche settoriali comunali

Il Capo III del Titolo I delle Norme tecniche di attuazione è dedicato alla pianificazione comunale di settore. Per evitare la duplicazione dei piani, e facilitare la gestione, il RUC si fa carico di contenere regole di uso e relativi interventi che assolvano anche agli obblighi in materia di disciplina delle funzioni, di urbanistica commerciale e di abbattimento delle barriere architettoniche.

La coerenza delle azioni comunali deve sempre essere garantita. A tal fine, i piani comunali di settore devono dimostrare il rispetto dei contenuti del RUC, anche tramite specifiche elaborazioni, che sono richieste dalla normativa del RUC medesimo, o che sono appositamente richieste da attività di valutazione dei medesimi.

La “**Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**”, di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati. Al raccordo con detta disciplina è dedicato l'art. 12 delle Norme tecniche di attuazione.

Il RUC contiene specifica normativa per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono regolate le funzioni ammesse (definite in dettaglio all'art. delle medesime NTA) e regola i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.

La normativa del RUC costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale

approvazione di apposito piano di settore comunale.

In ordine alla **disciplina urbanistico-commerciale**, e in riferimento al regolamento attuativo della LR 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il RUC contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dalle sue Norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali; la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali; il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino a eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Il programma è un contenuto obbligatorio del RUC ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/2005, e fa parte integrante dei suoi elaborati.

E' stato censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, dei quali sono date le indicazioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche circa l'adeguamento già realizzato, la possibilità e le caratteristiche dell'adeguabilità, le condizioni che comportano la non adeguabilità.

Ove l'adeguamento è possibile, sono definiti gli interventi necessari, la cui attuazione è demandata a ciascun Comune nell'ambito della rispettiva programmazione delle opere pubbliche, alla quale, in coordinamento fra i competenti uffici comunali, spetta anche la verifica e la programmazione dell'adeguamento dei collegamenti viari e pedonali fra le attrezzature e spazi censiti dal RUC.

Gli elaborati citati costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, e rappresentano una prima definizione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche comunale (PEBA). I successivi approfondimenti del PEBA andranno ad implementare gli elaborati approvati in allegato al Regolamento Urbanistico.

L'accessibilità urbana

L'inserimento del programma per il superamento delle barriere architettoniche nel RUC segnala un approccio complessivo al tema, inteso quale riorganizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, e delle loro connessioni, al fine di rendere generalmente più accessibile alla città. In altri termini, oltre agli interventi puntuali, si passa a valutare il contesto e darne regole e interventi che "riabilitano" la funzionalità urbana complessiva. Un esempio emblematico sono i posti auto riservati ai disabili, talvolta ricavati in collocazioni marginali, lontani da luoghi pubblici o dai servizi. Ci sono poi casi opposti in cui la fruizione, che sarebbe possibile, è di fatto impedita da interventi non rispettosi di un tal fine. E' il caso, ad esempio, con il posizionamento di pali segnaletici o cassonetti per l'immondizia, della riduzione di ampiezza di un marciapiede, magari adeguato.

Per eliminare il problema dell'inaccessibilità, la "città pubblica" deve essere disegnata nella sua interezza, attraverso l'individuazione di una trama fatta di edifici pubblici e di uso pubblico, di giardini, piazze, spazi aperti, percorsi commerciali e panoramici che chiunque, affetto da problematiche motorie e sensoriali, temporanee o croniche, può fruire e godere, ma, più in generale renda più gradevole e meno faticoso per tutti l'uso della città.

Nel programma, che fa parte del RUC, sono individuati cartograficamente i manufatti e le aree costituenti la “trama di valore urbano” .

Per gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche il riferimento è costituito dalle direttive del Decreto Presidenziale 503/1996 e dal regolamento di attuazione 41/R della Legge Regionale 01/2005.

Sono state considerate, oltre alle strutture pubbliche, le seguenti strutture private d’interesse pubblico:

- gli ambienti destinati ad attività sociali (compresi gli Uffici Postali, le Banche, le biglietterie), scolastiche, sanitarie (comprese le Terme, le Farmacie), assistenziali, culturali (Musei, Cinema, Teatro), sportive (inclusi i principali complessi sportivi anche privati).
- edifici per culto e strutture cimiteriali
- le medie strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq
- funzioni legate alla sicurezza e al controllo (Carabinieri, Corpo forestale, Polizia ecc.).

I principali manufatti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sono stati numerati e rappresentati nelle tavole 4 e per ciascuno è stato sintetizzato con tre colori il grado di accessibilità:

- verde: indica che l’accessibilità del manufatto è garantita e risponde ai criteri dimensionali e prestazionali che la legge richiede. Qui l’amministrazione è già intervenuta negli anni sia con interventi architettonici che urbanistici
- giallo: indica che l’accessibilità non è del tutto garantita o manca di componenti di legge per essere a norma: la pendenza della strada di accesso è superiore all’8%, la larghezza delle aperture è inferiore ai minimi, la pavimentazione dei percorsi non è idonea, ecc. In ogni caso i lavori di adeguamento possono essere definiti di tipo “non strutturale”.
- rosso: indica che l’edificio o lo spazio pubblico non è accessibile: presenza di gradini, mancanza di parcheggi nelle vicinanze, forte acclività del percorso di accesso, ecc. La possibilità di adeguamento è di tipo strutturale e, in alcuni casi, è necessario valutare la possibilità di trasferire la funzione pubblica altrove (vedi ad esempio il caso del palazzo comunale di Suvereto che necessiterebbe opere di abbattimento delle barriere architettoniche così pesanti da comprometterne il valore storico e monumentale dell’edificio).

Le tabelle, di seguito riportate, contengono l’elenco dei fabbricati analizzati. Vi sono una descrizione del fabbricato, la barriera architettonica presente, alcune annotazioni che suggeriscono le possibilità di adeguamento alle normative vigenti.

Per quanto riguarda la viabilità intesa come l’insieme degli spazi pubblici più significativi, la cartografia individua con un colore giallo ocra l’ambito cittadino per il quale s’intende generalmente soddisfatta l’accessibilità e dove l’amministrazione deve revisionare puntualmente dislivelli, rampe di raccordo e materiali utilizzati. Si tratta una “trama pubblica” fatta di percorsi che collegano le principali funzioni urbane o che possiedono un valore aggiunto i termini di panoramicità e vitalità per la presenza di intense attività commerciali.

Nelle tavole 4 infine sono stati evidenziati, con i colori verde e grigio, gli spazi aperti a giardino e a parcheggio. Anche per questi spazi le tavole riportano un’analisi con tre distinti gradi di giudizio.

- verde: indica che l’accessibilità dello spazio aperto è garantita; l’area è pianeggiante e

ben connessa con gli edifici e la viabilità circostante. Nel caso di verde attrezzato almeno un'area è fruibile per mezzo di percorso a norma, nel caso dei parcheggi almeno uno stallo è riservato e segnalato appropriatamente per il disabile

- giallo: indica che l'accessibilità non è del tutto garantita o manca di componenti di legge per essere a norma: gli spazi sono pianeggianti e raggiungibili ma il verde attrezzato è carente di percorsi con materiali idonei per la fruizione; il parcheggio non possiede lo stallo per disabili con la segnaletica verticale e orizzontale di rito. Come nel caso degli edifici i lavori necessari per l'adeguamento possono essere definiti di tipo "non strutturale".

- rosso: indica lo spazio pubblico non è accessibile: presenza di gradini nei punti di accesso e forte acclività dell'area.

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

ID	NOME	LOCALITÀ	ACCESSIBILITÀ	ANNOTAZIONI
1	Supermercato COOP - Via Burattelli	Campiglia M.ma	accessibile	
2	Caserma Carabinieri- P.za Gallistru	Campiglia M.ma	accessibile	
3	Campi sportivi - Fonte di Sotto	Campiglia M.ma	non accessibile	Si rende necessaria la realizzazione di percorsi pedonali con idonea pendenza e pavimentazione
4	Sala polivalente - Ex cinema Mannelli	Campiglia M.ma	accessibile	
5	Ufficio Postale – Via Veneto	Campiglia M.ma	accessibile	
6	Scuola media - A. Amici	Campiglia M.ma	accessibile non a norma	L'accessibilità è limitata ai piani terreno e seminterrato. Per l'accesso al secondo piano occorre realizzare un servoscala. Per problemi strutturali, non è possibile la realizzazione di un ascensore.
7	Asilo parrocchiale - Del Mancino	Campiglia M.ma	non accessibile	Realizzazione di rampa di accesso amovibile
8	Teatro dei Concordi	Campiglia M.ma	accessibile	
9	Chiesa Sant' Antonio	Campiglia M.ma	non accessibile	Realizzazione di rampa di accesso amovibile
10	La Rocca	Campiglia M.ma	non accessibile	L'accessibilità si intende garantita con l'ausilio di mezzi meccanici per l'arrivo nella parte alta del parco.
11	Palazzo Pretorio	Campiglia M.ma	non accessibile	A causa della forte pendenza della strada, si rende necessario ricavare un posto auto davanti la struttura e prevedere realizzazione di un rampa di accesso, eventualmente amovibile.
12	Cassa di Risparmio di Livorno - P.za Mazzini	Campiglia M.ma	accessibile	
13	Museo del Minerale	Campiglia M.ma	accessibile	
14	Chiesa di S.Lorenzo	Campiglia M.ma	non accessibile	Per il superamento del dislivello occorre rampa di accesso amovibile
15	Museo di Arte Sacra	Campiglia M.ma	accessibile	
16	Vigili Urbani – Via Roma	Campiglia	non accessibile	Per il superamento del dislivello occorre

		M.ma		rampa di accesso amovibile
17	Municipio	Campiglia M.ma	accessibile	
18	Farmacia Via Roma	Campiglia M.ma	non accessibile	Per il superamento del dislivello occorre la realizzazione di una rampa interna e, in caso di dimostrata impossibilità tecnica, di una rampa di accesso amovibile su spazio pubblico
19	Pieve di San Giovanni	Campiglia M.ma	accessibile non a norma	Si rende necessaria la realizzazione di percorsi pedonali con pavimentazione idonea, fermo restando che per la pendenza non si raggiungono i limiti di legge.
20	Campo sportivo – La Pieve	Campiglia M.ma	accessibile non a norma	Per il superamento del dislivello occorre rampa di accesso amovibile
21	Cimitero	Campiglia M.ma	accessibile non a norma	Si rende necessaria la realizzazione di percorsi pedonali con pavimentazione idonea, fermo restando che per la pendenza non si raggiungono i limiti di legge.
22	Palestra - La Pieve		accessibile	
23	Chiesa S. Sebastiano	Campiglia M.ma	non accessibile	Per il superamento del dislivello occorre rampa di accesso
24	Asilo Nido Comunale Via della Libertà	Campiglia M.ma	accessibile non a norma	Per il superamento del dislivello occorre rampa di accesso amovibile
25	Centro Polifunzionale USL Via della Libertà	Campiglia M.ma	accessibile	
26	Misericordia Via della Libertà	Campiglia M.ma	accessibile	
27	Terme Valle del Sole	Venturina	accessibile	
28	Terme di Caldana	Venturina	accessibile	
29	Laghetto di Caldana	Venturina	accessibile	
30	Tennis Club - Match Ball	Venturina	accessibile	
31	Stadio Comunale Santa Lucia	Venturina	accessibile	
32	Centro Diurno privato Viale del Popolo	Venturina	accessibile	
33	Centro Culturale Sportivo Agape	Venturina	accessibile	
34	Scuola materna A.Boldrini	Venturina	non accessibile	Per il superamento del dislivello occorre rampa di accesso amovibile
35	Asilo Nido Arca	Venturina	accessibile	
36	Informagiovani	Venturina	accessibile	
37	Centro Infanzia Adolescenza Famiglia	Venturina	accessibile	
38	Distretto Sanitario Viale del Popolo	Venturina	accessibile	
39	Palestra Altobelli	Venturina	accessibile	L'accessibilità è limitata ai visitatori mentre è da adeguare l'accessibilità per gli atleti con rampa di accesso con pendenza massima 8% o installazione di un servoscala
40	Scuola Materna – Arcobaleno	Venturina	accessibile	
41	Scuola Elementare – Altobelli	Venturina	accessibile	
42	Asilo Nido Mimosa	Venturina	accessibile	
43	Supermercato SMA - Via Indipendenza	Venturina	accessibile	
44	A.S.A. – Via dei Molini di Fondo	Venturina	accessibile	
45	Corpo Forestale – Via D. Alighieri	Venturina	accessibile non a norma	Per il superamento del dislivello occorre rampa di accesso con pendenza massima 8%
46	Biblioteca Comunale- Via della Fiera	Venturina	accessibile	
47	Delegazione Comunale di Venturina – Via della Fiera	Venturina	accessibile	

48	Polizia Municipale	Venturina	accessibile	
49	Chiesa della Sagra Famiglia	Venturina	accessibile	
50	Scuola Elementare – G. Marconi	Venturina	accessibile	
51	Area Fieristica	Venturina	accessibile	
52	Museo della Civiltà	Venturina	accessibile	
53	Scuola Media – G. Carducci	Venturina	accessibile	
54	Croce Rossa Italiana -	Venturina	non accessibile	Realizzazione di una rampa interna e, in caso di dimostrata impossibilità tecnica, di una rampa di accesso amovibile su spazio pubblico
55	Farmacia Comunale	Venturina	accessibile	
56	COOP – Via Don Sturzo	Venturina	accessibile	
57	Polizia Stradale – Via Don Sturzo	Venturina	accessibile	
58	Credito Cooperativo - Via Don Sturzo	Venturina	accessibile	
59	Ufficio Postale – Via Labriola	Venturina	accessibile	
60	Farmacia Via Indipendenza	Venturina	non accessibile	Realizzazione di una rampa interna e, in caso di dimostrata impossibilità tecnica, di una rampa di accesso amovibile su spazio pubblico
61	Monte dei Paschi di Siena-V.Indipendenza	Venturina	non accessibile	
62	Caserma Carabinieri – Via Cerrini	Venturina	non accessibile	Realizzazione di una rampa interna e, in caso di dimostrata impossibilità tecnica, di una rampa di accesso amovibile su spazio pubblico
63	Penny Market – Via Cerrini	Venturina	accessibile	
64	Bocciodromo Comunale – Via della Fiera	Venturina	accessibile	
65	Spazio H – Via Cerrini	Venturina	accessibile	
66	Centro Sociale Mascagni	Venturina	accessibile	
67	CONAD – Via Indipendenza	Venturina	accessibile	
68	Campo Sportivo Vanni-Mazzola	Venturina	accessibile	
69	Asilo Nido A. Volta	Venturina	accessibile	
70	Stazione Ferroviaria	Venturina	non accessibile	Per rendere accessibili la biglietteria e la sala d’aspetto è necessario raccordare le quote di calpestio interne con il marciapiede e la piattaforma ferroviaria del primo binario con modeste rampe di raccordo. Per rendere accessibile la piattaforma del secondo e terzo binario è necessario invece un importante intervento strutturale per la realizzazione di un sottopassaggio e l’installazione di un ascensore per ciascuna piattaforma.
71	Centro Sociale	Cafaggio	accessibile	

COMUNE DI SUVERETO

ID	NOME	LOCALITÀ	ACCESSIBILITÀ	ANNOTAZIONI
1	Palestra Polivalente – “D. Cionini”	Suvereto	accessibile	
2	Scuola Media	Suvereto	accessibile	
3	Scuola Materna	Suvereto	accessibile	
4	Scuola Elementare	Suvereto	accessibile	
5	Chiesa di S.Francesco	Suvereto	non accessibile	Gli spazi consentono un facile superamento del dislivello con rampetta a norma

6	CONAD – Via Don Giovanni	Suvereto	non accessibile	Gli spazi consentono un facile superamento del dislivello con rampetta a norma
7	Museo artistico della Bambola	Suvereto	accessibile	
8	Cimitero	Suvereto	accessibile	
9	Circolo Arci – Via G. Matteotti	Suvereto	non accessibile	Il dislivello su Via Roma può essere superato con arretramento della porta di accesso.
10	Municipio	Suvereto	non accessibile	Edificio risalente al XIII sec. con grossi problemi di messa a norma a causa della monumentalità. Si prevede la destinazione di un locale accessibile per incontri su richiesta dell'utenza.
11	Chiesa della Madonna Sopra la Porta	Suvereto	non accessibile	
12	Cassa di Risparmio di Livorno – Via Matteotti	Suvereto	accessibile	
13	Farmacia Dott. Bracci- Via Don Minzoni	Suvereto	accessibile	
14	Chiesa di San Giusto	Suvereto	non accessibile	Gli spazi consentono un facile superamento del dislivello con rampetta a norma
15	Museo d'Arte Sacra	Suvereto	non accessibile	Gli spazi consentono un facile superamento del dislivello con rampetta a norma
16	Monte dei Paschi di Siena- Via Leporatti	Suvereto	accessibile	
17	Ufficio Postale Centrale – Viale Leporatti	Suvereto	accessibile	
18	Rocca Aldobrandesca	Suvereto	accessibile	
19	Distretto Sanitario – Via Caporali	Suvereto	accessibile	
20	Croce Rossa Italiana – Via Caporali	Suvereto	accessibile	
21	Centro Polivalente – Parco degli Ulivi	Suvereto	accessibile	
22	Carabinieri – Viale della Libertà	Suvereto	accessibile	L'accessibilità è garantita da un'entrata secondaria
23	Impianti Sportivi Comunali	Suvereto	accessibile non a norma	L'area è pianeggiante ma va realizzato un percorso accessibile che colleghi il parcheggio alle tribune
24	Chiesa di Forni	Loc. Forni	accessibile	
25	Circolo Arci	S.Lorenzo	non accessibile	Gli spazi consentono un facile superamento del dislivello con rampetta a norma
26	Asilo Nido	S.Lorenzo	accessibile	
27	Chiesa di San Lorenzo	S.Lorenzo	accessibile	

le norme transitorie e finali

Infine, anche in ordine al processo di messa in opera del Piano strutturale, che ha visto alcune varianti formate in anticipazione del RUC, nonché per la gestione urbanistico edilizia e la sistematizzazione nel RUC medesimo della pianificazione attuativa, i tre Capi del Titolo V delle Norme tecniche di attuazione sono dedicati alle Norme transitorie e finali:

CAPO I INTERVENTI E PIANI DI ATTUAZIONE FATTI SALVI
Art. 97 - Piani attuativi vigenti

CAPO II SALVAGUARDIE
Art. 98 - Salvaguardie
Art. 99 - Aree non pianificate

CAPO III POTERI DI DEROGA
Art. 100- Poteri di deroga

I piani attuativi vigenti sono individuati con apposita perimetrazione sulle tavv. 2 del RUC.

Per ognuno il RUC, nell'elaborato Dossier F Parte seconda, è stata redatta una specifica scheda.

Ai piani attuativi vigenti si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, vale la disciplina di RUC relativa ai tessuti residenziali, agli ambiti a specializzazione funzionale, alle dotazioni territoriali.

Le varianti dei previgenti PRG sono state fatte salve dal Piano strutturale vigente e pertanto fatte proprie dal RUC. Tali varianti prevalgono.

1.3 Ambito di applicazione e gestione del RUC Val di Cornia 2010

Il RUC Val di Cornia 2010 mette in opera il Piano strutturale di Area, approvato con Delibera Consiglio comunale di Piombino 09/05/2007 n. 52, Delibera Consiglio comunale di Campiglia Marittima 26/03/2007 n. 37, Delibera Consiglio comunale di Suvereto 03/04/2007 n. 19.

Il RUC si applica ai territori dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto.

I tre RUC sono distintamente adottati e approvati ognuno dal rispettivo Comune.

Le scelte delle trasformazioni sono diversificate in funzione dei contesti urbanistici e in quanto specificatamente rispondenti alle esigenze e alle priorità che ogni Comune ha stabilito, in attuazione del Piano strutturale di Area.

Sono comuni, invece, le scelte generali per la gestione del sistema insediativo e del territorio rurale e aperto, le regole di uso e di intervento, le definizioni e i parametri urbanistico - edilizi, le regole ambientali e paesaggistiche, i requisiti delle dotazioni infrastrutturali, territoriali e urbane.

L'apparato delle Norme tecniche di attuazione è identico, tranne che per le singole zone o ambiti presenti solo in uno solo dei comuni e per le aree di trasformazione, per le quali, avendo scelto il sistema delle Schede, la gestione e la riconoscibilità sono facilitate.

Il RUC Val di Cornia 2010 segue quanto disposto dall'articolo 1 – Finalità e ambito di applicazione e dell'articolo 2 – Piano strutturale d'area, delle Norme del Piano strutturale di Area, dei quali si riportano estratti.

art. 1 commi 2,3,4:

2. La disciplina dettata dal presente piano trova applicazione nei territori compresi entro le circoscrizioni amministrative dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, con esclusione del territorio compreso entro la delimitazione del Parco interprovinciale di Montioni, nonché del territorio compreso entro la delimitazione della Riserva naturale provinciale "Orti Bottagone", per entrambi i quali trovano applicazione le disposizioni degli specifici strumenti di pianificazione e di programmazione previsti dalle relative norme di legge.

3. In occasione della sottoscrizione del protocollo d'intesa stipulato ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5, come modificato per effetto dell'articolo 1 della legge regionale 31 gennaio 2001, n. 7, i Comuni della Val di Cornia si sono impegnati a

coordinare tra loro il processo di pianificazione per giungere a un unico piano strutturale d'area tra i comuni del circondario.

4. Alla luce della suddetta intesa i Comuni di Sassetta e di San Vincenzo, che per motivi e urgenze locali hanno anticipato la redazione dello strumento urbanistico, sono impegnati a confrontare con il presente piano i rispettivi vigenti piani strutturali, apportando a questi ultimi ogni modifica opportuna al fine di perseguire la massima integrazione con i contenuti della pianificazione strutturale afferente all'intero Circondario della Val di Cornia.

art. 2

1. Il piano strutturale d'area della Val di Cornia rappresenta lo strumento urbanistico dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino, Suvereto. Il successivo riallineamento dei piani strutturali dei comuni di San Vincenzo e di Sassetta deve completare il quadro della pianificazione strutturale d'area. Il piano strutturale d'area della Val di Cornia è redatto dall'ufficio urbanistica del Circondario della Val di Cornia (organismo rappresentativo di secondo grado costituito ai sensi della legge regionale 19 luglio 1995, n.77). La competenza amministrativa per l'adozione e approvazione del piano strutturale, pur in presenza di un piano urbanistico unico, rimane in seno ai singoli comuni con deliberazione dei rispettivi consigli comunali. Le deliberazioni comunali di adozione e approvazione sono precedute da apposita deliberazione di indirizzo a cura dell'organo esecutivo del Circondario della Val di Cornia. Nella successiva fase gestionale qualunque modifica al piano unico è elaborata dal medesimo ufficio urbanistica comprensoriale, previa deliberazione di indirizzo del Circondario della Val di Cornia. Qualora la proposta di modifica sia estesa a contenuti strategici e di indirizzo generale, i Comuni di Campiglia, Piombino e Suvereto sono chiamati all'approvazione contestuale dell'atto di variante. Viceversa, qualora il contenuto della proposta di variante al piano strutturale sia oggettivamente di esclusivo interesse di una sola delle tre amministrazioni locali, l'approvazione compete al solo comune interessato, previa deliberazione d'indirizzo del Circondario.

Capitolo 2 - Gli scenari di riferimento e le scelte del RUC Val di Cornia 2010

2.1 Le priorità per la fattibilità e il dimensionamento *il Quadro Previsionale Strategico*

Il quadro previsionale strategico del RUC si è formato nella sostanza, attraverso la progressiva definizione delle scelte, e la loro partecipazione, e si ritiene contenuto nella presente Relazione, ove sono richiamati gli obiettivi e le corrispondenti azioni.

Il RUC assegna la priorità all'intervento di ristrutturazione urbanistica, quale strumento per la riqualificazione urbana, seguito dalle saturazioni e dai completamenti, in modo da ottenere il recupero dei contenitori dimessi; la creazione di edilizia residenziale sociale diffusa in forma di quote di alloggi in affitto concordato; la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi e di distribuzione viaria locale; l'incremento delle attrezzature collettive e generali attraverso la perequazione e la compensazione e l'istituto del comparto, ove il disegno urbano prescinde dai confini proprietari e le dotazioni di standard, di base e aggiuntivi sono componenti del "piano pubblico comunale".

La priorità assegnata alla ristrutturazione urbanistica ha comportato la scelta delle aree critiche e delle aree di riordino come campo privilegiato di intervento del RUC; così come, peraltro, indicato dal Ps, secondo il quale: *il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, sono tenuti a garantire, o almeno promuovere, la prioritaria attuazione delle trasformazioni afferenti alle aree, o ai complessi di immobili, maggiormente caratterizzati da degrado, ovvero in condizioni di inutilizzazione, o di marcata sottoutilizzazione, oppure ospitanti funzioni incongrue sotto il profilo ambientale, o paesaggistico, o urbanistico, siano o meno caratterizzati altresì da situazioni di degrado fisico, con particolare riferimento a quelli individuati quali aree critiche dal presente piano.*

Durante la formazione del RUC, tramite le scelte progressivamente definite dalle Amministrazioni, e portate alla partecipazione pubbliche nonché assoggettate alle varie fasi della valutazione integrata, si è di fatto composto il quadro previsionale strategico, nel quale si chiariscono le scelte per la messa in opera del Piano strutturale, avendo a riferimento, per le previsioni pubbliche e private assoggettate a piano attuativo o progetto comportante esproprio, il quinquennio di validità del Regolamento stesso, in osservanza di quanto disposto dal comma 5 dell'art. 55 della Lr 1/2005.

Mediante informazione e partecipazione, nell'ambito del processo di valutazione di cui alle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali vigenti, la progressiva definizione delle scelte è diventata patrimonio conoscitivo dei cittadini, delle associazioni e delle categorie economiche e professionali.

Il quadro previsionale strategico del RUC Val di Cornia 2010 indica le seguenti priorità:

- definire le dotazioni territoriali a base della sostenibilità dello sviluppo previsto dal RUC, articolate in:
 1. risorse esistenti in termini di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, generali e di interesse collettivo e le infrastrutture;
 2. risorse future, relative alle dotazioni territoriali sopra richiamate, derivanti dal programma delle opere pubbliche;

3. risorse ancora necessarie o attese, né esistenti né programmate/bili nel periodo di validità assegnato per legge alle opere pubbliche, affidate ai meccanismi perequativi e compensativi definiti dall'art. 9 delle Norme;
- definire una rete di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza e benessere e un sistema della mobilità e della sosta in grado di garantire accessibilità e protezione dei luoghi ambientalmente e paesaggisticamente rilevanti;
 - collegare le trasformazioni urbane agli interventi di delocalizzazione di edificazione incongrua al contesto, utilizzando il metodo della perequazione e del trasferimento dei diritti edificatori fra comparti non contigui;
 - assegnare priorità alla ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e delle aree di riordino individuate dal Piano strutturale, definendo dimensioni e destinazioni d'uso tali da innalzare la qualità di immagine di funzionalità delle aree urbane, fra le quali rivestono particolare rilevanza le aree situate lungo Via Indipendenza a Venturina quali occasioni per aumentare il rango di "centralità urbana lineare" della Via medesima; la riqualificazione delle aree sulla SS 398 quali componenti della Porta Sud del capoluogo a Suvereto;
 - colmare le possibilità di saturazione dei centri abitati;
 - prevedere trasformazioni rilevanti ed espansioni dei centri abitati se finalizzate alla riqualificazione del contesto al cui margine vanno a collocarsi, introducendo servizi alla residenza e spazi pubblici o di interesse pubblico in esso carenti; alla realizzazione di dotazioni infrastrutturali; alla realizzazione di edilizia residenziale sociale. Assumono strategicità fra tali interventi: la trasformazione dell'area del Fontino e dell'area de Il Logo a Suvereto;
 - aumentare i servizi alla popolazione, e in particolare dotare il territorio comunale di Campiglia Marittima di un nuovo cimitero;
 - incrementare la capacità produttiva del territorio, nei settori industriale, artigianale e commerciale, aumentando le possibilità di insediamento delle imprese in aree da saturare o da ampliare, consolidando l'evoluzione territoriale storicamente determinatasi;
 - migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico-ricettiva nel territorio, assegnando prioritariamente regole di innalzamento qualitativo ed eventualmente quantitativo alle attività esistenti, e rispettando, per lo sviluppo, le condizioni del Piano strutturale che favoriscono unicamente insediamenti alberghieri;
 - consolidare la presenza del termalismo in Val di Cornia, riconoscendo al Parco Termale di Venturina un ruolo strategico unico e sovracomunale, sia per quanto riguarda l'attrazione di visitatori sia per la tutela e la salvaguardia della risorsa idrotermale; la promozione di tale specializzazione territoriale vede l'incremento della dotazione alberghiera di 100 posti letto e invita all'avvio delle procedure per la nuova denominazione di Venturina Terme;
 - diminuire la pressione sulle risorse esistenti nel territorio rurale e aperto, tramite regole di gestione del patrimonio edilizio esistente che permettano la conservazione dei

manufatti aventi valore storico architettonico o dimensionale, la delocalizzazione di manufatti incongrui, la limitazione di frazionamenti e conseguenti aumenti di carico; vietando l'esportazione di modelli insediativi urbani.

Gli obiettivi del RUC e le relative azioni sono state definiti, e messi a conoscenza, nella prima fase della valutazione integrata, risultando come segue:

obiettivo

Soddisfacimento di una quota del fabbisogno residenziale indicato dal Ps privilegiando per tale fine l'utilizzo delle aree critiche individuate dal Ps medesimo tramite interventi di sostituzione o ristrutturazione urbanistica.

azioni

- nel Comune di Campiglia Marittima, si tratta di aree di trasformazione per interventi di ristrutturazione urbanistica del sistema insediativo a fini prevalentemente residenziali, e aree critiche di ristrutturazione urbanistica (derivanti dal Ps). A queste si aggiungono aree critiche di rilevanza edilizia (derivanti dal PS) a cui viene attribuita la categoria di intervento diretta.
- nel Comune di Suvereto, si tratta di aree di ristrutturazione urbanistica;

Per alcune aree critiche individuate dal PS il primo Regolamento urbanistico non prevede l'attivazione di specifici processi di trasformazione e/o ristrutturazione bensì categorie d'intervento conservative.

Tali aree potranno essere attivate con specifica regolamentazione degli interventi nell'ambito dei successivi Regolamenti Urbanistici.

obiettivo

Assegnazione di una quota del dimensionamento di nuovi alloggi al fabbisogno generato dalle reali esigenze espresse dalla domanda di edilizia residenziale sociale;

azione

inserimento di quote di edilizia residenziale sociale nelle aree di trasformazione realizzazione di alloggi per la vendita e gli affitti convenzionati e per l'housing sociale, individuando criteri di tipo gestionale sia generali che all'interno delle singole aree di trasformazioni.

obiettivo

Mantenimento della residenza stabile nel territorio aperto, delle attività agricole qualificate, privilegiando quelle meno idroesigenti; corretto inserimento delle attività ricettive nel patrimonio edilizio esistente e progressiva delocalizzazione delle attività produttive sparse in territorio aperto;

azioni

norme tecniche di attuazione per il territorio rurale e aperto, con definizione di superfici minime non derogabili per gli alloggi, limiti al frazionamento, regole di riutilizzo tramite delocalizzazione degli insediamenti produttivi in territorio rurale e aperto, regole di non incremento degli insediamenti turistici in territorio rurale e aperto.

obiettivo

Riqualificazione della città esistente, limitando al massimo le nuove addizioni urbane che generano consumo di nuovo suolo;

azioni

normativa di gestione del patrimonio edilizio esistente, articolata in funzione dei caratteri tipo-morfologici; priorità al recupero di aree critiche e di riordino interne al sistema

insediativo.

obiettivo

Tutela delle caratteristiche storiche e morfologiche delle aggregazioni di edifici e delle relazioni fra edifici e aree scoperte di pertinenza nel tessuto urbano e nel territorio aperto e rurale;

azioni

Dossier A – Analisi morfo-tipologica , indagine sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente, definizione dei valori e delle criticità, definizione delle regole per tessuti storici e per edifici e complessi storici, regole per il mantenimento degli spazi aperti nel sistema insediativo.

obiettivo

Miglioramento della qualità degli interventi edilizi e urbanistici di recupero e di trasformazione sotto il profilo morfologico funzionale e delle dotazioni di servizi per la popolazione residente;

azioni

regole specifiche per la qualità della progettazione.

obiettivo

Tutela delle aree di maggior pregio del territorio aperto e costiero e governo del cambiamento del paesaggio agrario;

azioni

articolazione del territorio rurale in funzione dei valori ambientali e paesaggistici, e delle definizioni dei sistemi e sottosistemi territoriali del Ps, individuazione delle invarianti strutturali (beni del territorio aperto) e regole di relativa tutela; indagine sul patrimonio di valore storico e relative regole di tutela (Dossier C – Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto. Schede).

obiettivo

Incremento dell'offerta di spazi per le attività produttive, incluse quelle legate alla logistica, che siano dotati di adeguati sistemi indirizzati alla sostenibilità ambientale dell'uso delle risorse con particolare riguardo a quella energetica e idrica;

azioni

Per Campiglia Marittima recepire le varianti formate in anticipazione del Ru e in attuazione del Piano Strutturale per gli ampliamenti delle aree produttive nelle località di Campo alla Croce e de La Monaca e realizzare ulteriori due piccoli interventi: uno in ampliamento a Campo alla Croce e un lotto di artigianato di servizio nel capoluogo. Prevedere una area destinata ad un centro servizi per la logistica e un zona commerciale Per Suvereto prevedere un ampliamento dell'area produttiva in località Poggetto.

obiettivo

Incremento dell'offerta di servizi di supporto alle imprese e alle attività produttive;

azioni

regole a favore dell'insediamento di attività direzionali e di servizio nei tessuti urbani esistenti.

obiettivo

Incremento dell'offerta qualificata di strutture ricettive privilegiando la realizzazione di alberghi;

azioni

Favorire la riconversione verso la destinazione alberghiera, degli interi fabbricati utilizzati per strutture ricettive nei centri storici e nella città consolidata (20)
Promuovere l'attività di "albergo diffuso" nel centro storico di Campiglia Marittima e Suvereto.

obiettivo

riordino del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta;

azioni

apposita indagine relativa al sistema della mobilità e individuazione di programma di interventi (Dossier D – Sistemi della mobilità urbana), regole nelle Nta del RUC.

obiettivo

Sostegno all'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica subordinando gli interventi al loro corretto inserimento nel paesaggio;

azioni

A questo specifico argomento, a fronte di scelte condivise di area, che salvaguardano i territori di pregio paesaggistico, è dedicato l'art. 57 delle Norme tecniche di attuazione del RUC, Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili.

2.2 Il processo di formazione del RUC

2.2.1 le varianti di anticipazione

Il RUC recepisce le varianti formate in anticipazione del medesimo e in attuazione del Piano strutturale:

- nel Comune di Campiglia Marittima per l'ampliamento delle aree produttive "Campo alla Croce" e "La Monaca", approvata con Delibera CC del 26/04/2006 n. 24.
- nel Comune di Suvereto per la riconversione di un insediamento produttivo per fini residenziali, lo sviluppo turistico e servizi in località Forni, di cui alla delibera CC del 28/11/2007 n. 62.

2.2.2 gli approfondimenti conoscitivi

Gli specifici approfondimenti conoscitivi del RUC si sono sostanziati in:

- analisi tipomorfologica dei tessuti urbani;
- indagine di dettaglio sui centri storici;
- schedatura degli edifici e manufatti di interesse storico nel sistema insediativo e nel territorio rurale e aperto;
- rilevamento dello stato delle infrastrutture per la mobilità e per la sosta;
- indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche;
- verifica dei programmi comunali delle opere pubbliche;
- indagine sull'accessibilità dei principali edifici e spazi pubblici;
- verifica dei vincoli e limiti derivanti da leggi vigenti ordinati per materie;
- stato di attuazione dei Prgc;

- verifica degli standard.

La formazione della conoscenza si è articolata per sezioni di lavoro con i contenuti che seguono, a partire da una prima individuazione dello stato e delle capacità del territorio, ove si sono distinte:

- la città in trasformazione, derivante dall'attuazione in corso dei Prgc vigenti e in particolare degli interventi soggetti a pianificazione attuativa;
- la città esistente, coincidente con le parti edificate consolidate;
- la città trasformabile, derivante dalla verifica delle parti del territorio non disponibili per la trasformazione, come desumibile dal Piano strutturale.

sezione tecnico-amministrativa:

Ricognizione dei vincoli, eventuale aggiornamento PS

Stato di attuazione Prgc e PS

Piani attuativi vigenti

sezione edilizio-urbanistica

(comprensiva di analisi finalizzate a piano delle funzioni e piano urbanistico commerciale):

Patrimonio edilizio e urbanistico esistente: classificazione dei tessuti urbani, classificazione degli ambiti rurali (caratteri insediativi, funzioni prevalenti, valori, criticità);

Carichi urbani: la città esistente, la città in trasformazione, la città trasformabile, ambiti di degrado;

Infrastrutture urbanizzazioni e dotazioni territoriali: stato di fatto, programmazione dotata di fattibilità;

Mobilità: gerarchizzazione funzionale della rete viaria, rete del trasporto pubblico, sistema sosta, mobilità elementare (stato di fatto –valori e criticità, programmazione dotata di fattibilità);

Distribuzione degli esercizi commerciali, ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali;

sezione geologica e componente idrologica e idraulica :

approfondimento di livello RUC, eventuale aggiornamento Ps

sezione ambientale:

approfondimento di livello RUC, eventuale aggiornamento PS

ambiti di degrado

aria

acqua

ecosistemi flora e fauna, aree speciali e aree agricole

energia

itinerari escursionistici

sezione paesaggistica e culturale:

beni culturali, beni architettonici, beni paesaggistici (individuazione, stato: valori-criticità)

sezione programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche:

per centri abitati ricognizione dei gradi di accessibilità, per spazi e attrezzature

pubbliche ricognizione dei gradi di accessibilità, opportunità e rischi (schedatura strade/parcheggi/aree a verde/ edifici);

In altri termini, per la conoscenza si è utilizzato un metodo di scompostone, per temi o per luoghi, utilizzando poi gli esiti tematici per la ricompostone in fase di progetto.

L'analisi sui centri storici, per esempio, è stata condotta operando una suddivisione per settori, e poi una specifica schedatura di dettaglio, accompagnata da una dettagliata documentazione fotografica, per ogni settore, ove sono individuati:

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

Da ciò si è passati a definire un valore complessivo per gli edifici, così da determinarne la classificazione, poi utilizzata per le individuazioni sulla cartografia di progetto e per definirne apposite regole nelle Norme.

VALORE COMPLESSIVO DEGLI EDIFICI

Edificio di notevole valore storico, architettonico e/o testimoniale

L'aspetto generale presenta caratteristiche edilizie e tipologiche originarie, o con modesti interventi che non hanno alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie.

Edificio di valore storico, architettonico e/o testimoniale

L'aspetto generale presenta caratteristiche edilizie e tipologiche originarie, ma interventi successivi hanno parzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie.

Edificio di valore testimoniale

Le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie sono state sostanzialmente alterate da interventi successivi, ma l'aspetto generale risulta coerente con le caratteristiche edilizie e tipologiche originali.

Edificio coerente per immagine complessiva, ma privo di valore

Le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie non sono più riconoscibili, per gli interventi eseguiti sulla struttura originaria

Edificio che ha perso totalmente le caratteristiche originarie ed incoerente per immagine complessiva

L'immagine risulta incongrua per l'aspetto generale, per la morfologia, per i caratteri tipologico-formali

Analogamente per le aree scoperte, per le quali le Norme tecniche dettano regole di protezione.

VALORE COMPLESSIVO DELLE AREE SCOPERTE

Area scoperta di valore storico/morfologico per la configurazione e per la presenza di annessi di tipo tradizionale e/o storico

Area scoperta di valore testimoniale per la permanenza della configurazione originaria, parzialmente alterata da interventi successivi e/o dall'inserimento di annessi ed elementi incongrui

Area scoperta priva di valore, sostanzialmente alterata nell'immagine e nella morfologia da interventi successivi e/o dall'inserimento di annessi incongrui

2.2.3 la continuità gestionale con i PRGC coordinati 1994

Per continuità gestionale fra RUC e Prgc si intende la possibilità di utilizzare le regole e le individuazioni consolidate nella gestione del territorio tramite i Prgc vigenti, laddove esse risultino coerenti con il Piano strutturale d'Area.

Ciò permette di non modificare sostanzialmente termini e pratiche consolidate, che nella gestione urbanistico-edilizia siano risultate confacenti agli obiettivi comunali di governo del territorio, considerandone gli effetti ancora positivi alla luce dei nuovi limiti statutari e obiettivi strategici stabiliti dal Piano strutturale, nonché dai contenuti dei nuovi scenari legislativi e regolamentari intervenuti dalla vigenza dei Prgc medesimi ad oggi.

In base al principio di continuità gestionale, nel RUC sono aggiornati alcuni parametri e alcune definizioni del Prgc.

Ciò è stato possibile anche in virtù del fatto che i Prgc coordinati del 1994 erano strutturati, seppure antecedenti all'emanazione della Lr 5/1995, concettualmente e materialmente secondo criteri assai vicini a quella che poi sarebbe stata la riforma urbanistica operata con la richiamata legge.

Ad esempio, i Prgc 1994/95/96 sono dotati di specifiche conoscenze ambientali e paesaggistiche e di apposite schedature degli edifici, sì che la normativa e le relative articolazioni territoriali, sì che era stato possibile superare la distinzione in zone omogenee ed indici, e assegnare ad ambiti, tessuti e complessi edilizi puntuali regole di uso e di intervento (funzioni e categorie).

Inoltre, le Norme contengono una parte generale, nella quale sono dettate regole per la gestione degli interventi e la qualità della progettazione.

Ancora, le zone agricole vi sono individuate secondo i valori ambientali, paesaggistici, della capacità produttiva agricola, e nella parte dedicata ad esse vi sono regole generali per la protezione delle risorse.

Infine, secondo l'assimilazione degli ambiti del RUC alle zone omogenee, nel darne le rispettive sigle, si è cercato di mantenere quelle dei Prgc, modificandone i contenuti (soprattutto per le zone D e le zone E).

le definizioni e le regole urbanistico-edilizie

Con il RUC si recuperano e aggiornano definizioni generali dei Prgc previgenti.

Esse sono contenute nel Capo I del Titolo II, dedicato alle regole generali, delle

Norme tecniche di attuazione del RUC:

- superficie lorda di pavimento (slp)
- superficie utile abitabile (sua)
- alloggio
- ambiti e tessuti
- organismo edilizio
- tipo edilizio
- case basse ad alta densità
- ville urbane
- villini binati e a schiera –s
- villini isolati -v
- palazzine/palazzotti -p
- edifici in linea -l
- edifici a torre –t
- Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis
- Aree e corti private e condominiali

Analogamente per le definizioni degli interventi edilizi, che il RUC aggiorna, sempre mantenendoli nella parte normativa delle definizioni generali, per allinearsi alla Lr

1/2005, secondo criteri di compatibilità e trasformazione coerenti al Piano strutturale. Si può ricordare che nei Prgc la ristrutturazione edilizia era reticolata in varie sotto categorie, ai sensi dell'allora vigente LR 59/1980. Con il RUC, allineandosi alla Lr 1/2005, la ristrutturazione edilizia è ancora articolata in sottocategorie. Per tale sottoarticolazione si è tenuto conto degli effetti della gestione delle norme dei Prgc previgenti.

Sono definiti compatibili con le risorse esistenti, gli interventi di cui all'art. 2 comma 3, lettere c), d), e), f), g) (prima parte del Regolamento Urbanistico) e comma 4 lettera f) (seconda parte del Regolamento urbanistico), come di seguito definiti:

- la manutenzione ordinaria (art 79 comma 2 lettera a) della Lr 1/2005);
- la manutenzione straordinaria (art 79 comma 2 lettera b) della Lr 1/2005);
- il restauro e il risanamento conservativo (art 79 comma 2 lettera c) della Lr 1/2005);
- la ristrutturazione edilizia, di cui all'art.79 comma 2 lettera d) della LR 1/2005, comprensiva di ampliamenti e completamenti degli edifici esistenti e di sopraelevazioni, di tamponamenti, di realizzazione di elementi architettonici quali logge, balconi, portici e simili, funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, non comportanti aggravio urbanistico;
- i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, che non richiedano la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici e di uso pubblico (art 79 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005);
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art 79 comma 2 lettera e) della Lr 1/2005);
- le opere di rinterro e scavo di cui all'art 79 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
- le opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione, di cui all'art 79 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
- le occupazioni di suolo che non comportino modificazione irreversibili dei suoli, di cui all'art 79 comma 1 lettera e) della Lr 1/2005;
- ogni altra trasformazione dei suoli non preordinata al permesso di costruire, di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005.

Si classificano interventi di trasformazione, ossia incidenti sullo stato delle risorse esistenti, gli interventi di cui all'art. 2 comma 3, lettera i) (prima parte del R.U.) e alle lettere a), b), d), e) del comma 4 (seconda parte del R.U.), come di seguito definiti:

- la ristrutturazione urbanistica di cui all'art 78 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005;
- la nuova edificazione di cui all'art 78 comma 1 lettera a) della Lr 1/2005;
- i mutamenti di destinazioni d'uso che comportino incrementi alle urbanizzazioni primarie e agli standard esistenti nel contesto urbano in cui ricade l'intervento;
- l'installazione di qualunque manufatto non finalizzato a esigenze temporanee, di cui all'art 78 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune, di cui all'art 78 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005;
- la realizzazione di impianti e infrastrutture che comportino trasformazione permanente dei suoli, di cui all'art 78 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
- la realizzazione di depositi merci e materiali, di impianti per attività produttive, che comportino modificazione permanente di suolo inedificato, di cui all'art 78 comma 1 lettera e) della Lr 1/2005 ;
- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino aggravio di carico urbanistico, di cui all'art 78 comma 1 lettera h) della Lr 1/2005.

2.2.4 la valutazione integrata e la valutazione ambientale strategica

Secondo il testo unico sull'ambiente (Dlgs 152/2006 e s.m.i), il RUC sarebbe soggetto alla procedura di VAS (valutazione ambientale strategica), a meno che non si rientri nei casi previsti dal comma 2-ter dell'art. 35 del citato Dlgs per il quale la procedura di VAS avviate precedentemente all'entrata in vigore del decreto devono essere concluse ai sensi delle norme vigenti al momento dell'avvio del procedimento. Nel caso del RUC della Val di Cornia, per il quale ricorre detta condizione, si tratta, quindi, di non applicare il procedimento di VAS, ma di svolgere il processo di valutazione integrata, che, ai sensi della Lr 1/2005, contiene la VAS quando dovuta.

La valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal RUC, è stata svolta secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata approvato con Dpgr 9 febbraio 2007 n. 4/R.

Secondo quanto indicato nel regolamento regionale il processo di valutazione integrata deve svolgersi in più fasi: una iniziale, una intermedia e quella finale, che consiste essenzialmente nella predisposizione della documentazione necessaria.

La valutazione iniziale ha preso in considerazione il quadro analitico, gli scenari di riferimento e gli obiettivi. In tale ambito è stata valutata:

- 1) la fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi e indicata l'eventuale necessità di impegnare risorse dell'amministrazione;
- 2) la coerenza degli obiettivi con quelli degli altri strumenti di pianificazione e atti di governo che interessano il medesimo territorio (compresi i piani di settore), quali:
 - il Piano di indirizzo Territoriale (Pit) vigente;
 - il Piano territoriale di coordinamento (Ptcp) della provincia di Livorno;
 - il Piano energetico regionale;
 - il Piano integrato idrico energetico;
 - il Piano di tutela delle acque del Bacino Toscana Costa;
 - il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI);
 - il Piano dell'Ambito territoriale ottimale (ATO n. 5);
 - il Piano provinciale dei rifiuti urbani e assimilati;
 - Il Piano regionale terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate;
 - il Piano strutturale d'Area;
 - il Piano comunale di classificazione acustica (PCCA).

L'esito di questa fase si è concretizzata nella predisposizione di un documento (documento di scoping) sottoposto, ai fini di eventuali osservazioni e contributi, alle autorità che devono esprimere pareri o che potrebbero essere in grado di fornire ulteriori informazioni.

Nella seconda fase, quella della valutazione intermedia che rappresenta il fulcro del processo, è stato necessario:

- definire un quadro conoscitivo specifico;
- individuare gli obiettivi specifici quale declinazione di quelli più generali indicati nella fase iniziale;
- definire le azioni per il loro conseguimento;
- individuare le possibili soluzioni alternative;

- valutare la coerenza degli obiettivi specifici e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione (coerenza esterna) e, per qual che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dallo stesso piano oggetto della valutazione (coerenza Interna).

Sulla base delle analisi è stata valutata:

- la probabilità di realizzazione e l'efficacia delle azioni previste;
- l'effetto atteso sotto il profilo ambientale, economico, sociale, territoriale e sulla salute umana delle medesime azioni;
- le eventuali alternative.

In questa fase è stato coinvolto anche il pubblico, oltre alle autorità con competenze ambientali, per altro già interpellate nella fase iniziale.

Per questo il Garante della comunicazione ha provveduto all'attivazione di vari strumenti tra cui la predisposizione di un sito WEB dedicato, al quale è stato possibile accedere dalla Home page del sito del Circondario della Val di Cornia o come link dai siti dei comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto.

Per assicurare la partecipazione al processo di valutazione sono state organizzate diverse riunioni pubbliche in forma di forum in cui sono stati affrontati e approfonditi diversi temi del Regolamento urbanistico.

Al termine di questa fase, valutata la possibilità di apportare modifiche alla proposta, è stata predisposta una relazione di sintesi che contiene:

i risultati delle valutazioni, la verifica della fattibilità e della coerenza esterna e interna

- la motivazione della scelta della soluzione adottata;
- la definizione di un appropriato sistema di monitoraggio;
- il rapporto ambientale secondo quanto previsto dall'allegato uno della direttiva europea sulla VAS (direttiva 2001/42/CE) e dal codice dell'ambiente Dlgs 152/2006 e s.m.i.

Il Rapporto Ambientale è articolato in due parti:

1) Quadro Conoscitivo e individuazione dei possibili effetti: contiene le informazioni e i dati relativi agli aspetti socio-economici, ambientali e territoriali e sulla salute umana. In questa sezione del rapporto ambientale vengono descritte le attuali condizioni di tutte le risorse e le pressioni a cui quest'ultime potrebbero essere sottoposte in seguito all'attuazione delle previsioni contenute nella proposta di Ru, attraverso una preventiva stima dei fabbisogni necessari.

2) Coerenza interna, effetti attesi e misure da adottare: i contenuti di questa seconda parte sono divisi per singoli temi e riguardano:

- la valutazione della coerenza interna, che verifica se le azioni previste dal Ru sono congruenti tra loro e soprattutto se sono coerenti con gli obiettivi fissati, nel senso che operano verso un loro perseguimento;
- individuazione dei potenziali effetti significativi: la sostenibilità delle trasformazioni territoriali deve necessariamente fare i conti con la disponibilità delle risorse e anche con la situazione ambientale a scala più ampia. Per questo deve porsi come obiettivi non solo quelli di consumare la minor quantità di risorse possibile attraverso l'adozione di adeguate misure di contenimento e risparmio, ma anche quelli di non produrre ulteriori peggioramenti della situazione ambientale generale, fornendo, al contrario, un contributo per il suo miglioramento. Per far questo è necessario sviluppare almeno un'analisi qualitativa dei potenziali effetti attesi per individuare quelli più significativi verso cui indirizzare le misure di mitigazione. Gli effetti significativi non derivano soltanto dalle azioni delle singole azioni del Ru, ma per certi aspetti è l'interconnessione e la reciproca interazione a produrre effetti significati che quindi devono essere

necessariamente analizzati anche da un punto di vista cumulativo;

- misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti: materialmente non sono contenute nel rapporto ambientale, ma come chiarito nella premessa sono state incluse nelle norme tecniche di attuazione costituendone parte integrante e riguardano misure riferite alle problematiche ambientali e alla tutela della salute umana: aria, acqua, suolo e sottosuolo, energia, paesaggio e natura, rumore e rifiuti, e anche quelle territoriali: scelta delle localizzazioni, e qualità urbanistica degli insediamenti.

Nelle Norme del RUC, l'articolo 10 è dedicato alla valutazione. In esso sono dettati criteri o date prescrizioni per le attività da svolgere in fase progettuale (piani attuativi, progetti pubblici e privati, piani comunali di settore).

A tal fine, nel medesimo articolo, sono definiti i livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici); e i tipi di impatto, in base alle seguenti soglie di riferimento:

- i. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di superficie inferiore a 1.600 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente: **impatto lieve**;
- ii. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di superficie compresa tra 1.600 mq e 2.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definiti dalla normativa di settore vigente: **impatto significativo**;
- iii. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di superficie superiore a 2.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definiti dalla normativa di settore vigente: **impatto rilevante**.

Infine, si ha una scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti.

Fragilità risorsa	Impatto/criticità effetti		
	Lieve	Significativo	Rilevante
Bassa	trascurabile	bassa	Media
Media	bassa	media	Elevata
Alta	media	elevata	molto elevata

Nel medesimo articolo 10, ai sensi della Lr 10/2010, sono indicati gli interventi soggetti a piano attuativo obbligatoriamente soggetto a valutazione integrata.

2.2.5 la partecipazione

La formazione del RUC è stata oggetto di discussione e approfondimento in una serie di incontri pubblici, organizzati nel corso di due anni (2008-2010) all'interno del *percorso di partecipazione* avviato a norma di legge dalle Amministrazioni competenti.

Tale percorso di discussione e confronto, che ha riguardato gli argomenti di maggiore rilevanza e importanza generale, si colloca all'interno del processo di *valutazione integrata* ed ha il suo strumento nella costituzione del **Forum RU**, organo consultivo e di concertazione aperto ai *portatori di interesse*.

Al Forum RU, che si è costituito il 26 maggio 2008, ha aderito attivamente un campione rappresentativo della realtà locale associativa, professionale, sindacale, ambientalista,

produttiva, imprenditoriale, culturale, istituzionale, politica e civile.

All'interno del Forum RU, secondo le *Linee Guida* approvate dalla Giunta Esecutiva del Circondario della Val di Cornia, i responsabili tecnici e gli amministratori hanno progressivamente illustrato i principi, gli obiettivi e i contenuti del RUC, e, attraverso successivi incontri di approfondimento, si è sviluppata la discussione sulle ipotesi progettuali, caratterizzata da domande, segnalazioni, pareri e contributi. I risultati delle consultazioni, con i dettagli delle richieste e le risposte fornite dagli interlocutori, sono stati verbalizzati nei resoconti redatti dalla società incaricata *Ambiente Italia* e pubblicati sul sito internet www.dp-circondariovaldicornia.it insieme alla documentazione prodotta. In questo contesto si colloca anche il ruolo svolto dal **Garante della Comunicazione**, nominato a norma della legge quadro regionale n.1/2005 (art.19) dalla Giunta Esecutiva del Circondario della Val di Cornia, allo scopo di assicurare una partecipazione civica effettiva e consapevole al procedimento di formazione e approvazione del RUC e di alcune Varianti contestuali, con il compito di promuovere un'informazione pubblica adeguata e tempestiva rispetto alle scelte politiche, ai passaggi procedurali e ai documenti di competenza delle amministrazioni locali. A questo scopo si è stabilito di raccordare le attività e le funzioni specifiche di informazione del Garante con il processo strutturato di partecipazione e valutazione integrata, secondo un *progetto di comunicazione* che ha coinvolto i diversi attori del procedimento, ciascuno per le proprie competenze e per il raggiungimento di obiettivi comuni: di conseguenza, il *sistema di comunicazione* predisposto congiuntamente e attuato mediante strumenti tradizionali, diretti e telematici, è stato utilizzato per fornire adeguato sostegno organizzativo e supporto conoscitivo all'attività del Forum RU e ha accompagnato propedeuticamente il percorso partecipativo per favorire il più ampio e consapevole coinvolgimento della comunità locale.

Il Garante ha inoltre integrato il percorso di partecipazione strutturato per finalità di trasparenza e informazione, ascolto e accesso, interazione e dialogo con il contesto sociale, in particolare per la gestione di contributi e richieste, emersi nel corso del processo di discussione del RU, trasmettendoli ai soggetti o alle strutture tecniche competenti, sollecitandone l'esame, verificandone l'esito e trasmettendo le risposte agli interessati.

Di tale attività si dà conto nel **Rapporto del Garante**, da allegare agli atti per l'adozione e approvazione del RU, trasmesso ai Responsabili del procedimento dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto per gli adempimenti previsti dalla legge. Nel *consuntivo* sono descritte le strategie, gli strumenti e le iniziative di informazione e comunicazione attuate nell'intero periodo. Il *rapporto* si coordina con la **Relazione di sintesi**, per quanto attiene agli aspetti di informazione, comunicazione e accessibilità dei contenuti, relativi al percorso strutturato di partecipazione e valutazione integrata.

2.3 La messa in opera della pianificazione territoriale e paesaggistica

Le regole del Capo II del Titolo II delle Norme tecniche di attuazione del RUC danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano strutturale e si applicano ai beni paesaggistici definiti dalle norme nazionali in materia e al paesaggio inteso come risorsa del territorio, come stabilito dal PIT/PPR ai sensi della parte III, Titolo I del codice dei beni culturali e del paesaggio e del Titolo IV, capo I, della LR1/2005.

Le regole di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi previsti e ammessi dal RUC stesso, e ve

ne fanno parte:

- le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale;
- le regole generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto;
- le regole specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto al Capo II del Titolo III e quelle contenute al Capo III e al Capo IV del Titolo II.

Le regole richiamate sostanziano la messa in opera da parte del RUC degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono e delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal PIT/PPR, e danno operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano strutturale di Area, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al RUC medesimo.

Il RUC indirizza alla ordinaria tutela del paesaggio, tramite la qualità della progettazione e della realizzazione di tutti gli interventi ammessi sul territorio comunale, pubblici e privati.

A tal fine, il RUC detta specifici compiti ai vari strumenti attuativi e impone limiti e condizioni alle trasformazioni, in ordine ai contenuti del PIT/PPR e del Piano strutturale:

- il rispetto delle specifiche caratteristiche dei diversi subsistemi del territorio rurale e aperto, individuati dal Piano strutturale vigente e recepiti dal RUC da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale,
- limiti alle trasformazioni nella articolazione delle zone E del territorio rurale e aperto, al fine di contenere la riduzione delle risorse agroambientali, di tutelare le aree boscate, di ammettere lo sviluppo delle attività unicamente in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi, in applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 22 e dall'art. 23 della disciplina del PIT/PPR, nonché dall'art. 5 della sua specifica disciplina paesaggistica;
- regole per la tutela dei centri e dei nuclei storici, nel sistema insediativo e in quello del territorio rurale e aperto, in applicazione dell'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR;
- regole per la qualità dei paesaggi urbani e per la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica, come prescritto dall'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR;
- regole per il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso, secondo criteri di rilocalizzazione e di ripristino paesaggistico, come prescritto dall'art. 18 della disciplina del PIT/PPR;
- regole ai fini della tutela ambientale e paesaggistica per la realizzazione e il completamento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate, per garantire soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali, alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace gestione dei rifiuti inclusa la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, come prescritto dall'art. 19 della disciplina del PIT/PPR;
- regole per le componenti della costa, finalizzate alla tutela degli elementi particolarmente caratterizzanti, quali la macchia mediterranea, la pineta costiera ed il sistema dunale fisso, nonché per le aree prospicienti i fiumi, i torrenti, i

- corsi d'acqua come prescritto dall'art. 28 della disciplina del PIT/PPR e dall'art. 4 della sua specifica disciplina paesaggistica;
- regole per le aree protette, i parchi, le aree di valore storico archeologico, le aree destinate temporaneamente alle attività di escavazione, come prescritto dall'art. 6 della specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR;
 - regole per garantire la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle caratteristiche dimensionali e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti;
 - regole per tutelare aree di valore ecologico e naturale, con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica;
 - regole di mantenimento della viabilità storica e vicinale, nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

beni storici, naturalistici, culturali e paesaggistici

I beni tutelati dalle Norme del RUC sono invariati strutturali ai sensi della LR 1/2005, e, per quanto in tale legge statuito all'art. 6, i limiti d'uso definiti dalle medesime Norme in attuazione del Piano strutturale ai fini della loro salvaguardia, non sono indennizzabili.

I beni storici, naturalistici, culturali e paesaggistici assoggettati a regole di protezione dal RUC sono:

Tessuti storici

- 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 Parco 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

Parchi

- Fa Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni
- Fb Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio
- 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

Le aree, appositamente perimetrate dal RUC, che costituiscono parchi territoriali, riserve, aree naturali protette di interesse locale, oasi, sono soggette a normativa e regolamentazione di settore, pianificate dagli enti competenti istituzionalmente. Vi sono ammessi interventi finalizzati a usi culturali, turistici, per lo svago e il tempo libero, per la didattica, sportivi, per eventi, mostre, e opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

2.3.1 Il Piano Strutturale Comunale vigente e le sue invarianti strutturali

Il Piano strutturale della Val di Cornia ha assegnato al RUC una serie di compiti per la messa in opera delle condizioni di tutela dell'intergrità fisica e dell'identità del territorio. Sono individuati:

- in relazione allo Statuto contenuto nella Parte II Titoli II e III delle Norme del PS, compiti di conoscenza, compiti di verifica (quali le modifiche alle perimetrazioni per la corretta corrispondenza alle condizioni fisiche del territorio), compiti di regolamentazione;
- in relazione alla Strategia contenuta nella Parte III Titoli IV e V delle Norme del PS, compiti di valutazione, compiti di regolamentazione e compiti previsionali commisurati allo scenario temporale fissato dagli obiettivi politici definiti per il RU nel QPS.

Per il Ps sono invarianti strutturali *le caratteristiche intrinseche essenziali, e meritevoli di conservazione, dei sistemi, dei subsistemi e degli altri beni ed elementi territoriali, intese come le regole che hanno presieduto alla vicenda storica, naturale e antropica, della loro conformazione, nonché come gli assetti ai quali tali regole hanno dato vita e gli oggetti in cui se ne identificano e se ne conservano i segni* (art. 5 Norme Ps).

Ogni subsistema territoriale individuato dal Ps è connotato da invariante:

Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia

Costituisce invariante strutturale del subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia l'unitarietà e la continuità dei territori pianeggianti, e il loro porsi come la matrice connettiva più forte dell'intero territorio oggetto del presente piano, seppure intaccata da fenomeni di frammentazione e di dispersione infrastrutturali e insediativi. Costituiscono inoltre invariante strutturale del subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia il reticolo idraulico identificato nella tavola contrassegnata con 4.9

Subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni

Costituisce invariante strutturale del subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni l'assetto caratterizzato dalla dominanza delle aree boscate e dalla sporadica presenza

di spazi aperti a cespuglieto, prato, prato-pascolo, nonché di fasce bordiere di coltivi, con funzione di cuscinetto ecologico, a elevata altitudine viticola.

Subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto

Costituisce invariante strutturale del subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto l'assetto caratterizzato dalla dualità e dall'integrazione della rete ecologica delle aree boscate e della rete dei coltivi. Costituiscono inoltre invarianti strutturali del subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto le colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti con schemi di impianto tradizionali, nonché le sistemazioni agrarie tradizionali, quali terrazzamenti e ciglionamenti.

Subsistema della pianura costiera occidentale

Costituiscono invariante strutturale del subsistema della pianura costiera occidentale la prevalenza dei suoli antichi asciutti, detti "sabbie rosse", nel loro rapporto con limitate presenze di suoli idromorfi delle repressioni retrodunali.

Il regolamento urbanistico, nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, tiene conto dell'elevata altitudine dei suoli antichi asciutti, detti "sabbie rosse", per ordinamenti orticoli intensivi a pieno campo.

Analogamente nel sistema insediativo, ove sono invarianti strutturali del subsistema insediativo storico:

- *le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;*
- *le caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio scoperto autonome, che li compongono, e che parimenti conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;*
- *la compresenza, seppure a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, prevalentemente, quella abitativa;*
- *le specifiche caratteristiche morfologiche dei rapporti con il territorio circostante delle diverse componenti del subsistema insediativo storico, laddove abbiano concorso a preservarne l'identità e la riconoscibilità.*

Componenti delle caratteristiche che permettono di identificare le invarianti, sono i beni territoriali.

I beni territoriali del sistema rurale e aperto sono:

- Aree boscate,
- Spiagge
Dune Coste alte del promontorio
- Aree aperte a vegetazione palustre
- Aree di pertinenza fluviale Siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro
- Nuclei storici nel territorio rurale e aperto
- Edifici o manufatti di interesse storico
- Viabilità storica

I beni territoriali del sistema insediativo sono:

- Impianto urbano di particolare valore identitario
- Area di valore ecologico e naturale

Si è visto, al precedente punto della presente Relazione, come il RUC abbia assolto ai compiti di protezione delle invariati e dei beni.

2.3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Livorno

Il Piano strutturale d'Area vigente è stato formato in conformità al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno, vigente al momento della formazione del Ps medesimo. La Provincia ha approvato un nuovo Ptc durante la formazione del RUC Val di Cornia.

Nell'ambito delle attività di valutazione del RUC, nella sezione dedicata alla verifica di coerenza esterna, obiettivi e azioni del Ps vigente e del RUC in formazione sono stati confrontati con gli obiettivi e le azioni del nuovo Ptcp.

Il Ptc (art. 12) subordina, lo svolgimento delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio e sull'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali alla attivazione di processi di sviluppo sostenibile del territorio provinciale finalizzati alla valorizzazione e al miglioramento delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, relazionali e sociali presenti e potenziali e al superamento delle situazioni di degrado territoriale, ambientale, urbanistico, edilizio, socio – economico, geofisico e funzionale che determinano una qualità di vita insoddisfacente per le generazioni presenti e per quelle future.

Per il sistema funzionale degli insediamenti fra gli obiettivi prestazionali art. 33 è indicato quello di:

- contenere l'ulteriore consumo di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non congruamente utilizzato o in conflitto funzionale con il contesto e realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte e multifunzionali;

Per l'uso della risorsa città sono individuati (art. 81) tra gli altri i seguenti criteri:

- subordinare ogni previsione di nuova edificazione alla dimostrata sussistenza di ulteriori e specifiche esigenze edificatorie ed alla pertinenza delle localizzazioni scelte in termini di minor consumo di risorse territoriali ed ambientali, di massima accessibilità e contributo al superamento di situazioni di degrado;
- alla accertamento documentato, anche attraverso procedure di pubblico avviso, che non sussistono alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti esistenti;
- subordinare l'ulteriore impegno di suolo alla esplicita ed esaustiva dimostrazione, effettuata alla scala territoriale – comunale o sovracomunale - significativa in relazione alla tipologia ed alla dimensione degli interventi, delle specifiche esigenze che si intendono soddisfare; della non sussistenza di alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; delle modalità con cui gli interventi previsti concorrono alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché alla prevenzione ed al recupero di specifiche situazioni di degrado ambientale e funzionale.

Per il sistema agricolo il Ptcp individua tra gli altri i seguenti obiettivi prestazionali (art. 37):

- favorire gli investimenti in produzione di qualità e soprattutto quelle tese al recupero di produzioni colturali dismesse, in particolare nelle Isole, che costituiscono stimolo ad ulteriori coerenti investimenti e attivano processi di valorizzazione dei prodotti locali
- favorire una gestione multifunzionale del territorio extraurbano;
- garantire la conservazione attiva del patrimonio paesaggistico di tutto il territorio rurale secondo i principi stabiliti negli obiettivi di qualità e dei valori del Ptcp.

Dal punto di vista paesaggistico il Ptcp individua i seguenti obiettivi:

- salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario storico dei paesaggi della bonifica, attraverso il mantenimento dell'efficienza del reticolo dei canali, la valorizzazione dei manufatti idraulici, il recupero della trama fondiaria minuta della rete della viabilità interpoderale, il potenziamento dei filari alberati e delle siepi campestri
- conservazione e potenziamento del ruolo del fiume Cornia quale corridoio ecologico, con incremento della vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua e dei nuclei boschivi planiziali quali importanti tessere della struttura ecosistemica di connessione tra le pinete litoranee e le aree forestali collinari
- contenimento della dispersione insediativa in area agricola e della polverizzazione dei nuclei fondari con insediamenti residenziali stagionali, regolamentazione delle trasformazioni ai fini turistici di campeggi, parcheggi camper, aree servizi in prossimità della costa, con utilizzo di materiali e tecnologie contemporanee in grado di garantire una buona caratterizzazione architettonica, la massima efficienza dell'edificato in termini energetici (bioarchitettura) ed una coerente relazione col contesto paesaggistico;
- valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso di interesse paesaggistico e del sistema difensivo delle torri costiere;
- Salvaguardia dei tessuti agrari storici attraverso la conservazione delle sistemazioni idrauliche di versante e delle colture arborate su terrazzamento, solitamente collocate in diretta relazione con il sistema insediativo tradizionale, contrastando le tendenze involutive in atto per abbandono colturale e progressiva rinaturalizzazione con conseguente degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie;
- salvaguardia dell'integrità storica e visuale degli insediamenti collinari e potenziamento dei valori panoramici della viabilità di accesso ai centri urbani e verso la Val di Cornia e l'Arcipelago, con limitazione alle trasformazioni colturali con sostituzione di colture pregiate e alterazione del profilo dei terreni (da oliveto su terrazzamento a vigneto specializzato);
- salvaguardia e valorizzazione delle risorse idro-termali integrate in modo sostenibile con funzioni turistico ricettive; controllo delle trasformazioni insediative generalmente localizzate nella fascia di bassa collina/pianura con utilizzo di materiali e tecnologie contemporanee in grado di garantire una buona caratterizzazione architettonica, la massima efficienza dell'edificato in termini energetici (bioarchitettura), corretta valutazione delle esigenze di approvvigionamento idrico ed una coerente relazione col contesto paesaggistico, anche attraverso specifici interventi di riqualificazione delle relazioni paesaggistiche tra insediamenti di crinale e di pianura (Campiglia/Venturina)
- salvaguardia degli ecosistemi dunali e retrodunali attraverso il controllo dell'erosione marina, della fruizione antropica (regolamentazione dei passaggi e accessi al mare, allontanamento della sosta veicolare), delle opere di

- urbanizzazione legate al turismo balneare;
- limitazione del carico insediativo lungo la costa e valutazione degli effetti paesaggistici di ogni trasformazione in ambito costiero, in particolare alle problematiche di approvvigionamento idrico per contrastare efficacemente i fenomeni di ingressione del cuneo salino;
- attenta valutazione della sostenibilità ambientale degli approdi turistici;
- valorizzazione delle relazioni ecosistemiche, storiche e visuali del litorale con il paesaggio agrario, in particolare del sistema di continuità delle pinete lungo la costa e del rapporto tra queste e i nuclei boschivi e le pinete più interne, in particolare col bosco di querce della Sterpaia, di alto valore naturalistico e culturale;
- valorizzazione delle relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione ecosistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale (Tombolo di Follonica);
- salvaguardia delle emergenze di valore archeologico e valorizzazione all'interno dei loro contesti territoriali, anche attraverso opportune sistemazioni paesaggistiche delle strutture di servizio al fine di potenziare le funzioni didattico-ricreative con modalità compatibili con la conservazione dei valori;
- valorizzazione dei siti archeologici (dal golfo di Baratti, naturale cornice alla necropoli etrusca, al promontorio di Populonia, dalla Miniera del Temperino al castello di Rocca San Silvestro) permette la creazione di circuiti di fruizione integrata delle risorse culturali e naturali, verso l'attivazione ed il potenziamento di attività culturali utili anche alla destagionalizzazione dell'offerta turistica;
- recupero ambientale e paesaggistico a fini non esclusivamente di carattere naturalistico dei siti minerari e delle aree estrattive dismesse, anche attraverso opere di rimodellamento dei fronti di scavo e mediante l'utilizzo di funzioni di servizio alla popolazione residente con l'installazione di strutture quali teatri o spazi gioco, ma con il mantenimento dei caratteri peculiari del rapporto uomo-territorio (ecomuseo) anche di interesse turistico-didattico;
- riqualificazione dei paesaggi compromessi dalla presenza di attività estrattive, attraverso interventi di mitigazione degli impatti delle attività in corso;
- attivazione di specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica per interventi di ampliamento delle aree estrattive esistenti e/o l'individuazione di nuovi siti di escavazione, attraverso la considerazione di ambiti sufficientemente estesi per valutare le effettive relazioni ecosistemiche e percettive degli interventi di trasformazione in relazione al contesto ed attivare efficaci interventi di minimizzazione degli impatti e di ricomposizione paesaggistica.

Per gli insediamenti produttivi fra gli obiettivi prestazionali specifici sono compresi (art. 34) quelli di:

- incentivare l'effettivo radicamento delle attività produttive nel territorio in termini di crescita del tessuto locale rappresentato dalla piccola e media impresa – indotto e sub fornitura – attraverso l'organizzazione di ambiti produttivi idonei a fornire un adeguato livello di servizi, a favorire l'attivazione di reti fra imprese, a fornire i necessari supporti logistici, offrire opportunità di economie di scala;
- ridurre la dispersione dell'offerta insediativa ed il consumo di territorio - assicurando comunque una offerta adeguata alla domanda - attraverso la individuazione, fra quelle già esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, di localizzazioni suscettibili di potenziamento o di interventi di riqualificazione in quanto presentano i requisiti necessari per una efficiente infrastrutturazione, per

minimizzare gli impatti ambientali, permettere l'ottimizzazione del ciclo delle acque, favorire l'acquisizione delle certificazioni ambientali, per essere inserite in un sistema di servizi rivolti alla conciliazione fra tempi di lavoro e tempi di vita;

- attivare un rigoroso sistema di tutela delle destinazioni d'uso nelle aree produttive a favore delle attività industriali e di servizio alle imprese;
- attivare efficaci politiche per la localizzazione e rilocalizzazione di aree produttive.

Gli obiettivi prestazionali individuati dal Ptcp (art. 36) sono i seguenti:

- l'incentivazione del radicamento nel territorio delle imprese big player di Livorno, Rosignano, Piombino favorendo la crescita dell'indotto locale, rappresentato dalla piccola e media impresa, e l'integrazione tra industria e terziario come fonte di un duraturo sviluppo economico, risultando la dotazione dei servizi uno dei fattori determinanti ai fini delle scelte insediative;
- la promozione di poli industriali attrattivi di attività e funzioni esterni dal sistema urbano prevalentemente residenziale nel quale, invece, può continuare l'insediamento di piccola impresa e di servizio alla residenza la cui coesistenza con il tessuto cittadino deve potersi fondare su elementi di effettiva integrazione;
- la promozione di iniziative per favorire la collaborazione fra le imprese e di esse con i centri titolati all'alta formazione, alla innovazione ed alla ricerca;
- la riqualificazione, la riaggregazione, la integrazione funzionale e la diffusione dell'innovazione nel sistema produttivo industriale/artigianale, delle aree produttive esistenti;
- l'esternalizzazione dei servizi per incrementare la crescita dell'indotto;
- lo sviluppo di servizi comuni alle imprese, di servizi per il lavoro e l'occupazione, di servizi rivolti a conciliare i tempi di vita e di lavoro;
- la promozione di iniziative mirate di marketing territoriale;
- l'insediamento di nuove imprese e settori di elevato contenuto tecnologico;
- la promozione di organismi sovracomunali di gestione delle aree e di forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi;
- l'accesso ai finanziamenti previsti dalle leggi regionali e comunitarie per lo sviluppo e qualificazione in senso ambientale delle attività produttive;
- l'accesso al sistema comunitario di ecogestione ed audit ambientale, anche promuovendo forme di certificazione riferita all'area produttiva nel suo complesso, oltre che al singolo sito produttivo.

Per l'uso della risorsa città sono individuati (art. 81) tra gli altri i seguenti criteri:

- subordinare ogni previsione di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia al rispetto di predeterminati requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di dotazione di servizi determinati attraverso processi di valutazione che considerino gli effetti a carico di tutte le risorse essenziali ed in particolare
- alla realizzazione, nelle aree per insediamenti produttivi, di adeguate fasce di rispetto con l'intorno, mediante la conservazione ed il potenziamento della vegetazione di margine esistente, o di nuovo impianto al fine di contribuire a contenere la diffusione di polveri e rumori e gli impatti visivi, evitando, comunque, di determinare situazioni di conflitto attraverso una impropria utilizzazione del suolo contermina.

2.3.3 Il Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesistico Regionale della

Regione Toscana

I presupposti del nuovo strumento di pianificazione territoriale regionale possono essere riassunti sinteticamente nel patto istituzionale per il governo del territorio (la filiera in luogo della gerarchia) e nel superamento della separatezza degli strumenti programmazione economica e della pianificazione territoriale.

Il Pit è composto da una serie corposa di documenti che possono essere ricondotti a quattro tipologie: il documento di piano, cioè il documento di natura politica a carattere argomentativo (contiene le premesse e gli scenari al futuro, gli argomenti, le scelte, l'agenda e le condizioni per la messa in opera del Pit); la disciplina di piano, cioè la parte prescrittiva dello strumento che contiene lo statuto e l'agenda strategica; il quadro conoscitivo e i quadri analitici di riferimento, infine gli allegati.

Lo statuto del territorio

E' lo statuto previsto dalla Lr 1/2005 per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale. Ha una doppia valenza statutaria e strategica ad un tempo, contiene cioè sia gli auspici che le condizioni da rispettare per la loro messa in opera. La rappresentazione territoriale dello statuto e le norme ad esso correlato fanno riferimento ad una lettura del territorio basata su due distinte componenti che offrono una visione integrata della Toscana: l'universo urbano e l'universo rurale della Toscana. L'agenda per l'applicazione dello statuto si sostanzia attraverso i metaobiettivi e gli obiettivi conseguenti. I metaobiettivi rappresentano le scelte che identificano e guidano le modalità di governo del territorio che la Toscana vuol perseguire e informano il patto tra Regione ed enti locali; i metaobiettivi sono declinati in obiettivi conseguenti.

Metaobiettivo	Obiettivo conseguente
1. Integrare e qualificare la toscana come città policentrica	1.a - Potenziare l'accoglienza della città toscana mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana 1.b - Dotare la città toscana della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca 1.c - Sviluppare la mobilità infra e inter-regionale 1.d - Sostenere la qualità della e nella città toscana 1.e - Attivare la città toscana come modalità di governance integrata su scala regionale
2.Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana	
3.Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	1.a - Tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana 1.b - Tutela il valore del patrimonio costiero della Toscana

1. Integrare e qualificare la toscana come città policentrica
Assegnare al policentrismo un'accezione strategica e quindi attribuire al sistema insediativo toscano un funzionamento di natura sistemica è l'argomento posto dal Pit per rafforzare la competitività della Toscana in uno scenario europeo e internazionale. Affinché la connotazione policentrica del sistema insediativo diventi la chiave della sua contemporaneità, le scelte del governo del territorio dovranno essere improntate da un lato al rafforzamento delle cosiddette funzioni forti dall'altro all'attivazione (o al rafforzamento) di relazioni forti fra le sue parti. Logiche cooperative e complementarietà funzionali sono i presupposti per l'attivazione di relazione virtuose tra i diversi centri del sistema. E' questa l'opzione strategica indicata dal Pit per far raggiungere al sistema insediativo toscano la massa critica necessaria a competere nel panorama urbano internazionale. La competitività del sistema insediativo può essere innalzata introducendo nelle pratiche di governo del territorio il principio della flessibilità, che può tradursi in reversibilità dell'uso e in rotazione degli utilizzatori. Tra le indicazioni di carattere più operativo il Pit indica l'aumento delle abitazioni in affitto: l'housing sociale è presentato come una risposta non solo alle esigenze dei cittadini autoctoni ma anche a quelle provenienti dalle altre tipologie di utilizzatori che alimentano la dinamicità del sistema produttivo e formativo toscano. Capacità di accoglienza, attrattività e competitività sono aspetti inscindibili per qualificare la toscana come città policentrica.

2. Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana
La presenza e la permanenza di attività industriali nel territorio regionale è una delle strategie fondanti del piano di indirizzo. La nozione “industriale” a cui fa riferimento il Pit è molto ampia ed è da estendere a tutta la “operosità manifatturiera” costituita da industrie, fabbriche, servizi, ricerca, tecnologie, ecc.
3. Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana
Il Pit assume una duplice nozione di territorio: da un lato il territorio è un essenziale patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale, dall’altro è fattore costitutivo del capitale sociale. Entrambe queste accezioni concorrono alla definizione del territorio come patrimonio pubblico da tutelare e da conservare nei suoi elementi di qualità e di riconoscibilità. Il territorio collinare è uno dei fattori concorrenti nella formazione dell’identità paesaggistica toscana e che, più di altri, è soggetto alle aggressioni della rendita immobiliare. Il presidio dei territori collinari e delle campagne deve essere assicurato attraverso la presenza dell’attività agricola orientata verso l’innovazione qualitativa e competitiva. All’imprenditoria agricola si affida dunque un ruolo attivo di custodia e tutela del paesaggio rurale. Anche per il patrimonio costiero valgono gli indirizzi di tutela e di contenimento dell’attività edificatoria orientata alla valorizzazione immobiliare e alla speculazione edilizia. Il rafforzamento della dimensione competitiva di questo patrimonio si collega alle opzioni strategiche espresse dal Pit per la piattaforma logistica costiera, in sinergia con quanto espresso anche dall’agenda del Piano regionale di sviluppo e dal quadro strategico nazionale.

L’agenda strategica

L’agenda strategica definisce il rapporto tra il Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e il Pit ed è data dai quattro sistemi funzionali. La definizione dei quattro sistemi funzionali rappresenta il passaggio dalla rappresentazione strutturale del territorio alla definizione delle strategie; i sistemi costituiscono quindi il riferimento per l’attuazione degli obiettivi del PRS. Al centro delle opzioni strategiche del Pit la Regione Toscana pone la contrapposizione alla rendita (reddito versus rendita), ovvero il contrasto ai processi di rendita legati all’uso delle risorse territoriali. La lotta alla rendita rappresenta il “filo rosso” che lega le strategie del Pit e rafforza la convergenza tra strumenti di pianificazione territoriale e strumenti di programmazione economica.

Le invarianti strutturali correlate al sistema territoriale

Metaobiettivi	Sistemi funzionali	Invarianti strutturali
1. Integrare e qualificare la toscana come città policentrica	La Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza	La città policentrica toscana Le infrastrutture di interesse unitario della toscana
	La Toscana delle reti	
	La Toscana della qualità e della conoscenza	
	La Toscana della coesione sociale e territoriale	
2. Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana	La Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza	La presenza industriale in Toscana
	La Toscana delle reti	
	La Toscana della qualità e della conoscenza	
3. Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	La Toscana della qualità e della conoscenza	I beni paesaggistici di interesse unitario Il patrimonio collinare della Toscana Il patrimonio costiero della Toscana
	La Toscana della coesione sociale e territoriale	

Il Paesaggio – PIT/PPR 2009

Nel PIT/PPR, adottato con Delibera CR n. 32 del 216 giugno 2009, la disciplina paesaggistica è integrata nella Disciplina del PIT vigente.

Sono parti integranti della disciplina generale del piano e della specifica disciplina dei beni paesaggistici i seguenti allegati:

a) la sezione 3 delle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” che ha ad oggetto “Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie”;

b) la sezione 4 delle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;

c) le cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;

d) le cartografie recanti la ricognizione progressiva e la conseguente rappresentazione in scala idonea delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

e) le cartografie recanti l'individuazione, all'interno delle aree già dichiarate di notevole interesse pubblico, delle aree gravemente compromesse o degradate, ai sensi di quanto previsto all'articolo 143, comma 4, lettera b) del Codice.

I beni paesaggistici sono invariati strutturali ai sensi dell'Articolo 3 – *I sistemi che definiscono la struttura del territorio toscano e le sue funzionalità.*

Nel correlare disciplina per i beni paesaggistici e disciplina per la tutela e la valorizzazione dei paesaggi (rurali e urbani, eccellenti e degradati) la Disciplina del PIT è stata integrata con specifiche norme che dettano compiti alla filiera della pianificazione provinciale e comunale, stabilendo i valori condivisi sui quali far convergere le azioni di governo del territorio, e integrando direttive e prescrizioni per le invariati strutturali.

E ciò per tutti i temi affrontati dal Piano, dalle infrastrutture alla biodiversità, dal recupero delle aree dismesse agli itinerari storici culturali e turistici, dalla valorizzazione degli spazi pubblici e delle centralità urbane alla „green economy”, temi per i quali, come si legge nel Documento di Piano, gli Enti che governano il territorio assumono medesimi approcci e finalità:

- per la migliore contestualizzazione paesaggistica, sì da farne realizzazioni di nuovo, integrato e armonioso paesaggio;
- per correlare organicamente beni, ambienti e contesti d'insieme sia del paesaggio urbano e sia del paesaggio rurale, tramite la tutela e il consolidamento della continuità e della biodiversità delle reti naturali nei corridoi ecologici in cui quelle reti si articolano dipanandosi attorno agli insediamenti urbani e all'interno del loro tessuto edificato e spaziale;
- per riqualificare le aree industriali dismesse subordinandone gli interventi relativi alla soddisfazione discriminante di esigenze di qualità paesaggistica, architettonica e di piena integrazione nei contesti paesistici di riferimento, unitamente alla ponderazione tecnica dei carichi urbanistici e ambientali dei progetti implicanti mutamenti di destinazioni d'uso;
- per sostenere la tutela e la valorizzazione degli itinerari storico-culturali dotati di specifica attrattività turistica;
- per correlare l'unicità del paesaggio toscano con la qualità di una nuova igiene energetica e dunque con una coraggiosa apertura a quanto di più nuovo e pulito si sviluppi in materia.

ALLEGATO A – Elaborato 2- Sezione3- Ambito n°23 - Val di Cornia - Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie

Provincia di Livorno

Territori appartenenti ai Comuni di Campiglia Marittima, Follonica, Piombino, San Vincenzo, Sassetta, Suvereto

2.4. Le compatibilità e le tutele ambientali

Il RUC traduce in regole indirizzi, condizioni e prescrizioni contenute in Piani di settore, in legislazioni e regolamenti e negli strumenti di pianificazione territoriale (Pit regionale, Ptc provinciale, Ps comunale).

Inoltre, vi si operano le scelte funzionali alla messa in sicurezza idraulica, al risparmio energetico e idrico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili, al contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici.

Le regole per la tutela ambientale sono contenute nel Capo IV del Titolo II.

Ai fini della protezione dell'**aria**, tutti gli interventi che producono emissioni inquinanti sono soggetti a valutazione; mentre le trasformazioni degli edifici e la nuova edificazione devono rispettare i dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della **risorsa idrica** e l'equilibrio del bilancio idrico, sono individuati interventi obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi.

Al fine di favorire la corretta gestione dei **rifiuti**, negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

Per la tutela dall'**inquinamento luminoso**, tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

Quanto al **risparmio energetico** e alla **produzione di energia da fonti rinnovabili**, con l'art. 57 delle Norme del RUC si danno regole tese all'aumento delle prestazioni energetiche di ogni edificio o insediamento, e regole specifiche che affrontano la verifica di compatibilità degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili con le fragilità ambientali e paesaggistiche.

Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.

La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:

- standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici
- garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*);
- adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Su tutto il territorio comunale sono ammessi impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti; impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale; previa verifica di compatibilità paesaggistica, anche in riferimento ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi del contesto.

La realizzazione di impianti fotovoltaici è sempre ammessa negli ambiti a specializzazione funzionale produttiva, portuale, artigianale, direzionale, commerciale, e negli ambiti destinati ad impianti tecnologici, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici.

Nel territorio aperto gli impianti finalizzati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze delle aziende agricole, e gli impianti connessi e complementari, sono ammessi in tutte le sottozone agricole; mentre la realizzazione di impianti produttivi è ammessa nel rispetto di criteri generali, localizzativi e prestazionali.

Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia

commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi se in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali nell'ambito dell'UTOE 8 e comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto.

In alternativa all'approvvigionamento proveniente da filiera corta sono ammessi impianti alimentati da materiali per i quali sia garantita, mediante specifica certificazione (accordi quadro di filiera, accordi di cooperazione transnazionali, ecc.), l'adozione di comportamenti etici, responsabili e di gestione sostenibile delle risorse volti a tutelare l'ambiente e le popolazioni locali dei territori di provenienza della materia prima.

Sia per la localizzazione degli impianti fotovoltaici che per quella degli impianti a biomasse sono escluse le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; le aree ANPIL, SIC e SIR e delle relative aree contigue, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente; le aree coltivate a vigneto e uliveto; le aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente.

Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali sono ammessi senza limitazioni in tutto il territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e dei nuclei storici, nonché nel sistema insediativo ad esclusione dei tessuti S1, S2, S3 e S4.

Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, e comunque fino alla potenza massima di 200 Kw, sono ammessi in tutte le sottozone agricole e negli ambiti produttivi e portuali del sistema insediativo. Si devono rispettare i seguenti criteri:

- siano esclusi impatti visivi negativi su beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- sia dimostrata la possibilità di connessione alla rete senza opere pregiudizievoli sul paesaggio;
- sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
- gli impianti devono preferibilmente trovare collocazione in prossimità della rete viaria carrabile esistente e qualunque necessità di cantiere per il trasporto di macchine e componenti deve prevedere il naturale ripristino dei luoghi (compreso interventi di rimboschimento);
- la presenza certificata di vento con velocità media pari o superiore a circa 5 metri al secondo, assicurata per un numero di ore equivalenti compreso tra le 1500 e le 2000 l'anno;

L'installazione di impianti eolici con altezza al rotore superiore a 25 mt. è comunque vietata all'interno dei siti di interesse archeologico, degli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, delle aree dichiarate di notevole

2.4.1 fattibilità geologica, idrogeologica, idraulica, sismica

Il Capo III del Titolo II, è dedicato alle regole di protezione e di fattibilità geologica, idrogeologica, idraulica, sismica.

Del RUC sono parte integrante le indagini dedicate alle materie geologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche.

Per facilitare la gestione e dare alle Norme tecniche di attuazione del RUC un ruolo di testo unico nella gestione del territorio comunale, nel Capo citato sono contenute regole e prescrizioni per le salvaguardie dell'uso dei suoli, salvaguardie dell'assetto idraulico, protezione della costa, riduzione del rischio idraulico e prevenzione agli allagamenti,

reticolo idrografico minore, realizzazione di locali interrati e/o seminterrati, impermeabilizzazione dei suoli e contenimento delle acque meteoriche, salvaguardie dell'assetto idrogeologico - aree di ingressione del nucleo salino, emungimenti dal sottosuolo, zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile, zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile, zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti a uso idropotabile, aree di protezione delle risorse idrotermali, salvaguardie dell'ambito costiero.

Sono inoltre stabilite le Fattibilità alle Trasformazioni:

- Fattibilità per aspetti geomorfologici Classe di Fattibilità F.1.g (Fattibilità senza particolari limitazioni), Classe di Fattibilità F.2.g (Fattibilità con normali vincoli), Classe di Fattibilità F.3.g (Fattibilità condizionata), Classe di Fattibilità F.4.g (Fattibilità limitata)
- Fattibilità per aspetti idraulici: Classe di Fattibilità F.1.i (Fattibilità senza particolari limitazioni), Classe di Fattibilità F.2.i (Fattibilità con normali vincoli), Classe di Fattibilità F.3.i (Fattibilità condizionata), Classe di Fattibilità F.4.i (Fattibilità limitata)
- Fattibilità per aspetti relativi alla tutela della risorsa idrica: Classe di Fattibilità F.1.t (Fattibilità senza particolari limitazioni). Classe di Fattibilità F.2.t (Fattibilità con normali vincoli), Classe di Fattibilità F.3.t (Fattibilità condizionata), Classe di Fattibilità F.4.t (Fattibilità limitata)
- Fattibilità alle Trasformazioni nel Territorio Rurale e Aperto
- Fattibilità alle Trasformazioni del tessuto insediativo Urbano

Capitolo 3 – Strumenti innovativi

3.1 La perequazione e la compensazione

Il RUC utilizza il metodo della perequazione e della compensazione (art. 16 Regolamento 3R/2007), individuando comparti edificatori per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, la cui realizzazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo e relativa convenzione. L'utilizzo del comparto pone a carico degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione la cessione e/o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità.

I diritti edificatori stabiliti dal RUC, generati da compensazione e da perequazione, con o senza premialità, interessano suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico; suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico; suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati, definiti quali ambiti di decollo e ambiti di atterraggio. Negli ambiti di decollo non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla ristrutturazione urbanistica collegata alla riqualificazione urbana e al trasferimento dell'edificabilità negli ambiti di atterraggio.

L'utilizzo del **comparto urbanistico** permette di perseguire gli obiettivi della riqualificazione urbana e territoriale statuiti dal Piano strutturale vigente, e di porre a carico degli interventi la cessione di spazi o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, la sosta, le strutture per la mobilità lenta, gli equipaggiamenti vegetazionali e i servizi.

Si intende per **comparto urbanistico** l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità. E' attuato mediante piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati.

I comparti urbanistici, assoggettati a piano attuativo, sono regolati tramite apposite "schede normative e di orientamento progettuale" (Dossier F), ove il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:

- a) le superficie utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi pubblici o di interesse pubblico prescritti;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

Per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale nei comparti, in forma di realizzazione di alloggi a canone concordato o cessione di area, il RUC utilizza criteri relativi a contesto urbano e diversi tessuti tipomorfologici; dimensione dell'intervento e dell'entità delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico poste a carico dell'attuatore. La quota di alloggi da riservare all'edilizia sociale è stabilita nelle schede degli interventi.

Si intende per **perequazione** l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal regolamento urbanistico.

Si intende per **compensazione** l'attribuzione di diritti edificatori in sostituzione delle indennità di esproprio o altro indennizzo derivante dall'apposizione di vincoli urbanistici.

Si intende per **premialità** l'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, ottenuto anche tramite scomputo dal calcolo delle superfici attribuite per ogni comparto, riconosciuto quale premio per il raggiungimento delle specifiche finalità definite dal presente Regolamento urbanistico, e stabilite per ogni comparto urbanistico nelle relative schede.

3.2 L'edilizia residenziale sociale come standard

Con la **Finanziaria 2008**, art. 1, commi 258 e 259, viene introdotta un'importante definizione di edilizia residenziale sociale, quale standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale; sia in forma di alloggi a canoni concordati.

Recitano i commi 258 e 259 della Finanziaria 2008 come segue:

258. *Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.*

259. *Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.*

Il meccanismo contemplato dal comma 258 si configura come “compensazione urbanistica”, definibile come “la tecnica che consente al Comune di convenire con i proprietari la cessione di aree destinate a servizi, a fronte di diritti edificatori di pari valore da utilizzare in ambiti a ciò preventivamente destinati”.

La norma permette ai Comuni di:

- incrementare la quantità di suoli che, attraverso i piani attuativi, entrano a far parte del “patrimonio indisponibile” e vengono destinati a servizi (parcheggi, verde, attrezzature...);
- disporre di una quota dei suoli del “patrimonio indisponibile” da utilizzare in modo specifico per edilizia residenziale sociale (vincolo di destinazione);
- assegnare i suoli tramite procedure di evidenza pubblica, agli operatori dell'ERS, pubblici e privati, per realizzare alloggi in diritto di superficie o analogo titolo;
- programmare, attraverso “Piani Casa” o strumenti analoghi, una offerta di ERS articolata, capace di intercettare i diversi segmenti della domanda;
- creare insediamenti misti dal punto di vista sociale, favorendo la solidarietà e l'integrazione (famiglie giovani e persone anziane, cittadini immigrati e cittadini di origine italiana, ecc...).

Con **Decreto 22 aprile 2008**, il Ministero delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale e il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive, definisce l'”alloggio sociale”, quale *unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.* (art. 1)

L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani

accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

Capitolo 4 – Regole e azioni

4.1 Gli interventi nel sistema insediativo

Nel RUC sono individuati:

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

Gli ambiti residenziali sono articolati in:

- Tessuto insediativo storico a matrice pre-ottocentesca e otto-novecentesca
- Tessuto insediativo ad assetto recente

Gli ambiti a specializzazione funzionale sono articolati in:

- Produttivo artigianale, direzionale e commerciale
- Produttivo per la ricettività
- Dotazioni urbane
- Attrezzature di interesse generale e collettivo
- Parchi pubblici territoriali

Ai sensi dell'art. 55, comma 1, lettera a) della Lr 1/0505, il Regolamento urbanistico detta, per tutti e per ognuno dei tessuti ed ambiti:

- 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 RUC su tutti gli ambiti residenziali e a specializzazione funzionale.

Ambiti residenziali

I tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca, appartenenti al subsistema insediativo storico, sono assimilati a zone omogenee A, sono individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, e sono sottoarticolati in:

- S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari

- S2 tessuto storico di matrice preottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato
- S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari
- S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato

Sono assegnate categorie di intervento puntuali per i diversi tessuti storici, che corrispondono alla disarticolazione in settori operata in fase di indagine, in relazione al grado di conservazione delle componenti storiche originarie e alle caratteristiche architettoniche rilevate.

Sono incentivati gli esercizi commerciali e di servizio ai piani terra degli edifici all'interno del nucleo storico, mentre ne è vietato il cambio d'uso a destinazione residenziale.

I tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, sono assimilati a zone B, sono individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, e sono sotto articolati in:

Tessuto ad isolato chiuso

T1 tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

Tessuti ad isolato aperto

T2 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali

T3 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali

Tessuti ad assetto compiuto per singoli lotti

T4 a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T5 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali

T6 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali

T7 a tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia

Tessuti a progettazione urbanistica unitaria

T8 realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

T9 realizzato in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale 1994-1995

Ambiti specialistici

Gli ambiti specialistici sono assimilati a zone omogenee "D" destinate ad attività produttive, soggette a consolidamento, ristrutturazioni, espansioni, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in D_n ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per la portualità

Dn *ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per la portualità*

- D1 impianti industriali saturi
- D1.1 industria energetica
- D2 impianti industriali di espansione
- D3 ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali e paesistici
- D4 aree a servizio prevalente dell'industria
- D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali
- D5.0 zona stoccaggio e movimentazione merci
- D5.1 ambito artigianale del PIP La Monaca
- D5.2a ambito industriale, artigianale del PIP Campo alla Croce
- D5.2b opere idrauliche funzionali alla messa in sicurezza del PIP Campo alla Croce
- D5.2c ambito artigianale commerciale di Cafaggio
- D5.3 ambito artigianale e commerciale in loc. Poggetto a Suvereto
- D5.4 ambito industriale, artigianale e commerciale del PIP di Montegemoli
- D5.5 ambito industriale, artigianale e commerciale del PP di San Rocco
- D5.6 ambito industriale, artigianale e commerciale in località Montecaselli
- D5.7 ambito produttivo di Terre Rosse
- D5.8 ambito della logistica della grande distribuzione di Vignale Riotorto
- D5.9 ambito industriale, artigianale e commerciale in località Colmata Gagno
- D6 insediamenti produttivi in territorio aperto
- D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione
- D7.2 attività di ristorazione
- D7.3 zona autolavaggio
- D8.1 attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali
- D8.2 attrezzature militari e per l'ordine pubblico
- D9.1 alberghi
- D9.2 residenze turistico alberghiere
- D10 campeggi e villaggi turistici
- D11 strutture ricettive extra-alberghiere e residence
- D12 aree attrezzate per la sosta camper
- D13.1 aree e attrezzature per la balneazione
- D13.2 insediamento turistico residenziale
- D13.3 attività termali
- D14.1 porto a funzioni commerciali, industriali, passeggeri
- D14.2a complesso integrato della nautica: polo del diportismo
- D14.2b complesso integrato della nautica: polo della cantieristica
- D14.3 approdo turistico
- D14.4 punto di ormeggio

settore produttivo

Per tutti i Comuni è confermata l'impostazione del PRG vigente per le attività produttive esistenti; sono recepite le varianti formate in anticipazione del medesimo e in attuazione del Piano strutturale.

In Comune di Campiglia Marittima si conferma dei contenuti della variante di anticipazione al RUC:

- ampliamento delle aree produttive "Campo alla Croce" e "La Monaca" (approvata con Delibera CC del 26/04/2006 n. 24)
- nuove previsioni del primo RUC:
 - un'area a servizio della logistica PIP Campo alla Croce

un'area per una media struttura di vendita commerciale
una piccola area artigianale a Campiglia M.ma

In Comune di Suvereto è prevista una piccola espansione per insediamenti produttivi in adiacenza all'insediamento esistente in Loc. Poggetto.

settore turistico ricettivo/nuovi posti letto con destinazione ad “albergo” a Campiglia Marittima

- Incremento dell'offerta dei posti letto della categoria alberghiera (albergo) attraverso la localizzazione di due strutture alberghiere da 50 posti letto ognuna, nel Parco Termale a Venturina integrate con le strutture esistenti
- Previsione di una struttura alberghiera (albergo) da n. 50 posti letto da localizzarsi in Campiglia capoluogo attraverso procedura di avviso/bando pubblico

settore turistico ricettivo/nuovi posti letto con destinazione ad “albergo” a Suvereto

Il RUC recepisce la variante di anticipazione, che, per il nucleo dei Forni, prevede un albergo di 100 posti letto.

dotazioni territoriali e urbane

Nel Comune di Campiglia Marittima è previsto un nuovo cimitero, quale attrezzatura urbana, per la quale sono fissati i seguenti requisiti: vicinanza al centro abitato; facile accessibilità anche attraverso piste ciclabili e pedonali; i percorsi di collegamento devono avere i requisiti di una “passeggiata urbana”; equilibrio distanza/vicinanza con il centro abitato; attrezzatura urbana con importanti dotazioni di verde e alberature.

In Comune di Suvereto sono previsti:

- un centro servizi destinato a ricevere centro commerciale per media struttura di vendita, distretto sanitario, servizi per il trasporto pubblico;
- un'area polifunzionale destinata ad accogliere un'area sosta camper, servizi di Protezione Civile ed attività ricreative itineranti.

mobilità e infrastrutture

In Comune di Campiglia Marittima, a Venturina, sono previsti interventi di “*Riqualificazione dell'interscambio modale tra mezzo privato e trasporto pubblico e in particolare con il servizio ferroviario*”, il cui ambito di applicazione è la 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

L'Amministrazione Comunale ha partecipato al Bando regionale di cui al Decreto n°

6360/2008, con il quale la Regione Toscana ha stanziato un finanziamento per i Piani Urbani della Mobilità (PUM) che prevedano interventi strutturali per il miglioramento dell'interscambio modale tra mezzo privato e trasporto pubblico e in particolare con il servizio ferroviario.

In Comune di Suvereto sono previsti:

- corridoio infrastrutturale per bretella per aggirare a sud il centro abitato;
- ottimizzazione e incremento del sistema dei parcheggi del capoluogo, quali opere di compensazione legate ai comparti di trasformazione (esempio: lungo il fosso del Fontino e la via dei Forni, lungo l'ingresso sud etc...);
- ampliamento del parcheggio esistente presso il cimitero;
- dotazione di un parcheggio in Loc. San Lorenzo;
- dotazione di due piccoli parcheggi in loc. Belvedere;
- realizzazione di un tratto di viabilità in Loc. Forni per aggirare il nucleo abitato ed inserimento di parcheggi e verde attrezzato aggiuntivi.

4.2 Gli interventi nel territorio rurale e aperto

Nel RUC sono individuati:

- Ambiti del territorio aperto, assimilati a zone omogenee E;
- Beni del territorio aperto, come individuati dal vigente Piano strutturale quali invariants strutturali.

Nel RUC è recepita 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.

Nel RUC è confermata la lettura del territorio e la relativa regolamentazione, contenute nel PRG vigente, articolata per livelli di tutela.

Pertanto, nel RUC, il territorio rurale e aperto è articolato in zone omogenee "E" agricole, corrispondenti ai subsistemi del territorio rurale e aperto del Piano strutturale, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolate in:

- E1 area agricola produttiva
- E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme
- E2/fl area agricola 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 agricola boscata, bene del territorio aperto, invariante strutturale Ps
- E5 area agricola 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

Nel territorio rurale e aperto, articolato nelle sopra elencate sottozone E, sono individuati i **beni del territorio aperto**, considerati invariants strutturali dal Piano strutturale.

Alcuni coincidono con le sottozone E:

- E2/fl area di pertinenza fluviale,
- E4 area boscata,

- E5 area umida fluviale e palustre.

I boschi interni alle zone E2fl sono individuati graficamente con retinatura piena, e sono soggetti alle norme della zona di appartenenza.

I restanti beni del territorio rurale e aperto, soggetti a tutela assoluta per la specificità dei valori naturalistici, o ambientali o paesaggistici, regolati nel Capo II del Titolo II delle presenti Norme, individuati con apposita grafica, sono i seguenti:

- spiagge
- dune
- costa alta del promontorio
- sito di preminente valore dei parchi di Populonia e San Silvestro

Il RUC contiene:

- criteri localizzativi per la realizzazione di nuove residenze rurali ed annessi agricoli
- limitazione del cambio d'uso degli annessi agricoli, salvo quelli di valore tipologico testimoniale schedati dal RUC, per i quali, in quanto "patrimonio edilizio esistente da conservare per il futuro, è ammesso il riuso nelle forme e dimensioni attuali
- ammissibilità di destinazioni d'uso residenziale, turistico, per ristorazione e vendita prodotti tipici enogastronomici, subordinate alla valutazione di sostenibilità ambientale
- limitazione alle trasformazioni edilizie dei manufatti realizzati in strutture precarie, privi di valore formale;
- criteri qualitativi per le nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio edilizio esistente che richiamino la tradizione locale;
- limitazione alla realizzazione di garage pertinenziali per le abitazioni esistenti (L. 122/89) o per quelle derivanti dalle operazioni di riconversione, ammettendo la possibilità di ricavarli nei fabbricati e negli annessi esistenti;
- limitazione del frazionamento di abitazioni non rurali, imponendo un taglio di alloggio minimo compreso tra 60 mq di superficie utile abitabile;
- limitazione del taglio di nuovi abitazioni, imponendo una dimensione non superiore a mq. 110/150 di superficie utile abitabile in relazione alla composizione del nucleo familiare ;
- incentivi all'impiego di fonti di energia rinnovabile nel rispetto dei valori paesaggistici e di panoramicità.

il turismo nel territorio rurale

Per gli insediamenti turistici nel territorio aperto, individuati nella tav. 9.1 del Piano Strutturale, con il RUC si favorisce l'innalzamento dell'offerta turistica attraverso l'incremento della dotazione ricettiva, in termini di posti letto aggiuntivi nella categoria "albergo", nel caso in cui le strutture intendano convertirsi anche parzialmente alla tipologia ricettiva alberghiera.

Per le attività turistico ricettive esistenti nel territorio aperto, con il RUC si introduce la possibilità di dotazione di servizi aggiuntivi (volumi tecnici di servizio, attrezzature per gli spazi aperti, spazi per colazione, ristorazione, degustazione, lettura) finalizzati all'innalzamento della qualità dell'offerta

Alle attività ricettive esistenti è ammesso incrementare la propria dotazione di posti letto in una quota percentuale sull'esistente.

delocalizzazione di insediamenti produttivi esistenti in territorio comunale di Campiglia Marittima

Degli ambiti produttivi in territorio aperto individuati dal Piano Strutturale nella tavola 9.1, nel primo RUC ne sono individuati due, dismessi alla data di adozione del Piano Strutturale, assoggettati a regole di delocalizzazione, per i quali sono previsti:

- la demolizione dei manufatti edilizi
- la rinaturalizzazione o la sistemazione dell'area per la ripresa dell'attività agricola
- il trasferimento per fini residenziali delle superfici coperte esistenti, in conformità con i criteri localizzativi indicati dal Piano strutturale, ossia in adiacenza al sistema insediativo.

delocalizzazione di insediamenti produttivi esistenti in territorio comunale di Suvereto

Sulla tav. 9.1 del PS, è individuato, nell'UTOE 1, un unico insediamento turistico in territorio aperto (Monte Pitti), verso il quale le norme del PS confermano la destinazione d'uso senza la possibilità di ulteriori incrementi volumetrici, ammissibilità e limite recepite dal RUC.

Capitolo 5 – L’attuazione del RUC

Il RUC si attua tramite:

- gli strumenti urbanistici attuativi
- i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
- i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune;
- gli interventi edilizi diretti
- i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale
- altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.

5.1 progetti pubblici e privati

Sulla cartografia e con apposita schedatura sono individuate e regolamentate le Aree di trasformazione –At, consistenti in ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente.

Le aree di trasformazione acquistano la corrispondenza alle zone omogenee, B o C, in ordine al tessuto entro il quale si collocano e al ruolo che svolgono (completamento, saturazione, espansione).

Le trasformazioni urbane previste nei comparti sono definite in apposite schede (Dossier F), 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.

E’ indicativo l’assetto planivolumetrico schematizzato.

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

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

Tramite la realizzazione delle aree di trasformazione, si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi.

Pertanto, gli interventi devono garantire di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l’immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all’impatto estetico - percettivo.

Comparti di perequazione in Comune di Campiglia Marittima

I comparti urbanistici di perequazione comprendenti aree non contigue, definite *ambiti di decollo* e *ambiti di atterraggio*, sono identificati con la sigla Cp, e sono regolati dall'art. 7 delle Norme del RUC.

In tali comparti, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, si attuano obiettivi di riqualificazione urbana.

Valgono, per essi, pertanto, le stesse condizioni per l'assetto morfo-tipologico e la prevalenza assegnata agli interessi generali, stabilite per le Aree di trasformazione.

Il trasferimento avviene attraverso metodi perequativi, ovvero attraverso l'attribuzione di un diritto edificatorio uniforme alle proprietà delle aree di "decollo" e alle aree di "atterraggio".

5.2 monitoraggio

Il sistema di monitoraggio del RUC è basato sull'analisi degli indicatori descritti nella tabella 2.1. del Rapporto ambientale.

Gli uffici tecnici comunali costruiscono una banca dati nella quale confluiscono le seguenti informazioni:

- numero di alloggi autorizzati suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione sistemica (sistema insediativo, territorio rurale ecc);
- superficie di suolo non urbanizzato concessa per le trasformazioni suddivise per tipologia residenziale e produttiva;
- superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni)
- numero e tipologia di interventi di riqualificazione dei centri urbani compresi quelli per le attrezzature collettive, per la viabilità per la realizzazione di una rete destinata alla mobilità lenta;
- numero di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia richiesti e autorizzati nei centri storici;
- numero di richieste e di autorizzazioni concesse di cambi d'uso di annessi agricoli esistenti;
- numero di richieste e di autorizzazioni concesse per nuovi posti letto suddivise per tipologia: alberghiera ed extra alberghiera;
- megawatt di energia aggiuntivi rispetto alla produzione attuale derivanti da fonti fossili e rinnovabili richiesti, concessi e realizzati suddivisi per tipologia: in tal modo sarà possibile controllare il tempo necessario che intercorre tra la richiesta e la realizzazione dell'impianto;
- superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati e sua ubicazione in relazione ai sistemi territoriali individuati dal RUC.

VERIFICA DEGLI STANDARDS

Standard esistenti e di previsione		
SUVERETO		
UTOE 1		
VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ('V1', 'V1e', 'V2', 'V3', Fg,Fge)	tipologia	mq.
Parco Pubblico Urbano	Fg	7086
Verde Attrezzato	V1	26934
Verde Attrezzato di Valore Ecologico e Naturale	v1e	18417
Verde attrezzato ed attività sportive	V2	26499
	tot	78936
PARCHEGGI PUBBLICI (o di uso pubblico) ('P1', 'P2', 'P3', 'P4)		
Parcheggio pubblico di intescambio	P1	8487
Parcheggio pubblico di dest. servizi e attr. urb.	P2	3845
Parcheggio pubblico di servizio alla residenza	P3	10659
	tot	22991
DOTAZIONI URBANE ('G1', 'G2', 'G3', 'G4', 'G5)		
Attività ricreative e cult.	G1	2738
Attrezzature e spazi culti religiosi	G2	3131
Attrezzature d'interesse comune	G3	3166
Servizi Sanitari ed assistenziali	G4	123
Attrezzature scolastiche dell'obbligo	G5	5795
	tot	14953
CAMPIGLIA M.MA		
UTOE 2		
VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ('V1', 'V1e', 'V2', 'V3', Fg,Fge)	tipologia	mq.
Parco Pubblico Urbano di valore ecologico e nat.	Fge	112971
Verde attrezzato	V1	45681
Verde attrezzato ed attività sportive	V2	26843
	tot	185495
PARCHEGGI PUBBLICI (o di uso pubblico) ('P1', 'P2', 'P3', 'P4)		
Parcheggio pubblico di dest. servizi e attr. urb.	P2	6565
Parcheggio pubblico di servizio alla residenza	P3	5779
Parcheggio di servizio att. commerc. e industr.	P4	848
	tot	13192
DOTAZIONI URBANE ('G1', 'G2', 'G3', 'G4', 'G5)		
Attività ricreative e cult.	G1	1487
Attrezzature e spazi culti religiosi	G2	851
Attrezzature d'interesse comune	G3	1569

Attrezzature scolastiche dell'obbligo	G5	3000
	tot	6907
CAMPIGLIA M.MA		
UTOE 3	tipologia	<i>mq.</i>
VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ('V1', 'V1e', 'V2' , 'V3', Fg, Fge)		
Parco Pubblico Urbano	Fg	239483
Verde Attrezzato	V1	196460
Verde attrezzato ed attività sportive	V2	53272
Aree Verdi allo stato naturale	V3	1654
	tot	490869
PARCHEGGI PUBBLICI (o di uso pubblico) ('P1', 'P2', 'P3', 'P4)		
Parcheggio pubblico di interscambio	P1	9400
Parcheggio pubblico di dest. servizi e attr. urb.	P2	23680
Parcheggio pubblico di servizio alla residenza	P3	33249
Parcheggio di servizio att. commerc. e industr.	P4	30868
	tot	97197
DOTAZIONI URBANE ('G1', 'G2', 'G3', 'G4', 'G5)		
Attività ricreative e cult.	G1	2536
Attrezzature e spazi culti religiosi	G2	2018
Attrezzature d'interesse comune	G3	13374
Servizi Sanitari ed assistenziali	G4	587
Attrezzature scolastiche dell'obbligo	G5	21639
	tot	40154
CAMPIGLIA M.MA		
UTOE 8	tipologia	<i>mq.</i>
VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ('V1', 'V1e', 'V2' , 'V3', Fg, Fge)		
Verde Attrezzato	V1	455
Aree Verdi allo stato naturale	V3	49161
	tot	49616
PARCHEGGI PUBBLICI (o di uso pubblico) ('P1', 'P2', 'P3', 'P4)		
Parcheggio pubblico di servizio alla residenza	P3	2126
Parcheggio di servizio att. commerc. e industr.	P4	19163
	tot	21289
DOTAZIONI URBANE ('G1', 'G2', 'G3', 'G4', 'G5)		
		0
	tot	0

**DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA
- MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI -**

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE Tabella 1

TIPOLOGIA DI ALLOGGI DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO						
ALLOGGI LIBERI	HOUSING SOCIALE		PREMALITA'		NUMERO ALLOGGI MASSIMO	
	alloggi di E.S.P.	alloggi da cedere	alloggi liberi	obbligo di E.S.P. aggiuntiva		
A	B	C	D	E	F= A+B+C+D+E	
UTOE 2						
At1 - Loc. La Calvana	16					16
At2 - Loc. Tutti i Venti	4					4
Completamento urbano	3					3
Totale Utoe 2						22
UTOE 3						
At6 ex magazzini Comer	28	2		3	3	36
At7 - lotto via Indipendenza	6					6
At8 - riconversione scuole marconi	10					10
At 9 - supermercato Conad	19	1				20
At 11 - riconversione prod. via Cerrini	130	4	1	5	5	145
At12 - via Cerrini	6					6
At17- Cafaggio	8			1	1	10
At19 - completamento (IU11)	6					6
Cp1a - consorzio agrario	2					2
Cp1b - via Pulledraia	60					60
Cp2a - porta nord	54	2		3	3	62
Cp3a banca via Indipendenza	28	2				30
Cp3b via dell'Aeroporto - via Pasolini						
Cp4a - via Indipendenza						
Cp4b - via della Fiera	4					4
Cp4c - via dell'Aeroporto						
Cp7 - via dell'Aeroporto	10					10
Cp8 - via dell'Aeroporto	10					10
Completamento urbano - Cafaggio	5					5
Completamento urbano - Cafaggio	3					3
Completamenti urbano - Venturina	27					27
Totale Utoe 3						365

DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO				
alloggi che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	alloggi all'interno del sistema insediativo	alloggi in aree di espansione	alloggi 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	
			da aree critiche da del.	interventi fino alla sostituzione edilizia
G	H	I	M	N
0	7	16	0	0
36	6			10
100	5		20	1
6	10		45	
	40	20		2
	24	62		6
				4
		10		
		10		
		5		
3				
27				
172	85	107	65	23

note:

1 In giallo sono evidenziate le aree critiche da delocalizzare di P.S.

2 Gli interventi At8 e Cp1a sono di ristrutturazione edilizia

3 (G) = La "capacità insediativa residua" comprende "le previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti, i tessuti urbani indefiniti nonché l'insieme delle aree critiche" (Cfr. Relazione generale del P.S. - par. 13.2.1 - La residenza - pag. 325).

4 (H) = sono gli alloggi aggiuntivi individuati dal R.U. all'interno del sistema insediativo non ricompresi nella voce precedente

5 (M) = sono gli alloggi extra dimensionamento (ai sensi dell'art. 82 comma 5 delle norme del P.S.) da ricavare nelle aree critiche con funzioni in atto da delocalizzare. Nella relazione generale del P.S. (par.13.2.1 "La residenza" (pag.327) tale numero è così stimato: "Complessivamente è stimato in circa il 10% (pari a 260 alloggi) della dotazione residenziale totale del piano strutturale."

6 (N) = ai sensi dell'art. 82 comma 3 delle norme del P.S.) non sono computate nel dimensionamento ".....omissis....le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;...omissis"

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Tabella 2 – riepilogo

RIEPILOGO											
Dimensionamento P.S.			Dimensionamento 1° R.U.						verifica art- 82 c.11 PS		
Capacità insediativa residua (P.S.)	Nuove addizioni urbane (P.S.)	Totali P.S.	alloggi previsti dal R.U. che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	alloggi previsti dal R.U. all'interno del sistema insediativo	alloggi in aree di espansione	alloggi 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	alloggi REALIZZATI nel sistema insediativo in attuazione del PRG vigente dal 01.04.2005 al 31.12.2010	alloggi REALIZZATI in t.a. dalla trasformazione di annessi agricoli con Piano di Recupero dal 01.04.2005 al 31.12.2010	1/3 dim. P.S. nuove addizioni urbane	alloggi in aree di espansione del 1° R.U. che incidono sulle "nuove addizioni urbane" di P.S.	
(X)	(Y)	Z=(X+Y)	(G)	(H)	(I)	P	(K)	(PR)	W=Y/3	(L)	
UTOE 2	0	50	50	0	7	16	0	3	3	17	16
UTOE 3	130	470	600	172	85	107	88	55	61	157	107
CAMPIGLIA	130	520	650	172	92	123	88	58	64	173	123
Superficie lorda pavimento equivalente (100 mq/alloggio)	13 000	52 000	65 000	17 200	9 200	12 300	8 800			17 333	12 300

Note:

(X) e (G) **La "capacità insediativa residua" comprende "le previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti, i tessuti urbani indefiniti nonché l'insieme delle aree critiche"** (Cfr. Relazione generale del P.S. - par. 13.2.1 - La residenza - pag. 325) . Sono escluse da questa dotazione le aree critiche "in cui sono presenti funzioni da delocalizzare" ai sensi dell'art. 81

(Y) **"...sotto la voce nuove addizioni urbane si indica il numero di nuovi alloggi da prevedersi nelle aree da destinare all'espansione di tale sistema insediativo"** (art. 81 comma 5 Norme di P.S.)

(H) Sono gli alloggi individuati dal primo R.U. realizzabili nei completamenti urbani - pertanto posti all'interno del sistema insediativo del P.S. - non ricompresi nella categoria della "capacità insediativa residua".

(I) Sono gli alloggi previsti in conformità ai criteri localizzativi individuati dal P.S., **in aggiunta al sistema insediativo esistente**

(P) Non computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi stabiliti dal P.S. :

1. gli alloggi da ricavare nelle " **aree critiche con funzioni in atto da delocalizzare**" ai sensi dell'art. 82 comma 5 delle norme del P.S.. Quale incidenza massima di alloggi da ricavarsi nelle aree critiche da delocalizzare è stato assunto in parametro indicativo presente nella paragrafo 13.2.1 - La residenza (pag. 327) della relazione del P.S. complessivamente stimato per i tre Comuni in **circa il 10% (pari a 260 alloggi)** della dotazione residenziale totale del piano strutturale ed, in particolare per il Comune di Campiglia M.ma, pari a 65 alloggi ossia un quarto della dotazione.

2. gli alloggi realizzabili mediante:

"- **trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, a nche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;**

- **mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.**" (cfr. art. 82 comma 2 delle norme del P.S.)

(K) **Dal dimensionamento delle dotazioni aggiuntive di PS non sono compresi i piani attuativi convenzionati alla data del 31 marzo 2005, considerati come esistenti.** Infatti ai sensi dell'art. 82 comma 2 delle norme del P.S. **"Il carattere aggiuntivo delle quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, definite nelle tabelle citate al comma 1 deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 1 aprile 2005, considerando come situazione in essere anche quella determinata dai provvedimenti abilitativi rilasciati o tacitamente ottenuti a tale data, nonché dalle previsioni dei piani attuativi per i quali sia alla stessa data intercorsa la stipula delle relative convenzioni."** Pertanto in attuazione del PRG vigente sono conteggiati gli alloggi realizzati dal 1 aprile 2005 al 31.12.2010. In sede di primo monitoraggio questo dato sarà sottoposto ad aggiornamento.

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO
Tabella 3

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO								
Dimensionamento P.S.								
Capacità insediativa residua (P.S.)	Nuove strutture ricettive (P.S.)	posti letto previsti dal R.U. che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	posti letto previsti dal R.U. all'interno del sistema insediativo	posti letto in aree di espansione	posti letto 1° RU che incidono sul dimensionamento PS	posti letto 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	posti letto realizzati nel sistema insediativo dal 01.04.2005 al 31.12.2010	posti letto derivanti dalla trasformazione di annessi agricoli con Piano di Recupero dal 01.04.2005 al 31.12.2010
(X)	(Y)	(G)	(H)	(I)	L=G+H+I	P	(K)	(PR)
UTOE 2	500	340	0	4	60	64	0	16
UTOE 3			0	100	0	100	0	18
UTOE 7		150	0	0	0	0	0	0
CAMPIGLIA	500	490	0	104	60	164	0	34
Superficie utile lorda equivalente mq/posto letto) ⁽⁴⁰⁾	20 000	19 600	0	4 160	2 400	6 560	0	

Note:

(G) "Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 8 i posti letto offerti da attività agrituristiche, nonchè quelli indicati alla lettera c) del punto 3 della UTOE 7. Non sono computati inoltre i posti letto offerti da strutture ricettive poste lungo la Strada Statale n.1 Aurelia e collocate nell'ambito di aree per rifornimento carburanti. Nella citata tabella in calce al comma 8 per capacità insediativa residua si intendono i posti letto stimati realizzabili in conformità alle previsioni dei piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto vigenti alla data di adozione del presente piano; le strutture ricettive corrispondenti a tale quota di posti letto possono essere rilocalizzati dal regolamento urbanistico, nei casi di mancata realizzazione delle previsioni dei predetti piani regolatori generali, soltanto prevedendo il riuso di manufatti edilizi esistenti, ovvero l'edificazione in aree già urbanizzate." (Estratto Norme del P.S. - Art.82 comma 9).

(H) Sono gli ulteriori posti letto con destinazione alberghiera previsti dal primo Regolamento Urbanistico all'interno del sistema insediativo . Vi sono compresi: nell' UTOE 2 l'incremento di 4 posti letto nell'Area di Trasformazione At4 e nell'UTOE 3 l'incremento di 100 posti letto ai comparti C.A.3 e C.A.4 nel Piano Vigente Pv4 - Parco Termale .

(I) Sono i posti letto previsti in conformità ai criteri localizzativi individuati dal P.S., in aggiunta al sistema insediativo esistente. Vi sono compresi i 60 posti letto previsti dall'art.83 nella sezione "Regole per Campiglia M.ma" delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO
Tabella 4

<i>UTOE n.2</i>	<i>Capacità insediativa residua S.T. (Ha)</i>		<i>Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)</i>	<i>Totale S.T. (Ha)</i>
<i>dimensionamento PS</i>	0,4		1	1
<i>At 3</i>	0,4			
totale	0,4			0,4

<i>UTOE n.3</i>	<i>Capacità insediativa residua S.T. (Ha)</i>		<i>Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)</i>	<i>Totale S.T. (Ha)</i>
<i>dimensionamento PS</i>	0,9		12	12,9
		<i>varianti al PRG localizzate all'interno del S.I.ma dimensionate nelle "nuove addizioni"</i>		
		Variante La Monaca	8,23	
<i>At 13</i>			0,86	
totale	0		9,09	9,09

<i>UTOE n.8</i>	<i>Capacità insediativa residua S.T. (Ha)</i>		<i>Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)</i>	<i>Totale S.T. (Ha)</i>
<i>dimensionamento PS</i>	43,2		72	115,2
		<i>varianti al PRG localizzate all'interno del S.I.ma dimensionate nelle "nuove addizioni"</i>		
		Variante Campo alla Croce	5,73	
<i>At 15 (centro per la Logistica)</i>			14,6	
<i>At 16 (espansione PIP Campo alla Croce)</i>			2,37	
totale	0		22,7	22,7

La superficie territoriale massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo sarà di Ha 75 (sono escluse le sup. delle aree critiche da delocalizzare). Dei 115,2 Ha almeno Ha 44,2 saranno destinati ad attività logistica e di servizio al porto. I 72 Ha saranno suddivisi fino a Ha 27 nel comune di Campiglia e fino a 45 nel comune di Piombino (norma da PS)

Per Capacità Insediativa Residua, in ambito produttivo, IL P.S. intende la superficie territoriale delle aree destinate ad attività produttive dai PRG generali vigenti alla data di adozione del P.S., non ancora oggetto delle relative sistemazioni ed edificazione ma delle quali si intende confermare la destinazione. pertanto, in sede di valutazione sul dimensionamento di P.S., sono state considerate solo ed esclusivamente le previsioni di PRG non attuate e riconfermate ed escluse quelle superfici previste dalle Varianti al PRG successive all'adozione del PS.
nota: sono considerati "attuati" quegli interventi dove sia già stata stipulata la "convenzione"

