

Comune di San Vincenzo ·

**Documento di Avvio del procedimento per la formazione del
Piano Operativo**

novembre 2017

Sindaco:

Alessandro Bandini

Assessore all'Urbanistica:

Massimiliano Roventini

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Giorgio Ghelardini

Gruppo di lavoro:

Stefania Rizzotti, Idp studio (capogruppo)

Stefano Giommoni

Roberto Vezzosi

Luca Gentili, Idp progetti gis s.r.l.

Introduzione	4
Gli strumenti urbanistici comunali vigenti	5
Il Piano Strutturale.....	5
Il Regolamento Urbanistico	8
Lo stato di attuazione	8
Procedimenti recenti ed in corso	11
Gli strumenti sovraordinati	13
Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico	13
La disciplina del piano.....	13
La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 16 – Colline metallifere e Elba.....	14
Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici	19
Il PTC della Provincia di Livorno.....	19
I sistemi territoriali con specifico riferimento al territorio di San Vincenzo e della Val di Cornia	19
L'Atlante dei Paesaggi.....	23
Il quadro conoscitivo di riferimento	26
I temi del nuovo piano.....	27
Gli indirizzi e gli obiettivi che il Piano Strutturale assegna al Piano Operativo	27
I sistemi ambientali.....	27
I sistemi insediativi	36
Alcune valutazioni sul progetto del Piano Operativo.....	44
Una prima definizione degli obiettivi del Piano Operativo	46
Il perimetro del territorio urbanizzato	48
Programma di lavoro	50
Il programma delle attività di informazione e partecipazione	50
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici	51

Introduzione

In attesa della generale revisione del Piano Strutturale che dovrà essere avviata entro i cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014 per la completa conformazione anche al PIT/PPR, l'Amministrazione Comunale di San Vincenzo ha deliberato la redazione del primo Piano Operativo che andrà a sostituire l'attuale Regolamento Urbanistico.

Il contesto nel quale trovano avvio i lavori di formazione del Piano Operativo è segnato da una fase di notevoli trasformazioni nell'apparato normativo sovraordinato di riferimento rispetto a quello del Regolamento Urbanistico vigente – risalente al 2000 - ed a quello dello stesso nuovo Piano Strutturale. Oltre alla revisione della legge regionale sul governo del territorio ed alla promulgazione di nuovi regolamenti di attuazione, nel marzo del 2015 è infatti entrato in vigore il PIT con valenza di piano paesaggistico, intercettando in entrambi i casi il percorso di redazione del nuovo PS che era iniziato nel 2009 e si è concluso con l'approvazione definitiva del piano nel 2015.

Si tratta quindi di mettere a punto un nuovo strumento operativo di governo del territorio comunale completamente adeguato alle normative più recenti, riordinando un insieme di discipline in parte superate e poco organiche anche per il sovrapporsi di successive parziali revisioni e ricostruendo un quadro generale di progetto sulla base degli indirizzi assunti con il nuovo Piano Strutturale, concepito già in sintonia con gli orientamenti della pianificazione sovraordinata. Ciò permetterà innanzitutto di riorganizzare sistematicamente la gestione del patrimonio edilizio esistente tenendo conto anche delle modifiche apportate a livello nazionale sulle categorie di intervento, così come di articolare le disposizioni per gli interventi diffusi nel territorio rurale, secondo le differenti tipologie di soggetti e di attività; allo stesso tempo consentirà di riconsiderare gli interventi di trasformazione non attuati e di individuare nuove operazioni in grado di risolvere problematiche puntuali esistenti e strategicamente funzionali allo sviluppo del territorio, comunque nel rispetto di un quadro di obiettivi primari che rimarca la necessità di introdurre una più chiara distinzione tra territorio urbano e territorio rurale – in coerenza con gli orientamenti della legge regionale e del PIT/PPR -, contrastando la tendenza alla dispersione insediativa ed alla compromissione dei contesti periurbani che ha caratterizzato significativamente alcune parti del territorio comunale di San Vincenzo, ed è così sintetizzabile: recupero e riqualificazione degli insediamenti urbani, con il rafforzamento delle attrezzature e degli spazi pubblici e collettivi, ridefinizione dei margini tra città e campagna, con il riordino delle aree di frangia, e tutela e valorizzazione del territorio aperto, composto non solo dagli ambiti propriamente agricoli ma anche dalla fascia costiera e dalle aree naturalistiche collinari.

Questo porterà a riformulare dunque più compiutamente le discipline di piano, in parte già aggiornate nel Regolamento Urbanistico vigente attraverso delle specifiche varianti che il Comune ha già approvato, insieme a modifiche puntuali all'interno del tessuto insediativo urbano, che in una realtà economica dinamica come quella del territorio di San Vincenzo vanno intraprese allo scopo di fornire risposte tempestive prioritarie per le politiche del governo locale. Come si vedrà più meglio avanti, in quest'ultimo periodo infatti l'Amministrazione ha avviato in particolare alcune varianti riguardanti le attività produttive ed alcune aree specifiche di interesse pubblico; in ogni caso anche gli interventi per i quali l'iter non risulta ad oggi concluso dovranno confluire nel quadro complessivo del PO.

Contestualmente al Piano Operativo l'Amministrazione ha promosso inoltre la redazione di alcuni strumenti di settore, quali il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile – con la prima fase di indagine in corso – e il nuovo Piano Spiagge – in dirittura d'arrivo -, creando una sinergia che potrà fornire un prezioso supporto conoscitivo e progettuale nella costruzione dello strumento urbanistico ed integrare positivamente quanto sarà gestito attraverso il PO.

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti

Il Piano Strutturale

Il Comune di San Vincenzo è dotato di un Piano Strutturale la cui elaborazione risulta relativamente recente. È stato adottato con Deliberazione C.C. n. 102 del 06/12/2013 ed approvato con la Deliberazione C.C. n. 76 del 05/08/2015 poi integrata e perfezionata con la Deliberazione C.C. n. 11 del 08/01/2016. Il Piano Strutturale vigente aggiorna le scelte operate con il precedente strumento risalente alla prima stagione della riforma urbanistica regionale concepita con la L.R. n. 5/1995.

Il Piano Strutturale, benché nel suo processo di formazione sia stato oggetto di un costante e continuo confronto con gli organismi tecnici regionali, risente del limite di essere stato adottato precedentemente alla L.R. n. 65/2014. Ne consegue che, almeno sotto il profilo formale e giuridico, la sua attuazione attraverso il primo Piano Operativo debba avvenire secondo i dettati normativi transitori della nuova legge regionale sul governo del territorio ed in particolare con l'articolo 229.

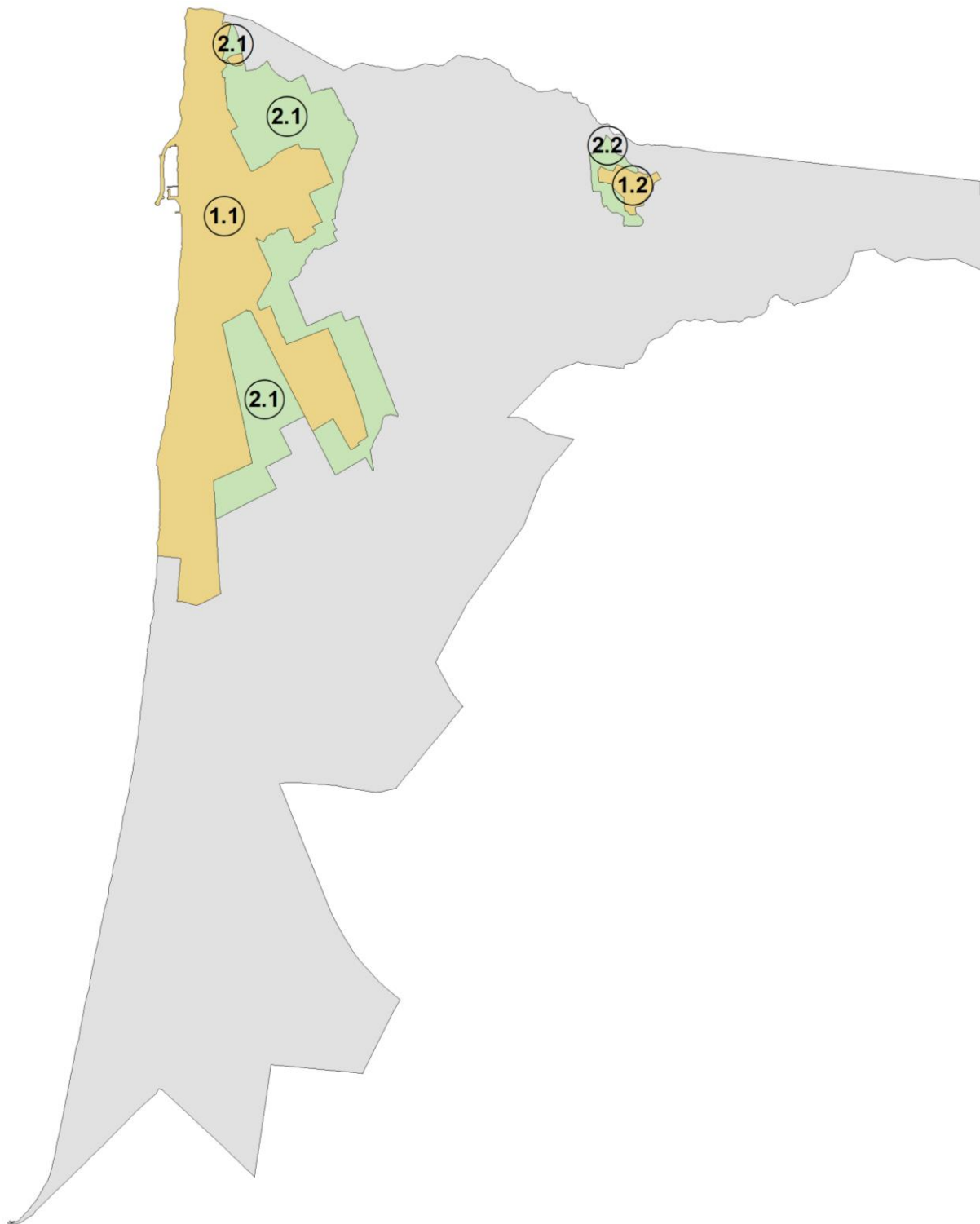
Il documento di avvio del procedimento del nuovo PS poneva attenzione agli effetti della trasformazione dei suoli agricoli immediatamente a ridosso della città, allo snaturamento dei caratteri della ruralità degli stessi, al proliferare dei fenomeni di dilatazione del costruito nella campagna, senza regole precise e programmate. La disciplina del Piano Strutturale del 1998 infatti, favorita anche dalla allora vigente legislazione regionale sui suoli agricoli, ha prodotto una incerta e casuale espansione dell'edificato, in particolare lungo la viabilità principale, la vecchia strada Aurelia alle porte della città e la strada di San Bartolo che conduce all'abitato di San Carlo.

Recuperare le aree di frangia costituisce per San Vincenzo un impegno importante. Il ripristino di regole di trasformazione distinte tra il territorio agricolo e quello urbanizzato e la demarcazione, anche di tipo percettivo oltre che fisico, tra i contesti urbani e quelli naturali è uno degli obiettivi della disciplina del piano e delle sue politiche insediative. Agli effetti della "città diffusa" vengono contrapposte le politiche di "città compatta" per le quali la percezione della discontinuità tra l'ambito urbano e quello rurale, sia sotto il profilo fisico che funzionale, deve essere immediata e netta.

Il nuovo PS organizza il rapporto tra il sistema insediativo e il territorio agricolo attraverso la elaborazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). Le UTOE vanno ad interessare sistemi e sub-sistemi diversi e sono state individuate con l'obiettivo di fornire le condizioni territoriali utili alle scelte del recupero e del riordino insediativo. Esse costituiscono gli elementi del "progetto della città", sia in ragione delle strategie di riqualificazione dei tessuti edilizi, sia per la conservazione e la valorizzazione del sistema ambientale prossimo agli organismi urbani. Il PS individua due UTOE in rapporto alla loro funzione progettuale specifica:

- l'UTOE 1 della città, che rappresenta l'ambito di progetto per l'elevazione della qualità urbana e delle politiche insediative;
- l'UTOE 2 delle aree periurbane che, invece, costituisce l'ambito di tutela, di contenimento degli effetti di frangia e di salvaguardia delle funzioni ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo.

Per semplificare e ragionare su un'immagine di facile lettura possiamo dire che l'UTOE 1 si riferisce al perimetro del progetto dei tessuti urbani e l'UTOE 2 rappresenta la "cintura verde" a tutela della qualità insediativa con effetti di contrasto alla pressione antropica e alle spinte della crescita edilizia incontrollata. Rispondendo alle domande contenute nel documento di avvio del procedimento possiamo riassumere identificando nel limite dell'UTOE 1 il perimetro delle "mura della città" che la distingue e la separa dalla campagna.



Le UTOE sono poi articolate in sub-UTOE in ordine alla loro collocazione territoriale:

- UTOE 1 della città
 - Sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo;
 - Sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo;
- UTOE 2 delle aree periurbane:
 - Sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo;
 - Sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo;

la Tavola C01 del PS – *Strategie del progetto* riporta la rappresentazione territoriale di ognuna delle sub-UTOE e la disciplina del Piano, al capo 2 del titolo IV, contiene le strategie e gli indirizzi da perseguire nella formazione degli strumenti operativi, come meglio esplicitato nel proseguo del presente documento.

Il PS prevede una nuova capacità insediativa residenziale nell'UTOE della città pari a 23.500 mq. di SUL dei quali:

- 21.800 mq. di SUL nella sub-UTOE 1.1 di San Vincenzo;
- 1.700 mq. di SUL nella sub-UTOE 1.2 di San Carlo.

Nella sub-UTOE 1.2 di San Carlo il dimensionamento ammissibile è riferito solo alla nuova costruzione. Le caratteristiche formali, tipologiche ed insediative dell'abitato industriale sono tali da escludere interventi di trasformazione rilevante del patrimonio edilizio esistente.

Nella sub-UTOE 1.2 di San Vincenzo viceversa si ha il seguente rapporto:

- 12.000 mq. di SUL (55,05%) per le trasformazioni di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana;
- 9.800 mq. di SUL (44,95%) per le nuove costruzioni.

Gli interventi di riordino e riorganizzazione urbanistica dei tessuti già edificati sono quelli sui quali il Piano Operativo potrà meglio incidere con incentivi, indirizzi tipologici e dimensionali, tali da favorirne la disponibilità alla residenza stabile. Per questo già nella determinazione del dimensionamento il PS ha voluto riservare oltre la metà della consistenza complessiva agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di permettere di poter elaborare, poi, con il Regolamento Urbanistico (ora Piano Operativo), una serie coordinata di dispositivi tali da coniugare gli obiettivi della qualità urbana a quelli sociali della crescita della popolazione residente stabilmente a San Vincenzo.

Su questo aspetto è bene anticipare un ragionamento sul taglio ottimale degli alloggi da destinare alla prima casa. A San Vincenzo, come in molte altre parti della costa, gli atti di governo del territorio contengono spesso limiti alla dimensione minima degli alloggi individuando nella superficie media di 65/70 mq. quella ottimale per escludere l'uso turistico dell'alloggio: la realtà dei fatti e l'evoluzione del mercato ci ha permesso di constatare che proprio il limite dimensionale è uno dei fattori che privilegia, invece, l'investimento immobiliare rispetto all'acquisto orientato alla prima casa. La dimensione dell'alloggio unita al prezzo di mercato, infatti, ha fatto sì che si raggiungessero cifre tali da essere appetibili solo agli investitori esterni alla realtà locale. La possibilità di tagli dimensionali degli alloggi più contenuti è da considerarsi, perciò, come un fattore incentivante verso la riconversione del patrimonio edilizio alla residenza stabile: per una giovane coppia di nuova formazione è certamente più facile reperire le risorse necessarie ad acquistare un alloggio di 45 mq. piuttosto che uno di 70 mq. Il taglio dimensionale appropriato, insieme agli strumenti amministrativi e agli incentivi fiscali – atti d'obbligo, convenzioni, esenzione e sgravi sulla tassazione comunale –, può contribuire a far sì che con il Piano Operativo si avvii un virtuoso e concreto processo di trasformazione urbana teso ad arricchire i valori insediativi e le connotazioni sociali della comunità locale. Il PS indirizza, quindi, la sua attenzione sul dimensionamento degli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione essenziale per questi motivi, oltre che per una politica consapevole dell'uso dei suoli.

Il Piano fa poi un'altra scelta importante a tali fini, cioè quella di destinare, già dalle verifiche dimensionali della capacità insediativa, un "serbatoio" esclusivo e riservato alle forme dell'edilizia residenziale pubblica: per quanto riguarda le nuove costruzioni residenziali sono così destinati all'edilizia pubblica e sociale:

- nella sub-UTOE 1.1 San Vincenzo 3.300 mq. di SUL (33,67%);
- nella sub-UTOE 1.2 San Carlo 700 mq. di SUL (41,17%).

L'obiettivo è quello di avviare un programma di edilizia residenziale pubblica attraverso una serie di previsioni da gestire con il primo ed i successivi Piani Operativi.

Il PS dunque intende rispondere alle strategie regionali sull'attuazione delle politiche della casa, confrontandosi con un tema al quale proprio con la revisione della legge sul governo del territorio si è voluto dare nuovo impulso.

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di San Vincenzo è stato approvato nell'anno 2000. Benché sottoposto più volte sia a varianti di carattere gestionale che a modifiche di singole previsioni, il RU, concepito nella prima stagione della riforma urbanistica toscana, è ancora un piano che fa dello "zoning" lo strumento principale per la disciplina degli interventi e che in sostanza non contempla, se non nell'imporre il rispetto dei termini quantitativi previsti dalle norme, di dettare regole tese a relazionare le attività dei privati alla qualità e all'efficienza complessiva della "città pubblica".

Lo stato di attuazione

Dalle verifiche sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico emerge un quadro non omogeneo. Le tabelle seguenti forniscono il riepilogo complessivo delle previsioni del Regolamento Urbanistico e le quantità del residuo, parte del quale è stato oggetto di recupero nella determinazione delle capacità insediative ammesse dal nuovo Piano Strutturale.

Durante il procedimento di formazione del Piano Operativo sarà cura degli uffici comunali competenti provvedere all'aggiornamento dei dati che, comunque, può già da oggi essere stimato come non sostanziale rispetto a quello qui riportato.

DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP		INTERVENTO
1.992	1.992	0		Il Cantinone Sn b.11
147	147	0		La Lanterna Sn b.13
3.250	3.250	0		Ex Conservificio Sn b.13
737	737	0		Ex caserma Ex Kimera Sn b.22
200	0	200		Distributore Esso Sn b.2a
1.400	0	1.400		Ex macelli Hotel S. Caterina Sn b.4
544	0	544		Officina Bensi Sn b.7
178	178	0		Ex Hotel La Vela Sn b.8
4.800	0	4.800		Porta nord Sn d.1
800	0	800		Parco attrezzato sportivo Sn d.2
3.036	3.036	0		Piano della Spiaggia Sn d.20
100	0	100		Area spettacoli viaggianti U.T. 7.10 d.20
365	365	0		Ex Cinema Tirreno Sn d.21
450	450	0		Ex Hotel Il Cacciatore Sn d.23a
430	430	0		Paradisino Ghirigoro P.za Gramsci Sn d.9
500	0	500		Aviosuperficie
100	0	100		Nuovo distributore Sn e.3
270	270	0		Via Aurelia sud 8 M4
330	330	0		Via Vittorio Emanuele M4
147	147	0		La Lanterna Sn b.13
68	68	0		Via della Stazione M4
TOTALI				
19.844	11.400 (57,45%)	8.444 (42,55%)		

DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP	NUMERO POSTI LETTO ¹	INTERVENTO
7.197	7.197	0	0	Park Albatros UT 2.2
640	640	0	32	CAV Il Sombrero Sn b.14
250	0	250		Zona sosta camper Sn b.1d
1.000	0	1.000		Hotel Centrale Sn b.17
1.500	0	1.500		Il Masseto Sn d.13
600	600	0	44	Ex Bagno Brunella Sn b.22
700	0	700		Hotel I Lecci Sn d.13
2.000	2.000	0	0	Ex Girarrosto Sn b.3 ²
5.000	0	5.000		Ex macelli Hotel S. Caterina Sn b.4
700	0	700		Ex Mirò Sn b.5a
1.440	1.440	0	30	Ex scuola materna S. Cecilia Sn b.6
4.800	0	4.800		Porta nord Sn d.1
1.500	0	1.500		Parco archeologico Sn b.11
290	290	0	22	Hotel Ciritorno Sn d.23b
500	0	500		Campeggio San Carlo Sn d.6
200	0	200		Parco servizi alla mobilità d.7
1.270	1.270	0	0	Paradisino Ghirigoro P.za Gramsci Sn d.9
400	0	400	0	Residence La Muccheria Sn e.1
3.500	0	3.500		Nuclei poderali Rimigliano SA.2
420	420	0	17	Via Aurelia sud 8 M4
650	650	0	30	Hotel Villa Marcella M6
440	0	440	0	Hotel Villa Denia M6
500	300	200	0	Hotel Il Delfino M6
1.220	1.020	200	11	Hotel Sabbia d'Oro M6
330	330	0	9	Hotel l'Etrusco M6
1.000	800	200	10	Hotel La Coccinella M6
130	130	0	9	Hotel Villa Tramonto M6
450	450	0	0	Hotel Lo Scoglietto M6
1.430	1.430	0	66	Hotel Lo Scoglietto Sn b.18
1.380	1.380	0	13	Hotel Stella Marina M6
1.200	1.000	200	0	Hotel Kontiki M6
490	490	0	55	Residence Villa Hedy M6
392	392	0	51	Casa Vacanza Villa Clara
305	305	0	30	Residence Loggetta Margherita M7
567	567	0	44	RTA La Lanterna M7
1.339	1.339	0	0	La Lanterna Sn b.13
305	305	0	0	Hotel Il Pino M7
1.000	800	200	36	Hotel Il Pino M6
100	100	0	4	Hotel Aurora M7
200	200	0	12	Casa Vacanza Gazania M7
420	420	0	44	Residence Il Cardellino M7/1
550	550	0	58	Residence Onda Etrusca M7/1
188	188	0	18	Casa Vacanza Futura M7/1
365	365	0	19	Residence Solalto M7/1
395	395	0	43	Hotel del Sole M7/1
TOTALI				
49.253	27.763 (56,37%)	21.490 (43,63%)	707	

¹ I posti letto sono intesi come quelli ottenuti dagli interventi edilizi e non quelli assoluti delle strutture.

² Per l'ex Girarrosto non sono riportati i posti letto poiché l'intervento è in corso di realizzazione.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP	NUMERO ALLOGGI	INTERVENTO
9.500	9.500	0	120	Peep Castelluccio UT 7.6
776	776	0	14	Il Cantinone Sn b.11
775	775	0	8	Via Piave e Castelluccio Sn b.12
160	0	160		Zona completamento paese nuovo Sn b 16b
100	100	0	2	Zona completamento paese nuovo Sn b 16c
160	160	0	4	Zona completamento paese nuovo Sn b 16d
60	60	0	1	Zona completamento paese nuovo Sn b 16e
80	0	80		Zona completamento paese nuovo Sn b 16f
2.100	2.100	0	31	Area podere S. Giovanni Sn b.19
750	750	0	10	Ex Conservificio Sn b.1a
1.034	737	237	12	Ex Caserma ex Kimera Sn b.22
500	500	0	8	Via del Giardino Sn b.23
600	0	600		Belvedere Sn b.24
400	400	0	7	Acquaviva Sn b.2b
1.400	0	1.400	22	Ex Girarrosto Sn b.3
1.144	0	1.144		Officina Bensi Sn b.7
450	450	0	6	Ex Hotel La Vela Sn b.8
712	712	0	12	Ex Cinema Centrale Sn b.9
2.100	2.100	0	8	San Bartolo Sn d.19
1.241	1.241	0	14	Ex Cinema Tirreno Sn d.21
1.961	1.961	0	40	San Giovanni Sn d.22
500	500	0	10	Ex hotel Il Cacciatore Sn d.23a
2.100	2.100	0		Casa del Padre Celeste Sn d.24
7.070	7.070	0	95	Cerniera ampliamento campus Sn d.3
500	0	500		Campeggio San Carlo Sn d.6
730	730	0	8	Via Aurelia sud 1 M4
345	345	0	2	Via Aurelia sud 2 M4
2.000	2.000	0	22	Via Aurelia sud 3 M4
860	860	0	9	Via Aurelia sud 4 M4
180	180	0	2	Via Aurelia sud 5 M4
180	180	0	2	Via Aurelia sud 6 M4
900	900	0	9	Via Aurelia sud 7 M4
1.100	1.100	0	12	Strada San Bartolo 1 M4
180	180	0	1	Strada San Bartolo 2 M4
180	180	0	2	Strada San Bartolo 3 M4
120	120	0	1	Strada San Bartolo 4 M4
270	270	0	2	Strada San Bartolo 5 M4
90	90	0	1	La Fornace M4
1.000	1.000	0	11	Via del Prato M4
500	500	0	5	Via della Caduta 1 M4
420	420	0	5	Via della Caduta 2 M4
770	770	0	12	Via Vittorio Emanuele M4
153	153	0	3	Via A. Manzoni - Via del Castelluccio
135	135	0	2	Via della Stazione
120	120	0	2	Località Masseto
33	33	0	1	Via Vittorio Emanuele II
42	42	0	1	Via Comunale San Bartolo
12.400 ³	3.200	6.900	32	Interventi di sopraelevazione M5
TOTALI				
58.881	45.500 (77,27%)	13.381 (22,73%)	571	

³ La superficie è stata calcolata considerando il numero degli interventi per una SLP media di mq 100 ad intervento.

DESTINAZIONE PRODUTTIVA				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP		INTERVENTO
46.329	46.329	0		Ampliamento area produttiva Sn d.4
4.000	4.000	0		Parco servizi mobilità att. esist, Sn d.7a
TOTALI				
50.329	50.329 (100%)	0		

Procedimenti recenti ed in corso

Nei mesi scorsi l'Amministrazione Comunale ha formulato i propri indirizzi operativi in materia di pianificazione attraverso due atti.

Il primo, a fine aprile 2016, individuava tra i punti prioritari la redazione del Piano Operativo e la redazione di alcune varianti al Regolamento Urbanistico vigente anticipatorie – come previsto dal Piano Strutturale – relative a:

- riorganizzazione e ridimensionamento, comportante riduzione significativa dell'ambito di intervento e della capacità insediativa complessiva della zona per le attività produttive finalizzata alla eliminazione della previsione espropriativa delle aree residue del P.I.P., alla completa liberalizzazione delle attività produttive in genere, comprensive di quelle commerciali, ricettive, di servizio ed urbane;
- adeguamento normativo del Regolamento Urbanistico alla L.R. 65/2014 e del "Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" D.P.G.R. N° 64/R del 13/11/2013;
- adeguamento del Regolamento Urbanistico ai contenuti dell'art. 8 - Funzioni comunali, della Legge Regionale 49/2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione";
- adeguamento del Regolamento Urbanistico per quanto per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche – mediante approvazione del Piano per la Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.);
- riorganizzazione dell'ambito denominato "ex Conservificio" Scheda Normativa SSI.7.b.1-a, finalizzata a favorire l'intervento in un'area degradata posta in posizione strategica, all'ingresso Nord di San Vincenzo, inutilizzata da anni e in grave stato di conservazione degli edifici esistenti, prevedendo anche destinazioni d'uso di interesse pubblico e sociale quali servizi alla persona, servizi sociali e ad integrazione socio-sanitaria, edilizia residenziale pubblica ad integrazione di quelle già esistenti, garantendo la realizzazione del sottopasso pedonale della ferrovia Pisa – Roma.

A ciò si aggiunge la Variante generale al Piano Particolareggiato della Spiaggia mirata ad un maggiore qualificazione dell'offerta turistico-balneare, con la finalità di offrire un maggior servizio anche alle strutture ricettive esistenti che non dispongono e non potranno disporre di concessioni demaniali, ad una riorganizzazione e diversa regolamentazione delle concessioni demaniali ad uso esclusivo delle strutture ricettive, ad una riorganizzazione e diversa regolamentazione delle concessioni demaniali per stabilimenti balneari, ad una nuova normativa delle spiagge libere attrezzate, con un complessivo incremento delle spiagge asservite all'uso pubblico indifferenziato.

Il secondo atto di indirizzo, ad aprile 2017, consegue alla necessità di intervenire sul Regolamento Urbanistico per il miglioramento dei servizi turistico-ricettivi e delle attività produttive; in particolare vengono individuate le seguenti previsioni da modificare/inserire in contesti comunque appartenenti al territorio urbanizzato:

- ampliamento del Distributore di metano con riqualificazione funzionale e miglioramento dell'accesso e della viabilità di servizio;

- stabilizzazione della stazione ecologica di distribuzione dei detriti;
- realizzazione di una media struttura di vendita nell'area prospiciente la rotatoria di accesso al sottopasso sulla via Aurelia nord all'incrocio tra via della Valle e via Aurelia con cessione al pubblico della viabilità e del verde;
- riqualificazione dell'area a valle di via Biserno compresa tra piazza Salvo D'Acquisto e fino all'incrocio con via Azzurri D'Italia con realizzazione di attività turistico-ricettive, strutture sportive, verde, parcheggi, strutture di servizio area feste;
- realizzazione della nuova sede della Associazione Misericordia con miglioramento dei servizi offerti e dell'accessibilità dei mezzi di soccorso e riqualificazione del verde pubblico in via Pertini;
- riorganizzazione dell'ambito denominato "Podere San Francesco" con qualificazione ed incremento volumetrie per realizzazione di struttura turistico-ricettiva con completamento delle urbanizzazioni su via della Principessa;
- modifica della scheda SS.I.b.16 per consentire la realizzazione di quanto già previsto e con le stesse prescrizioni specifiche in altre aree all'interno del sistema insediativo, nel caso di contesti con problematiche non legate alle scelte urbanistiche che rendono di fatto inattuabili le previsioni del RU relative ad interventi di completamento nella zona di Paese Nuovo.

Inoltre si dà mandato per una variante puntuale al Piano Strutturale finalizzata all'approvazione, su aree di proprietà comunale, di un *project financing* per la realizzazione di area sosta camper in via della Principessa a nord del fosso di Botro ai Marmi, in sostituzione dell'area esistente in via Biserno.

Infine è definito il protocollo di intesa con Regione Toscana, Provincia di Livorno e proprietà della tenuta per lo sviluppo e la valorizzazione dell'azienda agricola Rimigliano, in conseguenza del quale gli interventi nell'area potranno essere oggetto di ulteriore precisazione e riconsiderazione.

Dopo l'approvazione del nuovo Piano Strutturale sono state dunque approvate le seguenti varianti:

- Variante semplificata al RU ex art. 30 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 preordinata all'approvazione del P.D.R. - scheda SSI.5.d.25 "ex Officina Bensi" approvata con D.C.C. n° 106 del 28/11/2015;
- Variante semplificata al RU per le attività produttive, recepimento delle definizioni del PS e di adeguamento normativo alla L.R.T. n. 65/2014 ed al DPGR 64/R/2013 approvata con D.C.C. n° 109 del 21/12/2016;
- Variante semplificata al RU per le schede SSI.7.d.5 e SSI.7.b.25 approvata con D.C.C. n° 32 del 12/04/2017;
- Piano Attuativo "Camping-village Park Albatros" con contestuale Variante al RU scheda D26 per Rimigliano 2011 approvato con D.C.C. n° 99 del 14/11/2017.

Gli strumenti sovraordinati

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) attraverso i principali documenti che lo compongono: la disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 16 – Colline metallifere e Elba, al quale appartiene il territorio comunale di San Vincenzo, e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del piano

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante “Lo statuto del territorio toscano” (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla “Strategia dello sviluppo sostenibile”, in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle “Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale”, di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

- gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice;
- le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;

- *ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

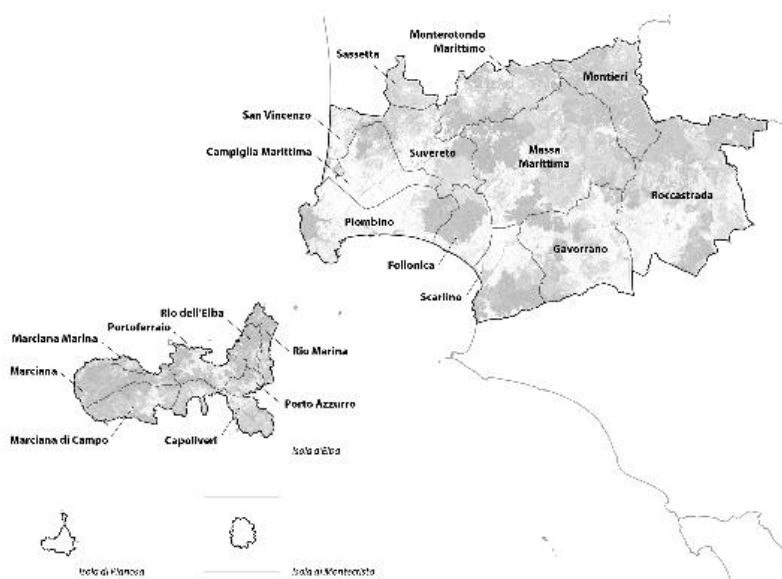
Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'“adeguamento” degli strumenti vigenti dalla “conformazione” dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Infine il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 16 – Colline metallifere e Elba



L'Ambito n. 16 include oltre ai Comuni della Val di Cornia la fascia costiera fino a Scarlino, alcuni Comuni dell'entroterra e l'isola d'Elba.

(...) La parte continentale è strutturata attorno allo specchio di mare che abbraccia il Golfo di Follonica, chiuso alle estremità da promontori rocciosi. Da Campiglia Marittima, a Montioni, a Massa Marittima, a Scarlino, il tratto identitario maggiormente

caratterizzante richiama la relazione morfologica, percettiva e, storicamente, funzionale, tra nuclei storici e intorni coltivati a oliveti tradizionali o associati ai seminativi. Nella parte interna la dorsale di Montieri domina una copertura forestale estesa e compatta, interrotta da aree a prato pascolo a campi chiusi e, più raramente, da isole coltivate a oliveto o a oliveto e seminativo, in parte in abbandono e soggette a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva ed arborea. Prospicienti il mare, il Monte Massoncello e il Monte Alma si staccano dalla linea di costa interna e avanzano nelle basse e umide pianure interne ad anticipare le isole marine. Il sistema insediativo, storicamente strutturato lungo le penetranti vallive, tende a una crescente polarizzazione lungo la costa e le pendici collinari. Costa, per lo più sabbiosa, caratterizzata da complessi dunali, da importanti pinete costiere e punteggiata dal sistema delle torri di avvistamento. L'ambito risulta caratterizzato dalla presenza di importanti testimonianze minerarie, che vanno dal periodo etrusco (Elba, Rocca San Silvestro, lago dell'Accesa, ecc.) a quello contemporaneo (Ribolla, Gavorrano, Monte Bamboli, ecc.) cui si associano le caratteristiche "biancane" a completare l'insieme delle strutture complesse di particolare pregio. Sul margine settentrionale il centro di Monterotondo Marittimo apre ai paesaggi della geotermia. Di elevata importanza naturalistica e paesaggistica il vasto e consolidato sistema di aree umide (Padule di Orti Bottagone, Padule di Scarlino), gli estesi sistemi dunali (Baratti, Sterpaia, Tomboli di Follonica) e rocciosi (Promontorio di Piombino, ecc.). (...)

La scheda di ambito, come indicato all'art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano, è articolata in sei sezioni: Profilo dell'ambito, Descrizione interpretativa, Invarianti strutturali, Interpretazione di sintesi, Indirizzi per le politiche e Disciplina d'uso.



L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico, nel territorio di San Vincenzo in particolare, sono rappresentati le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: le direttrici storiche e/o di valore paesaggistico che convergono sul centro urbano storico e si dispongono a pettine verso l'interno, il sistema idrografico con valore di corridoio ecologico, i boschi planiziali (nodi della rete ecologica forestale) ed il mosaico colturale e particellare complesso a maglia fitta delle prime pendici collinari e il sistema delle dune nella fascia costiera sud.



Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti.

Nell'ambito emergono le tipiche criticità di territori che hanno visto, nell'arco di poco più di mezzo secolo, i pesi insediativi spostarsi dall'entroterra alle aree di pianura e costiere.

Proprio sulla costa sono, infatti, concentrate le principali criticità, derivanti sia dalle consistenti espansioni degli abitati esistenti, sia dalla proliferazione di lottizzazioni, villaggi turistici e campeggi localizzati anche in aree a elevato rischio ambientale o di pregio naturalistico - come cordoni dunali o retrodunali, zone umide, pinete costiere, foci fluviali. A queste

urbanizzazioni sono andate a sommarsi nel tempo nuove strutture portuali che hanno aumentato le pressioni sui delicati equilibri ecologici costieri. Il carico urbanistico nella costa ha anche contribuito all'abbassamento delle falde, aumentando il rischio di subsidenza e di ingressione d'acqua salina. Al progressivo "scivolamento" a valle delle pressioni insediative, cui ha contribuito il potenziamento del corridoio infrastrutturale "Aurelia-ferrovia", è corrisposto un progressivo svuotamento dei centri urbani dell'entroterra e l'indebolimento dei collegamenti trasversali costa-interno, con un accentramento della popolazione verso i poli industriali di fondovalle. Ulteriori conseguenze sono state la dismissione delle ferrovie e delle stazioni minori, la semplificazione dei sistemi infrastrutturali longitudinali e dei loro legami con il reticolo del sistema poderale della piana, la frammentazione del territorio, con la creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e la perdita delle funzioni agricole.

Il complessivo indebolimento del sistema di relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche che legava le marine con le città sub-costiere e l'entroterra, è stato accompagnato da trasformazioni soprattutto nei contesti rurali di pianura.

Seppur più contenute rispetto ad altri territori, queste hanno comportato consumo e frammentazione di suolo rurale e diminuzione della biodiversità. A tali problematiche si vanno a sommare le espansioni residenziali lungo gli assi di collegamento tra i centri collinari e i corrispondenti "scali" a valle, con tendenze alla saldatura; la localizzazione di aree produttive in aree di bonifica agricola, in corrispondenza degli scali storici dei centri collinari o all'incrocio tra la viabilità principale di pianura e i collegamenti trasversali.

Il territorio collinare si presenta invece alterato dall'apertura di numerosi ed ampi fronti di cava di materiali inerti o lapidei ornamentali. In particolare, i siti estrattivi e minerari presenti nei monti di Campiglia Marittima, oltre a mettere in crisi la funzionalità della rete ecologica per perdita di habitat e frammentazione, rappresentano una significativa criticità percettiva. Numerosi, inoltre, i siti ex-minerari abbandonati da bonificare, tra discariche minerarie, roste, bacini di decantazione dei fanghi, siti industriali.

Ulteriori criticità nel paesaggio collinare derivano da alcune espansioni edilizie disordinate, sia lungo le direttrici viarie che lungo i versanti come raddoppio del centro storico generatore; seppur limitate, generano un forte impatto paesaggistico essendo visibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito. In alcuni casi inoltre la trasformazione di seminativi o oliveti in vigneti specializzati comporta una tendenziale scomparsa del corredo arboreo della maglia agraria. In direzione opposta rispetto ai fenomeni di pressione ed espansione, i sempre più diffusi processi di spopolamento dei nuclei collinari e abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi, con l'inevitabile indebolimento delle funzioni di presidio territoriale e l'incremento del rischio idrogeologico.

La disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della Disciplina del Piano:

Obiettivo 1

Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l'entroterra

Direttive correlate

1.1 - tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;

1.2 - contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi;

1.3 - evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portiglioni) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;

1.4 - migliorare l'integrazione paesaggistica dei grandi insediamenti produttivi e logistici, favorire il recupero degli impianti e delle aree dismesse o la rinaturalizzazione dei paesaggi costieri degradati

Orientamento:

- *migliorare l'integrazione paesaggistica in particolare di degli insediamenti collocati in corrispondenza delle foci del Fiume Cornia e del Fiume Pecora o posti in ambiti sensibili, ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico e rappresentati nella carta della "Rete ecologica" come "Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica per processi di artificializzazione".*

1.5 - evitare che eventuali nuovi insediamenti formino conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli scali storici (Scarlino Scalo e Gavorrano Scalo) e preservare i varchi inedificati esistenti, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Gavorrano-Bagni-Forni di Gavorrano, Scarlino-Scarlino Scalo, Sticciano- Sticciano Scalo, Campiglia-Venturina-Stazione di Campiglia;

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.7 - nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni

di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- *preservare la struttura della maglia agraria storica;*
- *mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico;*
- *evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali.*

1.8 - tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, e riqualificare i fronti urbani degradati;

1.9 - salvaguardare la permeabilità percettiva dei litorali e garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici;

Obiettivo 2

Salvaguardare la struttura del paesaggio agro-forestale delle aree alto collinari, montane e insulari, dai fenomeni di abbandono degli ambienti agro-pastorali e dall'alterazione dei valori paesaggistici connessi alle attività estrattive

Direttive correlate

2.1 - valorizzare le attività agropastorali al fine di contrastare la perdita dei valori naturalistici e paesaggistici degli habitat pascolivi e delle le aree agricole terrazzate soggetti a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea;

2.2 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

2.3 - promuovere la riqualificazione dei numerosi siti estrattivi abbandonati e il recupero delle discariche minerarie che costituiscono suggestive forme che caratterizzano il paesaggio collinare, attraverso progetti integrati di valenza paesaggistica e culturale;

Obiettivo 3

Tutelare l'importante patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico-insediativo

Direttive correlate

3.1 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico, quali l'antica città costiera di Populonia, le testimonianze paleontologiche, archeologiche e paleontologiche dell'isola di Pianosa, la villa delle Grotte di prima età imperiale a Portoferraio, e valorizzare il vasto patrimonio archeo-minerario attraverso progetti integrati di promozione culturale e turistica;

3.2 - salvaguardare e valorizzare le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli (Castello della Magona e il Castello della Marsiliana), fortezze, borghi e centri collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e sui balconi naturali del massiccio delle colline metallifere, nonché le relazioni tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario circostante caratterizzato da oliveti tradizionali o seminativi (Campiglia, Suvereto, Sassetta, Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Gerfalco, Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccatederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano).

La disciplina è infine completata dalle norme figurate (esemplificazioni) che hanno valore indicativo – in questo caso non sono direttamente pertinenti al territorio di San Vincenzo - e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice.

Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice il Piano contiene la cosiddetta “vestizione”, ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico “la vestizione dei vincoli per decreto” è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
 - o *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
 - o *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
 - o *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
 - o *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della L.R. 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice.

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette “aree tutelate per legge”, essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”. Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

In base alla ricognizione nel territorio di San Vincenzo sono da segnalare aree tutelate per legge relative a corsi d'acqua, boschi e zone di interesse archeologico, oltre naturalmente ai territori costieri, che sono oggetto anche di vincolo per decreto (fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo, D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 e D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967).

Il PTC della Provincia di Livorno

I sistemi territoriali con specifico riferimento al territorio di San Vincenzo e della Val di Cornia

La Provincia di Livorno, prima dell'adozione e dell'approvazione di quello odierno, era dotata di un Piano redatto e approvato ai sensi della Legge Regionale n. 5/95. I lavori di aggiornamento del PTC si sono conclusi con la definitiva approvazione avvenuta con Deliberazione del C.P. n. 52 del 25/03/2009.

Rispetto a quello precedente il PTC oggi in vigore è caratterizzato dalla valenza programmatica e strategica, oltre che dai normali contenuti della disciplina territoriale. Esso si fonda sulla necessità di costituire un reale strumento di coordinamento, basato su obiettivi più che su prescrizioni, degli

approfondimenti da svolgere con la pianificazione comunale e in buona parte ragionati dal rapporto di coerenza con il PIT e dalla analisi dei caratteri statuari e paesaggistici del territorio livornese.

Per adempiere al proprio ruolo di coordinamento delle politiche territoriali espresse dalla Regione con gli strumenti della pianificazione comunale, il PTC assume una serie di principi su cui fondare i valori statuari, le scelte strategiche e le azioni di governo territoriale e sociale delle comunità locali. Per l'affermazione di tali valori di riferimento il PTC individua i seguenti obiettivi generali da perseguire:

- la tutela, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali di sviluppo;
- lo sviluppo di un sistema equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia;
- lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- la crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all'impresa l'accessibilità alla ricerca e all'innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione;
- la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e ai servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie tra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e della efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell'interazione sociale, etnica, culturale;
- un adeguato livello di sicurezza alle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- l'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e gli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia per il coordinamento dell'attività territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;
- una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità e il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.

Gli obiettivi che il PTC si prefigge trovano la loro articolazione disciplinare in particolare nella identificazione dei caratteri della struttura identitaria del territorio e nella individuazione dei Sistemi e sottosistemi territoriali, che costituiscono l'approfondimento, alla scala progettuale di livello provinciale, dei più generali sistemi del PIT, quello de "l'universo urbano" e quello de "l'universo rurale" della Toscana. È in riferimento all'insieme dei Sistemi e dei sottosistemi territoriali del PTC che vengono individuati:

- le risorse essenziali di rilievo sovracomunale da tutelare attivamente e promuovere per garantire la sostenibilità dello sviluppo;
- le invarianti strutturali riferite alle risorse essenziali individuate dalla legge regionale;
- le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola;
- gli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale ed i relativi obiettivi di qualità paesaggistica;
- gli eventuali specifici criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali ad integrazione di quelli definiti nello statuto delle risorse.

Nello specifico il PTC suddivide il territorio della provincia di Livorno nei seguenti Sistemi Territoriali:

- *Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura*, articolato in
 - Sottosistema territoriale urbano di Livorno e della pianura dell'Arno;

- Sottosistema territoriale del Fine e del Cecina;
- Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia;
- *Sistema territoriale delle colline*, articolato in
 - Sottosistema territoriale delle colline settentrionali;
 - Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali;
- *Sistema territoriale delle isole*, articolato in
 - Sottosistema territoriale dell'Isola di Gorgona;
 - Sottosistema territoriale dell'Isola di Capraia;
 - Sottosistema territoriale dell'Isola d'Elba;
 - Sottosistema territoriale dell'Isola di Pianosa;
 - Sottosistema territoriale dell'Isola di Montecristo;
- *Sistema del mare e della linea di costa*.

Per ogni sistema e sottosistema vengono valutati la geomorfologia, l'idrografia naturale ed antropica, il mosaico forestale e quello agrario, gli insediamenti storici moderni e contemporanei, le reti e gli impianti viari, tecnologici e le aree estrattive, i parchi, le aree protette e le emergenze paesaggistiche e i vincoli, attraverso schede identificative dei relativi Ambiti di Paesaggio che vanno a costituire l'Atlante dei Paesaggi della Provincia di Livorno.

Il comprensorio della Val di Cornia è interessato dal Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali e dal Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia. Naturalmente i litorali sono tutti interessati dal Sistema del mare e della linea di costa.

Il territorio comunale di San Vincenzo è ricompreso nel Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia, per la zona pianeggiante che dal centro abitato si estende e si sviluppa intorno alla tenuta agricola di Rimigliano, e nel Sottosistema territoriali delle colline centrali e meridionali per la pendice di Monte Calvi e Monte Rombolo. Il litorale appartiene al Sistema del mare e della linea di costa. Il comune è interessato dagli Ambiti di Paesaggio n. 14 (Sassetta, Monte Calvi), n. 15 (Monte Rombolo, Rocca San Silvestro) e n. 18 (San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina).

Ci pare utile, a questo punto, segnalare i caratteri statuari e gli obiettivi prestazionali che il PTC della Provincia di Livorno assegna ai Sottosistemi territoriali che interessano il Comune di San Vincenzo.

Il sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia

Il Sottosistema è trattato dagli articoli 22 e 22.1 della disciplina del PTC. È costituito dal territorio ricompreso nei seguenti Ambiti di Paesaggio appartenenti al Sistema provinciale di paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere:

- Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola (AdP 18 – San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto e Venturina);
- Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica (AdP 19 – Baratti, Populonia);
- Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva (AdP 20 – Piombino, Gagno, Torre del Sale).

Il Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia costituisce una articolazione del più vasto sistema provinciale della fascia costiera e della pianura. Anche per il Sottosistema in esame valgono i seguenti obiettivi generali individuati dal PIT per l'intero sistema provinciale:

1. promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e sul recupero dell'esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali – energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali -, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;
2. individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendo per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;
3. contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso e dotandoli di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quale componenti di una rete ambientale a scala territoriale;
4. favorire l'evoluzione di processi organizzativi nei settori produttivi, sostenendo l'attivazione di reti di collaborazione fra le imprese finalizzate alla innovazione tecnologica, allo scambio di informazioni, alla cooperazione, allo sviluppo di fattori capaci di rafforzare il sistema della PMI, sia che essa operi nell'indotto delle grandi attività manifatturiere – promuovendola dal semplice ruolo di fornitura di beni e servizi all'impresa maggiore ad entità produttiva in grado di operare sui mercati "aperti" -, sia che operi in settori del turismo e dell'agricoltura;
5. concorrere allo sviluppo della piattaforma logistica costiera attraverso:
 - il potenziamento della direttrice tirrenica;
 - l'ampliamento del porto di Livorno;
 - l'ampliamento del porto di Piombino;
 - lo sviluppo di aree della logistica integrata;
 - lo sviluppo del trasporto merci mediante crescita delle connessioni intermodali.

Invece l'obiettivo strategico che il PTC assegna al Sottosistema in questione è quello di non superare i limiti di criticità dei bacini soggetti a bilancio idrico deficitario o soggetti ad ingressione di acqua marina e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei ricadenti in zone vulnerabili da nitrati.

Il Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali

Il sottosistema fa parte del Sistema provinciale delle colline ed è trattato dagli artt. 25 e 25.1 dalle norme della disciplina del PTC. È costituito dal territorio ricompreso nei seguenti Ambiti di Paesaggio appartenenti al Sistema provinciale di paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere:

- Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale (AdP 14 – Sassetta, Monte Calvi);
- Paesaggio collinare delle cave e delle miniere (AdP 15 – Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo);
- Paesaggio collinare con articolato mosaico culturale ed insediamenti storici (AdP 16 – Campiglia, Monte Peloso, Suvereto);
- Paesaggio collinare a dominante forestale (AdP 17 – Montioni).

L'obiettivo generale che il PTC si propone per il sistema territoriale della collina e quindi anche per il sottosistema delle colline centrali e meridionali è contenuto nell'art. 23.1 della disciplina ed è costituito dalla salvaguardia del connubio tra il valore architettonico e monumentale dei manufatti storici e l'alto pregio naturalistico del contesto, quale fattore di valorizzazione della componente ecologico-naturalistica e del pregio panoramico e percettivo.

Spiccano, in questo senso, i valori culturali legati alle attività minerarie a sud, ma anche l'alto valore di rinaturalizzazione in corso, spesso di ponte ecologico tra il mare e i territori dell'interno. Queste

componenti spingono verso lo sviluppo didattico naturalistico ma anche verso le funzioni turistico ricreative.

Viceversa, l'obiettivo specifico per il sottosistema è costituito dallo sviluppo della ricerca dei valori culturali, degli usi forestali connessi all'alto valore naturalistico, dalla crescita della valenza di ponte ecologico tra il mare e i territori interni, dalla promozione di interventi finalizzati alla ricerca di ulteriori valori di connessione tra gli aspetti naturalistici e quelli turistico ricreativi.

Il Sistema territoriale del mare e della linea di costa

Il sistema della linea di costa è la fascia di contatto tra l'ambiente marino e quello terrestre, la cui esistenza, qualità e condizione fisica dipende dalle condizioni e dagli usi degli ambienti contermini che lo compongono. La linea di costa è campo di svolgimento di funzioni e contestualmente generatrice delle stesse. Il sistema tende a individuare i caratteri di fisicità e le condizioni indispensabili al mantenimento della linea di costa e a disciplinare gli usi e le condizioni di trasformabilità compatibili.

Il sistema della linea di costa si interconnette con gli altri sistemi territoriali di collina e di pianura ed ha affinità col mare.

Il PTC per il sistema della linea di costa si prefigge di concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- il mantenimento della linea di riva;
- il contenimento dei sedimenti marini che la compongono e delle loro fonti di alimentazione;
- la conservazione degli habitat delle specie ornitiche;
- la conservazione delle condizioni naturalistiche vegetali all'azione dei venti salini;
- la conservazione del sistema dunale composto dagli elementi predunali, dunali e retrodunali;
- la salvaguardia del sistema floristico di base;
- la conservazione degli aspetti paesistici e naturalistici delle componenti rocciose;
- la conservazione della composizione flogistica del sottofondo marino della linea di costa con particolare riguardo alla prateria di posidonia;
- l'attività di tipo portuale commerciale e diportistico e l'attività di balneazione in armonia con gli aspetti di sostenibilità individuati;
- la conservazione della qualità batteriologica delle acque destinate alla balneazione;
- il mantenimento dell'indice di trofia mediamente ricompreso tra 3 e 5, tra elevato e buono, (nella scala 2 elevato, 8 scadente) e l'indice di qualità batteriologica ricompreso tra 1 e 2 (nella scala 1 buono, 4 mediocre).

L'Atlante dei Paesaggi

Come introdotto nella parte riguardante i sistemi territoriali del PTC, l'analisi sul paesaggio consente la lettura statutaria e morfologica dell'intero quadro provinciale livornese. All'interno del territorio provinciale, infatti, sono stati riconosciuti 27 Ambiti di Paesaggio, di cui 20 nella parte continentale e 7 in quella insulare.

Un "Ambito di paesaggio" può essere definito come una unità spaziale in cui si riscontra una determinata associazione di tipi paesaggistici, la cui distribuzione spaziale e quantitativa rende l'ambito unico e non ripetibile.

Gli ambiti sono relazionati ai 4 Sistemi di Paesaggio provinciali che discendono dal riconoscimento dell'articolazione in areali sub-regionali effettuata dal PIT e vedono la distinzione in 3 sistemi nella parte continentale e 1 sistema insulare. Quest'ultimo è organizzato con l'Isola d'Elba divisa in tre ambiti e ciascuna delle isole minori costituente un ambito a sé stante.

Di seguito viene riportato l'elenco degli Ambiti di Paesaggio, organizzati per i quattro sistemi di paesaggio ricordati in premessa. Quelli che interessano il territorio della Val di Cornia sono quelli che vanno dal n. 14 al n. 20 che articolano il Sistema della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere.

Sistema della pianura dell'Arno e delle colline livornesi

- 1) Paesaggio di pianura a dominante insediativa urbana - Stagno, Livorno, Antignano;
- 2) Paesaggio pedecollinare del versante occidentale delle colline livornesi - Pian di Rota, Montenero, Torre Boccale;
- 3) Paesaggio di pianura a dominante agricola e insediativa - Guasticce, Vicarello, Collesalveti;
- 4) Paesaggio pedecollinare del versante orientale delle colline livornesi - Castell'Anselmo, Colognole, Torrente Savalano;
- 5) Paesaggio delle colline livornesi a dominante forestale - Poggio Corbolone, Valle Benedetta, Castellaccio, Calafuria;
- 6) Paesaggio collinare con articolato mosaico forestale - Fortullino, Nibbiaia, Castelnuovo Misericordia, Gabbro;
- 7) Paesaggio pedecollinare a dominante agricola estensiva - Savalano, Campiano, Le Melette;

Sistema della pianura del Cecina e delle colline centrali

- 8) Paesaggio collinare con articolato mosaico agrario - Rosignano Marittimo, Poggetti;
- 9) Paesaggio di pianura a dominante insediativa - Castiglioncello, Rosignano Solvay;
- 10) Paesaggio di pianura a dominante agricola - Vada, Collemezzano;
- 11) Paesaggio di pianura della Valle del Cecina a dominante insediativa - Cecina, Marina di Cecina, San Pietro in Palazzi;
- 12) Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica - Marina di Bibbona, Bolgheri, Donoratico, Castagneto Carducci;
- 13) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse culturale – Magona;

Sistema della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere

- 14) Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale - Sassetta, Monte Calvi;
- 15) Paesaggio collinare delle cave e delle miniere - Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo;
- 16) Paesaggio collinare con articolato mosaico culturale ed insediamenti storici - Campiglia, Monte Peloso, Suvereto;
- 17) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse naturale - Montioni;
- 18) Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola - San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina;
- 19) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica - Baratti, Populonia;
- 20) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva - Piombino, Gagno, Torre del Sale;

Sistema insulare

- 21) Elba - Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri;
- 22) Elba - Paesaggio delle pianure centrali tra Monte Perone ed i rilievi di Monte Poppe e del Volterraio;
- 23) Elba - Paesaggio delle pendici di Monte Capanne e Monte Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta;
- 24) Gorgona;
- 25) Capraia;
- 26) Pianosa;
- 27) Montecristo.

Gli ambiti di paesaggio che incidono sul territorio del Comune di San Vincenzo sono il 15, quello del paesaggio collinare delle cave e delle miniere, e il 18, il paesaggio di pianura del Cornia a dominante agricola orticola. Solo marginalmente il versante nord e la parte più alta di Monte Calvi sono interessati dall'ambito 14 del paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale.

Il quadro conoscitivo di riferimento

Per la formazione del Piano Operativo si può contare su un quadro conoscitivo molto vasto implementato recentemente in occasione della redazione del nuovo Piano Strutturale, oltre che sulla documentazione del PTC della Provincia di Livorno, del PIT/PPR della Regione Toscana, con la ricognizione dei vincoli di tutela paesaggistica e del Sistema dei parchi della Val di Cornia.

In particolare gli studi e le indagini di riferimento preliminare sono composti dalle seguenti elaborazioni:

- indagini sull'uso del suolo dal 1954 al 2010;
- indagini sulla struttura fondiaria;
- analisi morfologiche e tipologiche sui tessuti urbani;
- stato di attuazione del RU vigente (in corso di aggiornamento da parte degli uffici);
- censimento delle aree pubbliche e di quelle destinate a standard urbanistici;
- indagini sulla mobilità urbana;
- mappatura delle infrastrutture puntuali e a rete;
- indagini sui consumi della risorsa idrica e sullo smaltimento dei reflui (in corso di aggiornamento);
- analisi sulla rumorosità e piano comunale di classificazione acustica;
- indagini geologiche, già aggiornate al Regolamento di cui al D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011;
- indagini idrauliche, già verificate con le curve pluviometriche successive agli eventi alluvionali dell'isola d'Elba del 2011.

Per quanto riguarda l'uso del suolo e la copertura vegetazionale risultano aggiornate all'anno 2010 nella redazione del Piano Operativo saranno svolte le verifiche e gli approfondimenti con la disponibilità della cartografia allestita a seguito del volo 2013, che consentiranno di stimare le trasformazioni intercorse, da ritenersi comunque di scarsa incidenza sugli assetti complessivi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

La stesura del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, attualmente in corso, consentirà di disporre di dati aggiornati ed ulteriormente approfonditi, anche per ciò che concerne i possibili scenari di evoluzione conseguenti agli interventi.

Inoltre l'Amministrazione Comunale dispone di un Sistema Informativo Territoriale nel quale vengono costantemente archiviati, aggiornati e monitorati numerosi archivi di dati riguardanti il territorio nelle dimensioni fisiche, sociali ed economiche, ad esempio per quanto attiene agli aspetti demografici, alle pratiche edilizie e alle attività economiche.

Sul patrimonio edilizio esistente è stato recentemente effettuato un lavoro di censimento e schedatura esteso all'intero territorio comunale che consentirà di redigere una disciplina puntuale degli interventi ammessi in ragione dei valori e dei caratteri riscontrati con i sopralluoghi diretti.

Per una prima descrizione del contesto socio-economico e l'inquadramento ambientale preliminare si rinvia in ogni caso ai contenuti del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica.

I temi del nuovo piano

Gli indirizzi e gli obiettivi che il Piano Strutturale assegna al Piano Operativo

Gli indirizzi che il Piano Strutturale fornisce alla pianificazione operativa sono individuati in ragione dell'articolazione territoriale che lo strumento opera per i sistemi ambientali ed insediativi.

Il PS individua infatti, per il sistema ambientale, i seguenti sub-sistemi di pianura e di collina:

- Sub-sistema della duna e della spiaggia, Pds;
- Sub-sistema della pianura bassa, Pbs;
- Sub-sistema della pianura alta, Pal;
- Sub-sistema della collina agraria, Cag;
- Sub-sistema della collina alta, Cal.

e per il sistema insediativo:

- Sub-sistema della città consolidata, lcs;
- Sub-sistema della città della città sul mare, lcm;
- Sub-sistema della città nuova, lcn;
- Subsistema delle appendici recenti, lar.

Per ognuno dei sub-sistemi, nel processo di formazione del primo Piano Operativo, sarà necessario valutare ed approfondire gli obiettivi prestazionali, di qualità territoriale e gli indirizzi urbanistici che il Piano Strutturale determina al fine di approntare previsioni e scelte localizzative coerenti con essi ed insieme rispondenti ai contenuti delle politiche locali di governo del territorio. Ci pare, perciò, doveroso ed utile, con l'avvio del procedimento riepilogare il quadro di riferimento determinato dal Piano Strutturale stesso.

I sistemi ambientali

Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia, Pds

Gli obiettivi prestazionali del PS per il sub-sistema ambientale Pds sono:

- a) la tutela dell'integrità fisica della fascia costiera e dell'arenile;
- b) la difesa e la conservazione della duna, delle pinete, della macchia mediterranea e degli ecosistemi naturali;
- c) la conservazione e il mantenimento delle qualità fisico-chimico-biologiche delle acque marine e la prevenzione dall'inquinamento;
- d) la conclusione del processo di istituzione dell'ANPIL e la valorizzazione del parco naturale e dell'area protetta;
- e) la valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;
- f) il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- g) la conservazione, la manutenzione e la riqualificazione degli accessi pubblici all'arenile;
- h) il riordino e la riqualificazione del sistema della sosta lungo la strada della Principessa, ai fini della razionalizzazione della pressione antropica sulla spiaggia e in coerenza con gli obiettivi per la promozione della strada parco;
- i) il mantenimento del regime di libera fruizione della spiaggia e dell'arenile;
- j) l'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile per la fruizione della spiaggia e dell'area protetta.

Il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi ed alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritta con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PS, con il divieto di prevedere nuove superfici e nuovi volumi;
- la riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale; le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati al turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi; quelli esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con uno specifico studio di tutela; dovrà essere prevista la corretta gestione e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- l'arenile e la spiaggia dovranno rimanere ad uso pubblico, libero ed indifferenziato; dovrà essere vietato il rilascio di concessioni demaniali;
- gli interventi ammessi nelle aree naturali protette dovranno essere funzionali alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di servizio al Parco di Rimigliano; potranno essere consentiti solo modesti ampliamenti o la realizzazione di piccoli manufatti con tecniche costruttive non invasive ed eco-compatibili per realizzare chioschi e servizi pubblici per la valorizzazione delle aree naturali protette;
- dovrà essere prevista la manutenzione e la sistemazione dei sentieri esistenti per garantire l'accesso pubblico all'arenile e favorire l'uso della mobilità leggera e sostenibile;
- la sosta lungo la Strada della Principessa dovrà essere riordinata elevando gli standard della sicurezza, prevedendo interventi in grado di separare i tracciati per la mobilità pedonale, le piste ciclabili e gli stalli per il parcheggio, in ragione della previsione funzionale della "strada parco";
- dovrà essere prevista la riqualificazione, anche sotto il profilo ambientale e paesaggistico, del sedime dismesso della Strada della Principessa nei pressi della Torraccia, finalizzata a razionalizzare gli spazi per la sosta e l'accesso all'arenile e alla valorizzazione della torre costiera;
- gli interventi di adeguamento della Strada della Principessa, di riordino del sistema della sosta e di potenziamento della mobilità leggera e sostenibile dovranno essere previsti con l'impiego di tecniche costruttive e materiali propri dell'ingegneria ambientale, tali da non alterare l'immagine naturale e non urbanizzata del luogo.

Il sub-sistema della ambientale della pianura bassa, Pbs

Gli obiettivi prestazionali che il PS individua per il sub-sistema sono:

- a) la conservazione dei suoli agricoli e il mantenimento delle pratiche agricole quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale;
- b) la valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad essi connesso;
- c) la conservazione delle aree boscate e naturali;
- d) l'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento ed il riuso delle acque superficiali;
- e) la riduzione della pericolosità idraulica e dei fenomeni di inondazione;
- f) il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale e l'ANPIL costiera;
- g) la valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;

- h) il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- i) il riordino e la riqualificazione del sistema della sosta lungo la strada della Principessa, ai fini della razionalizzazione della pressione antropica sulla spiaggia e in coerenza con gli obiettivi per la promozione della strada parco;
- j) la salvaguardia della maglia agraria ed insediativa originaria della Tenuta di Rimigliano.

Per tale sub-sistema il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi ed alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritta con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PS, limitando l'eventuale previsione di nuove superfici e nuovi volumi esclusivamente per potenziare e qualificare le attività turistiche e commerciali esistenti;
- la riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del PS siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato; le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi; quelli esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con uno studio di tutela; dovrà essere prevista la corretta gestione e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- le piscine previste dalla disciplina vigente all'entrata in vigore del PS potranno essere alimentate esclusivamente con l'utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico;
- dovrà essere incentivata l'autosufficienza idrica delle aziende agricole mediante la realizzazione di sistemi di approvvigionamento idrico costituiti da piccoli invasi perfettamente integrati al sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi, dalla ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
- la sosta lungo la Strada della Principessa dovrà essere riordinata elevando gli standard della sicurezza, prevedendo interventi in grado di separare i tracciati per la mobilità pedonale, le piste ciclabili e gli stalli per il parcheggio e in ragione della previsione funzionale della "strada parco";
- gli interventi di adeguamento della Strada della Principessa, di riordino del sistema della sosta e di potenziamento della mobilità leggera e sostenibile dovranno essere previsti con l'impiego di tecniche costruttive e materiali propri dell'ingegneria ambientale, tali da non alterare l'immagine naturale e non urbanizzata del luogo;
- dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi; dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento alla rete dei tracciati pubblici;
- dovranno essere previsti interventi di riqualificazione delle aree boscate interposte tra la Strada della Principessa e la Tenuta di Rimigliano, con la riapertura e la manutenzione dei sentieri esistenti e la possibile previsione di aree per la sosta stagionale da realizzare senza alterazione dello stato dei suoli e della naturalità del luogo;

- le aree boscate interne alla Tenuta di Rimigliano e delle Prunicce dovranno essere oggetto di manutenzione e salvaguardia con l'obbligo di prevedere uno specifico piano forestale teso a valorizzare la funzione ambientale, di connessione e di corridoio ecologico tra le aree protette costiere e quelle collinari;
- dovranno essere previste opere di manutenzione, salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua del Botro ai Marmi, dei canali di bonifica e della Fossa Calda, sia degli alvei che della vegetazione riparia, quali elementi di alto valore ambientale con funzione di connessione e corridoio ecologico tra il sistema insediativo, le aree costiere protette costiere e quelle collinari;
- dovranno essere incentivate la promozione e la pratica dell'attività agricola biologica quale strumento di tutela dell'ambiente e del territorio;
- dovrà essere prevista la realizzazione nella Tenuta di Rimigliano di un vivaio di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
- dovrà essere prevista una nuova viabilità con carattere di strada alberata funzionale ad accedere agli insediamenti turistici con lo svincolo del centro abitato, mediante l'adeguamento di tracciati viari già esistenti, la presenza di pista ciclabile e spazi pedonali con tracciati separati e tali da consentirne l'uso con i massimi standard di sicurezza; l'individuazione del tracciato della nuova viabilità dovrà tutelare e garantire la conservazione degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici;
- non potranno essere previsti nuovi insediamenti turistico ricettivi, ad eccezione degli agriturismi integrativi dei redditi agricoli, ancorché derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre quelli già contemplati dai piani urbanistici vigenti dall'entrata in vigore del PS, per non caricare ulteriormente la pressione antropica sulla fascia costiera;
- potranno essere previsti ampliamenti alle strutture turistiche in esercizio rientranti tra quelle di cui al Titolo III, Capo I, del Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n. 18/R del 23/04/2001, sia per il miglioramento dei servizi all'ospite che per il potenziamento della ricettività; tali previsioni di ampliamento dovranno essere puntualmente verificate con i caratteri qualitativi dell'offerta turistica proposta e con i valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici della struttura esistente del contesto nel quale la stessa è collocata;
- per il villaggio turistico di Park Albatros potranno essere previsti solo interventi tesi al miglioramento e al potenziamento dei servizi offerti, senza aumento della ricettività già ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti; in particolare dovranno essere previsti interventi sulla viabilità di accesso per favorire l'arrivo alla struttura e per garantire il collegamento pedonale e ciclabile in sicurezza con l'arenile;
- l'edificio delle ex scuole di Rimigliano dovrà essere recuperato per interventi finalizzati al turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali.

Il Piano Operativo potrà, inoltre, introdurre nella disciplina vigente per la Tenuta di Rimigliano, nel rispetto dell'invarianza attribuita alla maglia poderale, delle relazioni di intervisibilità e dei valori paesaggistici consolidati, le variazioni che si rendessero necessarie a seguito dell'attività di monitoraggio sugli effetti degli interventi di trasformazione ammessi, e secondo i contenuti del protocollo d'intesa sottoscritto tra la Regione Toscana, la Provincia di Livorno ed il Comune di San Vincenzo.

Il sub-sistema ambientale della pianura alta, Pal

Gli obiettivi prestazionali del PS per tale sub-sistema sono:

- a) la conservazione dei suoli agricoli e il mantenimento delle pratiche agricole quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale;
- b) la valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad essi connesso;
- c) l'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento ed il riuso delle acque superficiali;
- d) la riduzione della pericolosità idraulica e dei fenomeni di inondazione;
- e) il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale e l'ANPIL costiera;
- f) la valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;
- g) il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- h) l'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile e la valorizzazione delle infrastrutture turistiche connesse al sistema della mobilità;
- i) la valorizzazione degli insediamenti rurali di matrice storica con la riorganizzazione e la riqualificazione delle edificazioni recenti sorte intorno ad essi;
- j) il contrasto alle aggressioni insediative nelle aree ai margini del sistema insediativo e la demarcazione fisica e funzionale delle aree urbane da quelle agricole, la riqualificazione delle aree di frangia urbana e la riconnotazione delle stesse con i caratteri del paesaggio agrario.

Per il sub-sistema della pianura alta il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi ed alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema; per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritti con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PS, mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con possibilità di demolizione e ricostruzione e di riordino urbanistico dovranno tenere conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici con la localizzazione nelle pertinenze degli edifici esistenti;
- la previsione di nuove superfici e nuovi volumi dovrà essere esclusivamente funzionale al potenziamento e alla qualificazione delle attività turistiche, commerciali e produttive esistenti;
- la riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del PS siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato; le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrative, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- dovranno essere previste misure per il riordino, il recupero funzionale ed ambientale dei manufatti e dei suoli frazionati e di frangia posti lungo la strada di San Bartolo, nell'area dei magazzini comunali e nelle zone adiacenti all'area artigianale; dovranno essere avviate verifiche e misure per la eliminazione dei fenomeni di abusivismo edilizio e per la demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi e previsti incentivi alla realizzazione di sistemazione dei fondi per il recupero della naturalità degli stessi;

- dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi; quelli esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con uno studio di tutela; dovrà essere prevista la corretta gestione e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- dovrà essere programmato il potenziamento dell'acquedotto irriguo esistente nell'area dei magazzini comunali e a sud del centro urbano, con previsione di collegamento alle reti idriche duali esistenti e di nuova realizzazione e con l'impiego delle acque per usi diversi da quello potabile;
- le piscine previste dalla disciplina vigente all'entrata in vigore del PS potranno essere alimentate esclusivamente con l'utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico;
- dovrà essere incentivata l'autosufficienza idrica delle aziende agricole mediante la realizzazione di sistemi di approvvigionamento idrico costituiti da piccoli invasi perfettamente integrati al sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi, dalla ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
- dovrà essere previsto l'adeguamento del depuratore di Guardamare per l'approvvigionamento, il trattamento ed il riuso delle acque depurate secondo i programmi del Piano d'Ambito della conferenza territoriale "Toscana Costa";
- dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi; dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento alla rete dei tracciati pubblici;
- dovranno essere previste opere di manutenzione, salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua del Botro ai Marmi, del Botro Bufalone, del Fosso Val di Gori e del Fosso Renaione, sia degli alvei che della vegetazione riparia, quali elementi di alto valore ambientale con funzione di connessione e corridoio ecologico tra il sistema insediativo, le aree costiere protette costiere e quelle collinari;
- dovranno essere incentivate la promozione e la pratica dell'attività agricola biologica quale strumento di tutela dell'ambiente e del territorio;
- dovrà essere prevista una nuova viabilità con carattere di strada alberata funzionale ad accedere agli insediamenti turistici con lo svincolo del centro abitato, mediante l'adeguamento di tracciati viari già esistenti, la presenza di pista ciclabile e spazi pedonali con tracciati separati e tali da consentirne l'uso con i massimi standard di sicurezza; l'individuazione del tracciato della nuova viabilità dovrà tutelare e garantire la conservazione degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici;
- le intersezioni stradali e i nodi viari posti lungo il tracciato della Vecchia Aurelia dovranno essere adeguati e riorganizzati in funzione della necessità di riduzione del traffico, di incentivo delle forme di mobilità alternativa all'automobile e della possibilità di accedere agli insediamenti turistici con lo svincolo del centro abitato;
- non potranno essere previsti nuovi insediamenti turistico ricettivi, ad eccezione degli agriturismi integrativi dei redditi agricoli, ancorché derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre quelli già contemplati dai piani urbanistici vigenti dall'entrata in vigore del PS per non caricare ulteriormente la pressione antropica sulla fascia costiera.
- potranno essere previsti nuovi alberghi rurali per una ricettività massima di 30 posti letto cadauno per potenziare il turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e dei prodotti eno-gastronomici del territorio; la localizzazione delle nuove strutture dovrà avvenire in coerenza

con la maglia insediativa esistente, senza occupazione di suolo agricolo e senza la realizzazione di nuova viabilità;

- potranno essere previsti ampliamenti alle strutture turistiche in esercizio rientranti tra quelle di cui al Titolo III, Capo I, del Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n. 18/R del 23/04/2001, sia per il miglioramento dei servizi all'ospite che per il potenziamento della ricettività; tali previsioni di ampliamento dovranno essere puntualmente verificate con i caratteri qualitativi dell'offerta turistica proposta e con i valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici della struttura esistente e del contesto nel quale la stessa è collocata;
- dovrà essere previsto l'adeguamento dell'aviosuperficie in località Roncareggi, quale infrastruttura turistica integrata al sistema della mobilità, agli standard funzionali e di sicurezza previsti per tale genere di impianti.

Il sub-sistema ambientale della collina agraria, Cag

Gli obiettivi prestazionali del PS per il sub-sistema ambientale Cag sono:

- a) la conservazione dei suoli agricoli e il mantenimento delle pratiche agricole quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale;
- b) la valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad essi connesso;
- c) l'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento ed il riuso delle acque superficiali;
- d) la riduzione della pericolosità idraulica e dei fenomeni di inondazione;
- e) il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale e l'ANPIL costiera;
- f) la valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;
- g) il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- h) l'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile e la valorizzazione delle infrastrutture turistiche connesse al sistema della mobilità;
- i) la valorizzazione degli insediamenti rurali di matrice storica con la riorganizzazione e la riqualificazione delle edificazioni recenti sorte intorno ad essi;
- j) il contrasto alle aggressioni insediative nelle aree ai margini del sistema insediativo e la demarcazione fisica e funzionale delle aree urbane da quelle agricole e la riqualificazione delle aree di frangia urbana e la riconnotazione delle stesse con i caratteri del paesaggio agrario.

Per il sub-sistema della collina agraria il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi ed alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema; per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritti con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PS, mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con possibilità di demolizione e ricostruzione e di riordino urbanistico dovranno tenere conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici con la localizzazione degli stessi nelle pertinenze degli edifici esistenti;

- la previsione di nuove superfici e nuovi volumi dovrà essere esclusivamente funzionale al potenziamento e alla qualificazione delle attività turistiche, commerciali e produttive esistenti;
- la riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del PS siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato; le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- potrà essere prevista la realizzazione di piccoli impianti sportivi a servizio delle attività turistiche esistenti, ivi compresi gli agriturismi, necessari a elevare e qualificare l'offerta turistica e sempre che siano localizzati nelle pertinenze degli edifici esistenti; tra tali impianti sportivi potrà essere ammessa anche la realizzazione di un impianto per la pratica del golf comprensivo di campo scuola, che non superi le nove buche, che non comporti la trasformazione ambientale e paesaggistica del suolo, che sia concepito con un uso compatibile ed integrato con la conduzione agricola dei fondi e per il quale siano dimostrate le tecniche di reperimento e l'autosufficienza della risorsa idrica necessaria; la localizzazione di tale impianto dovrà essere preventivamente sottoposta ad una valutazione complessiva sulla dimensione delle aree interessate, sulle strutture di supporto necessarie e alla verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale;
- dovranno essere previste misure per il riordino, il recupero funzionale ed ambientale dei manufatti e dei suoli frazionati e di frangia di Poggio Castelluccio; dovranno essere avviate verifiche e misure per l'eliminazione dei fenomeni di abusivismo edilizio e per le opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi; dovranno essere incentivati gli interventi tesi alla riqualificazione dei manufatti legittimi esistenti, alla apertura, alla sistemazione dei fondi per il recupero della naturalità degli stessi, alla manutenzione e alla apertura al pubblico transito della viabilità anche ai fini della valorizzazione dei beni storici presenti;
- nuovi pozzi ad uso domestico ed irriguo potranno essere autorizzati solo previa dimostrazione della qualità dell'acqua emunta e dell'assenza di forme di salinizzazione della stessa; i pozzi già esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con uno studio di tutela; dovrà essere prevista la corretta gestione e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- le piscine previste dalla disciplina vigente all'entrata in vigore del PS potranno essere alimentate esclusivamente con l'utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico;
- dovrà essere incentivata l'autosufficienza idrica delle aziende agricole mediante la realizzazione di sistemi di approvvigionamento idrico costituiti da piccoli invasi perfettamente integrati al sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi, dalla ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
- dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi; dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento alla rete dei tracciati pubblici;
- potranno essere previsti nuovi alberghi rurali per una ricettività massima di 30 posti letto cadauno per potenziare il turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e dei prodotti eno-gastronomici del territorio; la localizzazione delle nuove strutture dovrà avvenire in coerenza

con la maglia insediativa esistente, senza occupazione di suolo agricolo e senza la realizzazione di nuova viabilità;

- potranno essere previsti ampliamenti alle strutture turistiche in esercizio rientranti tra quelle di cui al Titolo III, Capo I, del Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n. 18/R del 23/04/2001, sia per il miglioramento dei servizi all'ospite che per il potenziamento della ricettività; tali previsioni di ampliamento dovranno essere puntualmente verificate con i caratteri qualitativi dell'offerta turistica proposta e con i valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici della struttura esistente del contesto nel quale la stessa è collocata;
- le aree boscate del Masseto, delle Ginepraie e di Poggio alle Strette dovranno essere oggetto di manutenzione e salvaguardia con l'obbligo di prevedere uno specifico piano forestale teso a valorizzare la funzione ambientale, di connessione e di corridoio ecologico tra le aree protette costiere e quelle collinari;
- dovranno essere previste opere di manutenzione, salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua del Botro alle Rozze, del Botro Bufalone, del Fosso Val di Gori, del Fosso Renaione e del Botro ai Marmi, sia degli alvei che della vegetazione riparia, quali elementi di alto valore ambientale con funzione di connessione e corridoio ecologico tra il sistema insediativo, le aree costiere protette costiere e quelle collinari;
- dovranno essere incentivate la promozione e la pratica dell'attività agricola biologica quale strumento di tutela dell'ambiente e del territorio;
- dovrà essere prevista la tutela e la conservazione delle aree archeologiche di San Dazio e San Silvestro con la individuazione di una adeguata zona di protezione entro la quale sia vietata la realizzazione di ogni manufatto, anche quelli con funzione agricola, al fine di non compromettere l'integrità e la percezione dei beni oggetto della tutela;
- dovrà essere prevista la bonifica delle ex discariche delle Ginepraie e di San Bartolo;
- la viabilità di servizio alla cava di calcare a San Carlo dovrà essere aperta al libero transito, mediante un accordo tra il Comune di San Vincenzo e la società proprietaria del sedime stradale, così da migliorare e potenziare il collegamento tra San Vincenzo e San Carlo.

Il sub-sistema ambientale della collina alta, Cal

Gli obiettivi prestazionali del PS per tale sub-sistema ambientale sono:

- a) la conservazione dell'integrità fisica e geomorfologica dei versanti collinari, del crinale e della cima di Monte Calvi;
- b) la difesa e la conservazione dei boschi di conifere e latifoglie, della macchia mediterranea bassa e degli ecosistemi naturali;
- c) il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale costiero e le ANPIL di Rimigliano e Rocca di San Silvestro;
- d) la valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad essi connesso;
- e) il potenziamento della sentieristica, dei percorsi trekking, l'individuazione di forme per la regolamentazione dell'accesso alle aree boscate e dei siti di interesse naturalistico;
- f) l'integrazione paesaggistica e funzionale delle attività di estrazione del calcare con l'habitat naturale.

Per il sub-sistema della collina alta il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi e alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema, fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritta con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PS, con il divieto di prevedere nuove superfici e nuovi volumi;
- la riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del PS siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato; le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati al turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- gli interventi di trasformazione edilizia, ivi comprese la costruzione dei nuovi impianti e delle nuove strutture aziendali, all'interno delle aree soggette all'attività estrattiva della cava di calcare dovranno essere disciplinati in funzione delle esigenze del ciclo produttivo e dei contenuti dei piani di coltivazione;
- nuovi pozzi ad uso domestico ed irriguo potranno essere autorizzati solo previa dimostrazione della qualità dell'acqua emunta e dell'assenza di forme di salinizzazione della stessa; i pozzi già esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con uno studio di tutela; dovrà essere prevista la corretta gestione e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- le aree boscate della Valle del Manienti e di Monte Calvi dovranno essere oggetto di manutenzione e salvaguardia con l'obbligo di prevedere uno specifico piano forestale teso a valorizzare la funzione ambientale, di connessione e di corridoio ecologico tra le aree protette costiere e quelle collinari;
- dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi; dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento alla rete dei tracciati pubblici;
- dovranno essere previste opere di manutenzione e salvaguardia delle sorgenti dei corsi d'acqua del Botro alle Rozze, del Fosso Val di Gori e del Botro Bufalone con l'individuazione di specifici ambiti di tutela integrale;
- dovrà essere prevista la tutela e la conservazione delle aree archeologiche della Valle del Manienti e di Valle Lungo e dei resti del forte della Scala Santa con l'individuazione di una adeguata zona di protezione entro la quale sia vietata la realizzazione di ogni trasformazione fisica dello stato dei luoghi;
- dovrà essere prevista la tutela e la conservazione delle emergenze geomorfologiche e delle cavità carsiche epigee ed ipogee con la individuazione di una adeguata zona di protezione entro la quale sia vietata la realizzazione di ogni trasformazione fisica dello stato dei luoghi.

I sistemi insediativi

Il sub-sistema insediativo della città consolidata, lcs

Gli obiettivi prestazionali del PS per il sub-sistema insediativo della città consolidata sono:

- a) la salvaguardia e la tutela dell'organizzazione urbana e dei tessuti di formazione storica;
- b) la valorizzazione e la tutela del villaggio industriale di San Carlo e del suo rapporto con il patrimonio ambientale e territoriale come "porta dei parchi della Val di Cornia";

- c) la riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- d) l'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il riordino degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;
- e) la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- f) il potenziamento delle relazioni funzionali tra la parte dei tessuti edilizi a monte e a valle del tracciato ferroviario e l'incentivazione a forme di organizzazione trasversale dei sistemi urbani;
- g) l'integrazione funzionale tra le aree del nuovo porto turistico, il corso Vittorio Emanuele ed il centro urbano;
- h) la valorizzazione del rapporto funzionale e del paesaggio urbano tra la città ed il mare;
- i) la difesa della costa urbana e dell'arenile dai fenomeni erosivi e dagli usi impropri;
- j) la crescita dei residenti stabili.

Per il sub-sistema insediativo della città consolidata il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi e alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici;
- gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;
- dovrà essere prevista la tutela integrale dei villini liberty sul mare, con l'eliminazione degli elementi non coerenti per tipologia e per materiale ed in contrasto con l'impianto architettonico originario;
- dovrà essere prevista la tutela e la conservazione dei fronti degli edifici che si affacciano sul corso Vittorio Emanuele, ad eccezione di quelli con caratteristiche formali di tipo ordinario e non meritevoli di essere conservate;
- per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di viale Serristori e di via della Principessa gli interventi edilizi di recupero dovranno vietare il rialzamento delle coperture se non per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario e riorganizzazione dei volumi esistenti, al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, secondo le modalità operative approvate dal Consiglio Comunale con Delibera n° 97 del 29/11/2016;
- gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d'uso dei piani terra; tale cambio d'uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine;
- a San Carlo dovrà essere prevista la realizzazione di una struttura per il turismo giovanile, sostenibile e fondato sulla valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali;
- dovrà essere prevista la valorizzazione e la riqualificazione delle strade trasversali di penetrazione e degli accessi all'arenile pubblico con l'impiego di materiali in grado di elevare la qualità architettonica e l'identità urbana degli spazi;
- l'area pedonale del corso Vittorio Emanuele dovrà essere potenziata e valorizzata con prolungamento anche nel tratto a nord sino alla nuova rotatoria di accesso all'area portuale;
- le aree verdi urbane dovranno essere tutelate ed oggetto di interventi di manutenzione e riqualificazione in grado di favorirne la frequentazione pubblica; per il parco del Paradisino dovranno essere previsti interventi di valorizzazione degli spazi privati aperti senza alcuna previsione di nuove capacità insediative a destinazione turistica o residenziale;

- dovrà essere previsto il riordino delle concessioni demaniali all'uso dell'arenile pubblico per le strutture turistico ricettive in rapporto alla capacità dei posti letto delle strutture medesime;
- gli interventi di difesa della costa e di ripascimento dell'arenile dovranno essere realizzati con materiali naturali ambientalmente e paesaggisticamente compatibili;
- gli interventi sulle strutture a servizio della balneazione dovranno essere improntati al recupero e alla riqualificazione architettonica delle superfici esistenti senza aumento dei carichi insediativi attuali, alla eliminazione delle parti degradate, all'impiego di materiali leggeri ed ecocompatibili e con tecnologie in grado di non costituire alcun impatto, che consentano la facile rimozione e che valorizzino l'immagine e il paesaggio della costa urbana;
- dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti di attraversamento della ferrovia.

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell'ecologia e per il sistema funzionale della mobilità in riferimento a:

- valorizzazione delle aree verdi urbane e delle aree antropizzate ad alto valore ambientale con funzione di corridoio ecologico, di protezione degli habitat e della biodiversità;
- potenziamento della stazione ferroviaria di San Vincenzo e la sua integrazione al sistema di "people mover" dello scalo aeroportuale Galileo Galilei di Pisa;
- valorizzazione e potenziamento funzionale delle banchine del porto turistico per la navigazione turistica e il collegamento con le altre strutture diportistiche della costa e dell'arcipelago senza previsione di nuove opere e manufatti a terra o a mare;
- riconversione e riqualificazione delle aree di sosta presenti nel porto turistico con finalità di parcheggi scambiatori;
- razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo e rafforzamento del ruolo del nodo urbano di Largo Berlese per liberare dal traffico le aree del centro urbano di San Vincenzo.

Il sub-sistema insediativo della città sul mare, lcm

Gli obiettivi prestazionali per questo sub-sistema sono:

- a) la riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- b) il miglioramento della possibilità di accesso alle grandi strutture alberghiere e ai villaggi turistici;
- c) l'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il riordino degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;
- d) la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- e) la valorizzazione del rapporto funzionale e del paesaggio urbano tra la città ed il mare;
- f) la difesa della costa urbana e dell'arenile dai fenomeni erosivi e dagli usi impropri;
- g) la riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi;
- h) la crescita dei residenti stabili.

Per il sub-sistema insediativo della città sul mare il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi ed alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici;
- gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari

- o di quegli edifici senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;
- potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l'edificazione e il contesto ambientale e gli elementi residui della naturalità;
 - potranno essere previsti interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dei lotti rimasti liberi senza alterazione della maglia insediativa con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali presenti; non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;
 - per le nuove edificazioni dovranno essere prescritte dimensioni degli alloggi, condizioni d'uso e forme di realizzazione tali da essere destinate alla residenza stabile;
 - per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di corso Italia - corso Vittorio Emanuele gli interventi edilizi di recupero dovranno vietare il rialzamento delle coperture, se non per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario e di riorganizzazione dei volumi esistenti, al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare;
 - le strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica; non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;
 - per ogni tipo di intervento sulle strutture turistico ricettive dovrà essere sancita la gestione unitaria ed il divieto di frazionamento della proprietà;
 - potranno essere previsti interventi edilizi per la demolizione delle unità ricettive del villaggio turistico di Riva degli Etruschi poste in prossimità dell'arenile, tali da liberare la duna e consentire la sua rinaturalizzazione, con possibilità di ricostruzione in aree contigue più arretrate; tale previsione dovrà essere subordinata alla redazione di un accurato studio complessivo che dimostri l'efficacia dell'intervento in termini ambientali;
 - le aree verdi urbane dovranno essere tutelate ed oggetto di interventi di manutenzione e riqualificazione in grado di favorirne la frequentazione pubblica; per il parco della Svizzera dovranno essere previsti interventi di valorizzazione degli spazi privati aperti e della loro funzione ecologica senza alcuna previsione di nuove capacità insediative;
 - gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d'uso dei piani terra; tale cambio d'uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine urbano;
 - dovrà essere prevista la valorizzazione e la riqualificazione delle strade trasversali di penetrazione e degli accessi all'arenile pubblico con l'impiego di materiali in grado di elevare la qualità architettonica e l'identità urbana degli spazi;
 - dovrà essere prevista la realizzazione di un nuovo sottopasso della ferrovia nella zona del villaggio di San Luigi per il collegamento delle grandi strutture alberghiere e dei villaggi turistici alla viabilità extraurbana di arrivo a San Vincenzo e per liberare dal traffico estivo le aree del centro urbano;
 - dovrà essere previsto il riordino delle concessioni demaniali all'uso dell'arenile pubblico per le strutture turistico ricettive in rapporto alla capacità dei posti letto;
 - gli interventi di difesa della costa e di ripascimento dell'arenile dovranno essere realizzati con materiali naturali ambientalmente e paesaggisticamente compatibili;

- gli interventi sulle strutture a servizio della balneazione dovranno essere improntati al recupero e alla riqualificazione architettonica delle superfici esistenti senza aumento dei carichi insediativi attuali, alla eliminazione delle parti degradate, all'impiego di materiali leggeri ed ecocompatibili e con tecnologie in grado di non costituire alcun impatto, che consentano la facile rimozione e che valorizzino l'immagine e il paesaggio della costa urbana;
- dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti e di progetto di attraversamento della ferrovia e alla pista ciclabile che conduce al parco naturale di Rimigliano.

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell'ecologia e per il sistema funzionale della mobilità in riferimento a:

- valorizzazione delle aree verdi urbane e delle aree antropizzate ad alto valore ambientale con funzione di corridoio ecologico di protezione degli habitat e della biodiversità;
- tutela, conservazione, difesa e rinaturalizzazione della duna e dell'integrità fisica della costa;
- individuazione del tracciato e delle modalità di esecuzione di un nuovo asse viario funzionale al collegamento tra l'uscita sud della Variante Aurelia e le grandi strutture alberghiere ed i villaggi turistici senza interferire con la viabilità urbana;
- riordino del sistema delle aree per la sosta e loro uso regolamentato nel periodo estivo ed invernale;
- razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo in ragione dell'uso del tratto extraurbano della strada della Principessa con funzione di "strada parco".

Il sub-sistema insediativo della città nuova, Icn

Gli obiettivi prestazionali del PS per il sub-sistema insediativo della città nuova sono:

- a) la salvaguardia e la tutela dell'organizzazione urbana e dei tessuti di formazione storica del quartiere dell'Acquaviva;
- b) la riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- c) l'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il riordino degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;
- d) la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- e) la riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi;
- f) il potenziamento e la qualificazione del sistema dei servizi sociali e delle dotazioni pubbliche e collettive;
- g) il potenziamento e la qualificazione delle politiche per il lavoro e del sistema produttivo, commerciale ed artigianale;
- h) la crescita dei residenti stabili.

Per tale sub-sistema insediativo il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi ed alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici;
- gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari o di quegli edifici senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;

- potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l'edificazione e il contesto ambientale e gli scorci panoramici verso il mare e la pianura;
- potranno essere previsti interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dei lotti rimasti liberi senza alterazione della maglia insediativa con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali presenti; le nuove costruzioni non dovranno ostruire o alterare gli scorci panoramici dagli spazi pubblici verso il mare e la pianura secondo i punti di osservazione individuati dal piano;
- per le nuove edificazioni dovranno essere prescritte dimensioni degli alloggi, condizioni d'uso e forme di realizzazione tali da essere destinate alla residenza stabile;
- per il completamento dell'area artigianale dovrà essere incentivato l'insediamento di attività produttive i cui processi produttivi non prevedano l'impiego di sostanze inquinanti; potrà essere previsto l'insediamento di attività commerciali, direzionali e di servizio; sia nelle nuove strutture che negli edifici esistenti dovrà essere incentivata l'installazione nelle coperture di impianti fotovoltaici per la produzione di energia; dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di idonee opere di mitigazione paesaggistica;
- le strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica;
- per ogni tipo di intervento sulle strutture turistico ricettive dovrà essere sancita la gestione unitaria ed il divieto di frazionamento della proprietà;
- dovranno essere salvaguardati e valorizzati i corsi d'acqua, le sponde e la vegetazione riparia del Botro delle Rozze, del Fosso del Renaione, del Fosso delle Prigioni e del Botro Bufalone per il loro valore ambientale, idraulico ed ecologico e quali elementi di connessione in grado di favorire le relazioni tra gli spazi urbani a monte e a valle della ferrovia;
- dovrà essere previsto il potenziamento dei servizi educativi e scolastici, la realizzazione di nuovi servizi sanitari assistenziali e sociali attraverso la riqualificazione complessiva delle aree e degli immobili pubblici secondo scelte che privilegino il recupero, la riqualificazione energetica delle strutture esistenti e la valorizzazione degli spazi urbani;
- dovranno essere previsti la riqualificazione ed il potenziamento delle aree e delle attrezzature degli impianti sportivi anche in funzione di sinergie con gli operatori e le strutture turistiche per la promozione del turismo sportivo nei periodi primaverili ed autunnali;
- le aree verdi urbane dovranno essere tutelate ed oggetto di interventi di manutenzione e riqualificazione in grado di favorirne la frequentazione pubblica; sia quelle esistenti che di nuova previsione dovranno concorrere a configurare un sistema del verde connesso ai corridoi ecologici di scala territoriale; particolare attenzione dovrà essere posta nella conservazione della naturalità dell'area boscata presente lungo la via di Biserno, ai margini della attuale area sosta camper, per il suo valore ambientale ed ecologico;
- gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d'uso dei piani terra; tale cambio d'uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine urbano;

- dovrà essere individuata una adeguata area attrezzata per la sosta dei camper connessa al sistema infrastrutturale di accesso alla città e che presenti caratteristiche tali da poter essere utilizzata per funzioni diverse nel periodo invernale;
- i parcheggi pubblici localizzati lungo l'Aurelia dovranno essere riordinati in relazione alla necessità di snellimento del traffico urbano e alla loro connessione con gli attraversamenti pedonali del tracciato ferroviario esistenti e in progetto;
- dovranno essere localizzati parcheggi scambiatori per favorire l'accesso a San Vincenzo nel periodo estivo, decongestionare dal traffico le aree urbane e agevolare gli spostamenti con sistemi di mobilità leggera e sostenibile; i parcheggi scambiatori dovranno essere previsti con opere leggere, ambientalmente sostenibili, con presenza di spazi verdi ed alberati ed in grado di poter essere utilizzati per funzioni diverse nel periodo invernale;
- dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti e di progetto di attraversamento della ferrovia.

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell'ecologia e per il sistema funzionale della mobilità in riferimento a:

- valorizzazione delle aree verdi urbane e delle aree antropizzate ad alto valore ambientale con funzione di corridoio ecologico di protezione degli habitat e della biodiversità;
- individuazione del tracciato e delle modalità di esecuzione di un nuovo asse viario funzionale al collegamento tra l'uscita sud della Variante Aurelia e le grandi strutture alberghiere ed i villaggi turistici senza interferire con la viabilità urbana;
- razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo e rafforzamento del ruolo dei nodi delle uscite della Variante Aurelia di San Vincenzo nord e San Vincenzo sud per liberare dal traffico le aree del centro urbano;
- riordino del sistema delle aree per la sosta e loro uso regolamentato nel periodo estivo ed invernale.

Il sub-sistema insediativo delle appendici recenti, la r

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema insediativo delle appendici recenti sono:

- a) la riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- b) il riordino insediativo e la demarcazione fisica e funzionale delle aree urbane da quelle agricole;
- c) l'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il potenziamento degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;
- d) la valorizzazione del rapporto tra il paesaggio urbano e quello agrario;
- e) la riqualificazione e il potenziamento del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- f) il potenziamento e la qualificazione del sistema dei servizi sociali e delle dotazioni pubbliche e collettive;
- g) il potenziamento e la qualificazione delle politiche per il lavoro e del sistema produttivo, commerciale ed artigianale;
- h) la crescita dei residenti stabili.

Per il sub-sistema insediativo delle appendici recenti il Piano Operativo, così come i piani e programmi di settore ed i piani attuativi e più in generale le politiche comunali di governo del territorio per le specifiche competenze, dovrà rispondere agli indirizzi ed alle prescrizioni seguenti:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici;
- gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari o di quegli edifici senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;
- potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l'edificazione e il contesto ambientale e gli scorci panoramici verso il mare e la pianura;
- potranno essere previsti interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dei lotti rimasti liberi senza alterazione della maglia insediativa con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali presenti; le nuove costruzioni non dovranno ostruire o alterare gli scorci panoramici dagli spazi pubblici verso il mare e la pianura secondo i punti di osservazione individuati dal piano;
- per le nuove edificazioni dovranno essere prescritte dimensioni degli alloggi, condizioni d'uso e forme di realizzazione tali da essere destinate alla residenza stabile;
- nelle zone di Podere San Giovanni, via del Prato e lungo la vecchia Aurelia gli interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dovranno essere relazionati alla definizione di una maglia insediativa organizzata, al potenziamento e al completamento delle opere di urbanizzazione primaria in grado di produrre un organismo urbano ben definito e connesso al resto del sistema insediativo;
- dovranno essere salvaguardati e tutelati gli spazi agricoli residui aventi valore ambientale ed ecologico;
- dovrà essere previsto un sistema di aree verdi urbane in grado di arricchire le dotazioni collettive del sistema insediativo e di essere relazionate e connesse agli altri spazi pubblici della città; sia quelle esistenti che di nuova previsione dovranno concorrere a configurare un sistema del verde connesso ai corridoi ecologici di scala territoriale; la qualità progettuale degli spazi deve essere tale da rafforzare l'identità urbana dei luoghi;
- per il completamento dell'area artigianale dovrà essere incentivato l'insediamento di attività produttive i cui processi produttivi non prevedano l'impiego di sostanze inquinanti; potrà essere previsto l'insediamento di attività commerciali, direzionali e di servizio; sia nelle nuove strutture che negli edifici esistenti dovrà essere incentivata l'installazione nelle coperture di impianti fotovoltaici per la produzione di energia; dovrà inoltre essere prevista la realizzazione di idonee opere di mitigazione paesaggistica;
- dovranno essere salvaguardati e valorizzati i corsi d'acqua, le sponde e la vegetazione riparia del Fosso del Renaione, del Fosso delle Prigioni e del Botro Bufalone per il loro valore ambientale, idraulico ed ecologico e quali elementi di connessione in grado di favorire le relazioni tra gli spazi urbani a monte e a valle della ferrovia;
- dovranno essere previsti il potenziamento dei servizi educativi e scolastici e la realizzazione di nuovi servizi sanitari assistenziali e sociali attraverso la riqualificazione complessiva delle aree e degli immobili pubblici;
- dovranno essere previsti nuovi esercizi commerciali e di vicinato anche mediante la variazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici già realizzati;

- dovranno essere localizzati parcheggi scambiatori per favorire l'accesso a San Vincenzo nel periodo estivo, decongestionare dal traffico le aree urbane e agevolare gli spostamenti con sistemi di mobilità leggera e sostenibile; i parcheggi scambiatori dovranno essere previsti con opere leggere, ambientalmente sostenibili, con presenza di spazi verdi ed alberati ed in grado di poter essere utilizzati per funzioni diverse nel periodo invernale;
- dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti e di progetto di attraversamento della ferrovia.

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell'ecologia e per il sistema funzionale della mobilità in riferimento a:

- valorizzazione delle aree naturali e di quelle agricole residue con funzione di corridoio ecologico di protezione degli habitat e della biodiversità;
- individuazione del tracciato e delle modalità di esecuzione di un nuovo asse viario funzionale al collegamento tra l'uscita sud della Variante Aurelia e le grandi strutture alberghiere ed i villaggi turistici senza interferire con la viabilità urbana;
- razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo e rafforzamento del ruolo del nodo dell'intersezione tra la vecchia Aurelia e Largo Berlese sud per liberare dal traffico le aree del centro urbano di San Vincenzo;
- riordino del sistema delle aree per la sosta e loro uso regolamentato nel periodo estivo ed invernale.

Alcune valutazioni sul progetto del Piano Operativo

Per San Vincenzo il Piano Operativo dovrà sviluppare più filoni di progetto, corrispondenti alle differenti dimensioni nelle quali si articolano il territorio, le pratiche sociali e le attività economiche che vi sono svolgono.

Innanzitutto si deve affrontare il tema della città esistente e delle sue prestazioni: il centro abitato del capoluogo, privo di un vero e proprio centro antico ma connotato comunque da un riconoscibile tessuto di matrice storica e di valore storico-documentale oltre che identitario ed esito di un pesante accrescimento urbano a partire dagli anni '60, e San Carlo, sostanzialmente coincidente con il villaggio minerario e caratterizzato da una rilevante omogeneità insediativa. La città che si abita è dunque in buona parte costituita da un patrimonio edilizio che necessita di interventi di manutenzione, di migliorie e di adeguamento, ma anche di rinnovo per rispondere a requisiti di sostenibilità oggi imprescindibili. È dunque da ipotizzare la stesura di regole che permettano una diffusa opera di riqualificazione del tessuto insediativo, attuabile anche attraverso singoli interventi, piuttosto che con progetti estesi di rigenerazione urbana, non compatibili con le caratteristiche del contesto e della tipologia di soggetti attuatori. Le azioni di recupero potranno prevedere comunque anche interventi di ricomposizione volumetrica, per un migliore assetto complessivo, e di densificazione puntuale magari come strumento di incentivo. Questo sarà tanto più vero per alcune aree urbane già individuate dalle schede di progetto del RU ma mai attuate e che rappresentano situazioni di abbandono o di sottoutilizzo, a volte anche di degrado, sollecitando quindi la messa a punto di soluzioni che possano finalmente sbloccarle, senza dimenticare l'episodio straordinario del Silo.

Ciò non esclude l'opportunità di prevedere alcuni interventi di completamento nel caso di lotti interclusi o di margini sfrangiati, eventualmente rivalutando i progetti non realizzati del RU, soprattutto nel caso di San Carlo dove è pensabile un modesto incremento insediativo, consolidandone il ruolo residenziale, fermo restando la necessità di contrastare la dispersione insediativa che ha per lo più portato a creare delle

“periferie” e che comporta costi di manutenzione delle infrastrutture e dell’erogazione dei servizi a carico della comunità piuttosto consistenti. A ciò si dovrà piuttosto accompagnare il rafforzamento e riordino della rete degli spazi e delle attrezzature pubblici, tema che assume una particolare valenza nel caso dell’area centrale di San Vincenzo: qui sarà principalmente demandato all’iniziativa pubblica il compito di risistemare ed estendere il sistema dei luoghi centrali, rendendolo continuo e meglio integrato anche con il porto turistico; in questo soprattutto è chiaro che ci dovrà essere la massima integrazione con le scelte del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile nella riorganizzazione dei percorsi e degli spazi per le differenti componenti – aree pedonali, carrabili, ciclabili... -, delle aree di sosta ecc.

Questi stessi aspetti trovano riscontro anche tralasciando il territorio come importante meta turistica e dunque come offerta di ricettività e di ospitalità, visto che la qualità per i residenti permanenti si rispecchia nella qualificazione dei servizi offerti agli abitanti temporanei ed ai fruitori occasionali. Per molte strutture ricettive il tema del recupero e della riqualificazione è del tutto analogo a quello descritto per i tessuti prevalentemente residenziali – considerando anche la presenza di piccole attività alberghiere che rischiano la marginalità economica -, mentre in alcuni casi si rendono invece indispensabili interventi più consistenti al fine di migliorare le dotazioni e i posti letto. Recentemente sta comunque aumentando l’importanza delle strutture ricettive esterne al centro, in primo luogo agrituristiche, che collegandosi in modo più immediato al contesto rurale ed agli ambiti naturalistici dell’entroterra, contribuiscono a differenziare l’offerta, nell’ottica generale di ampliamento delle risorse di interesse turistico e quindi dell’allungamento della stagione.

È del tutto evidente però che in passato come adesso proprio in campagna e soprattutto nelle aree vicine all’urbano l’appetibilità dal punto di vista turistico ha portato ad alcuni fenomeni impropri e al determinarsi di situazioni incongrue con effetti a volte critici. Si tratta di situazioni di non semplice gestione, non foss’altro che per la lunga evoluzione temporale, alle quali si dovrebbe cercare di dare una soluzione e che vanno attentamente regolamentate per il futuro, così come alcune forme di ricettività che solo apparentemente hanno carattere di provvisorietà. I caratteri del territorio rurale ed anche la struttura proprietaria fanno sì che in alcune aree alcuni effetti si manifestino in modo più impattante, pertanto anche la disciplina per i nuovi edifici e manufatti rurali ne dovrà tenere conto. Gli aspetti di tutela e valorizzazione paesaggistica già introdotti dal nuovo Piano Strutturale andranno così ad interessare anche gli ambiti della collina coltivata che non sono oggetto di specifici vincoli ma che possiedono pregi non secondari, anche ai fini di un corretto sviluppo locale. Il progetto dovrà coniugare le molteplici dimensioni della campagna: il ruolo più propriamente produttivo e la vocazione turistica e ricreativa, il ruolo protettivo degli assetti idrogeologici ed ecosistemici e la tutela delle risorse essenziali, la sostenibilità/compatibilità degli usi ed il recupero del patrimonio edilizio fino ai materiali fisici che compongono gli spazi costruiti o gli spazi aperti.

A supporto di tutto questo potrà essere individuata una rete di percorsi ed itinerari, anche tramite il recupero di tracciati di matrice storica, che possono ricollegarsi anche a scala sovracomunale.

Per completare questa prima sintetica disamina dei temi posti allo strumento operativo si deve richiamare quello dell’area produttiva in prossimità dello svincolo dell’Aurelia per la quale, una volta realizzati gli interventi di nuova edificazione del piano attuativo recentemente approvato, si prevede in sostanza la messa a regime, confermando i termini di flessibilità introdotti per quanto riguarda il mix funzionale ammesso, non strettamente limitato alle attività artigianali ed industriali ma comprendente anche attività direzionali, di servizio e commerciali compatibili.

Una prima definizione degli obiettivi del Piano Operativo

L'exkursus che il presente documento ha svolto sugli indirizzi per l'attuazione del Piano Strutturale nonché le valutazioni più strettamente di ordine progettuale elaborate al punto precedente consentono di definire gli obiettivi prioritari che dovrà perseguire il primo Piano Operativo del Comune di San Vincenzo.

Essi sono sinteticamente elencati nella canonica suddivisione tra quelli riferiti al sistema insediativo e quelli per il territorio rurale.

Gli **obiettivi generali per il sistema insediativo** possono essere rappresentati dai seguenti punti:

- La ridefinizione dei margini urbani

Il Piano Operativo si propone di definire un disegno compiuto della città tale da rendere immediatamente percettibile il limite fisico tra l'ambito urbano e quello agricolo. L'obiettivo è quello della riorganizzazione degli insediamenti recenti sorti lungo il tracciato della Vecchia Aurelia e nella zona dell'Acquaviva con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, aree di relazione e verde urbano in grado di qualificarli come dei tessuti edilizi compiuti.

- La riqualificazione dei tessuti radi

La riorganizzazione insediativa delle zone della città oggetto degli interventi di lottizzazione recenti lungo la via del Castelluccio, nell'area del Podere San Giovanni e nella Piana degli Olivi diviene elemento della elevazione della qualità insediativa complessiva da perseguire con il Piano Operativo. Il completamento e il miglioramento estetico e funzionale degli spazi pubblici, del sistema della viabilità e del verde pubblico dovranno essere sviluppati come azione in grado di arricchire e conferire maggiore identità urbana ai luoghi.

- La tutela dei tessuti di impianto storico

Il Piano identifica i tessuti storici delle aree centrali del paese, della scacchiera novecentesca a est della ferrovia e dell'intero abitato industriale di San Carlo come di alto valore urbano. L'obiettivo strategico è quello di conservare le relazioni tra l'organizzazione dell'edificato e il sistema delle aree pubbliche e di relazione ed insieme di tutelare i valori formali, storici ed architettonici del patrimonio edilizio. Un fattore essenziale dei meccanismi complessivi di tutela previsti dalle disposizioni del Piano è quello del rapporto tra la città ed il mare, con la salvaguardia dei villini liberty e dell'edificato posto tra la linea di costa e l'asse urbano di via della Principessa, Corso Italia e viale Serristori al fine di non pregiudicare lo skyline urbano e la percezione estetica dal mare.

- La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente

Il Piano Operativo dovrà porre quale strategia principale delle politiche insediative quella del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Gli obiettivi sono quelli di incentivare la manutenzione delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici, il miglioramento della salubrità e del comfort abitativo e della riqualificazione energetica degli organismi edilizi.

- L'organizzazione del sistema dell'edilizia residenziale pubblica

Il Piano Operativo ha, tra i suoi obiettivi, quello della crescita dei residenti stabili attraverso la risposta alla domanda della prima casa. La strategia è quella di organizzare un insieme di azioni volte alla predisposizione di un programma organico di interventi di edilizia residenziale pubblica che interessi prioritariamente aree già in possesso della pubblica amministrazione e già servite dalle urbanizzazioni così da poter contenere i prezzi di cessione degli alloggi.

- Il potenziamento dei servizi scolastici, culturali e sociali e delle infrastrutture

Il Piano Operativo individua nella polifunzionalità degli spazi un elemento di vitalità urbana e di qualità della vita dei residenti. Si pone, perciò, l'obiettivo del potenziamento della dotazione dei servizi pubblici e collettivi anche attraverso forme di compartecipazione di capitali pubblici e privati. L'area del Villaggio

Scolastico, la cittadella delle associazioni e il polo socio-sanitario divengono strategici per una riorganizzazione complessiva dei servizi e delle relazioni.

Il recupero delle aree di frangia, il ripristino di regole di trasformazione distinte tra il territorio agricolo e quello urbanizzato, la demarcazione anche di tipo percettivo oltre che fisico tra i contesti urbani e quelli naturali rappresentano, dunque, gli obiettivi prioritari da perseguire con il Piano Operativo, che caratterizzeranno anche la disciplina e le azioni rivolte al sistema ambientale e al territorio rurale.

Gli **obiettivi generali per il territorio rurale** possono essere riassunti nei seguenti punti essenziali:

- La tutela del patrimonio edilizio di impianto storico

Il piano dovrà incentivare le azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli edifici di impianto storico anche attraverso la demolizione e la ricostruzione dei manufatti recenti, tali da valorizzare i corpi di fabbrica originari e le relative pertinenze.

- La riqualificazione delle aree frazionate

Per la riqualificazione insediativa delle aree periurbane, che nel tempo sono state soggette all'influenza urbana, oltre alle ordinarie verifiche sullo stato di legittimità del patrimonio edilizio e l'adozione di misure tese alla rimozione dei manufatti realizzati in assenza di titolo, da parte dell'Amministrazione dovranno essere incentivati gli interventi di riordino e di miglioramento strutturale ed architettonico del patrimonio edilizio esistente; in questo senso una priorità è rappresentata dall'ambito di Poggio Castelluccio.

- I servizi al turismo sostenibile, naturalistico ed enogastronomico

Il Piano potrà permettere il riuso del patrimonio edilizio consolidato finalizzandolo all'insediamento di attività di servizio al turismo naturalistico ed eno-gastronomico con la valorizzazione, sotto il profilo economico, della rete dei sentieri e delle risorse territoriali quali elementi puntuali di una strategia di sviluppo sostenibile diffuso.

- La tutela delle aree di particolare valore ambientale

La qualità ambientale e la continuità della rete ecologica nel territorio oltre che rappresentare una strategia di salvaguardia dovrà essere trattata, nel Piano Operativo, come un fattore di valorizzazione dei rapporti funzionali tra il sistema urbano e quello agricolo; la tutela e le attività di manutenzione delle aree boscate periurbane, degli oliveti ai margini della città, del reticolo idraulico e della vegetazione riparia dovranno essere incentivate con adeguate premialità e rapportate alle corrette relazioni territoriali tra la città e la campagna.

- La riqualificazione paesaggistica ed ambientale

La strategia territoriale di accentuare la demarcazione, anche sotto il profilo della percezione visiva, del sistema insediativo da quello agricolo già contemplata nel Piano Strutturale vigente dovrà tradursi, nel Piano Operativo, in una serie di dispositivi normativi tesi ad incentivare gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica dei nuclei agricoli frazionati soggetti all'influenza urbana mediante il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, la rimozione delle specie arboree non autoctone e la ricostituzione di manti vegetali permanenti.

- L'organizzazione della rete dei sentieri

Per favorire le relazioni tra i sistemi urbani e il territorio agricolo il Piano Operativo dovrà disporre adeguate discipline per garantire la riapertura e la fruibilità della viabilità poderal e delle strade bianche, la loro riqualificazione paesaggistica ed il loro collegamento per realizzare una rete dei sentieri in grado di favorire la mobilità sostenibile e la valorizzazione del territorio nel suo insieme.

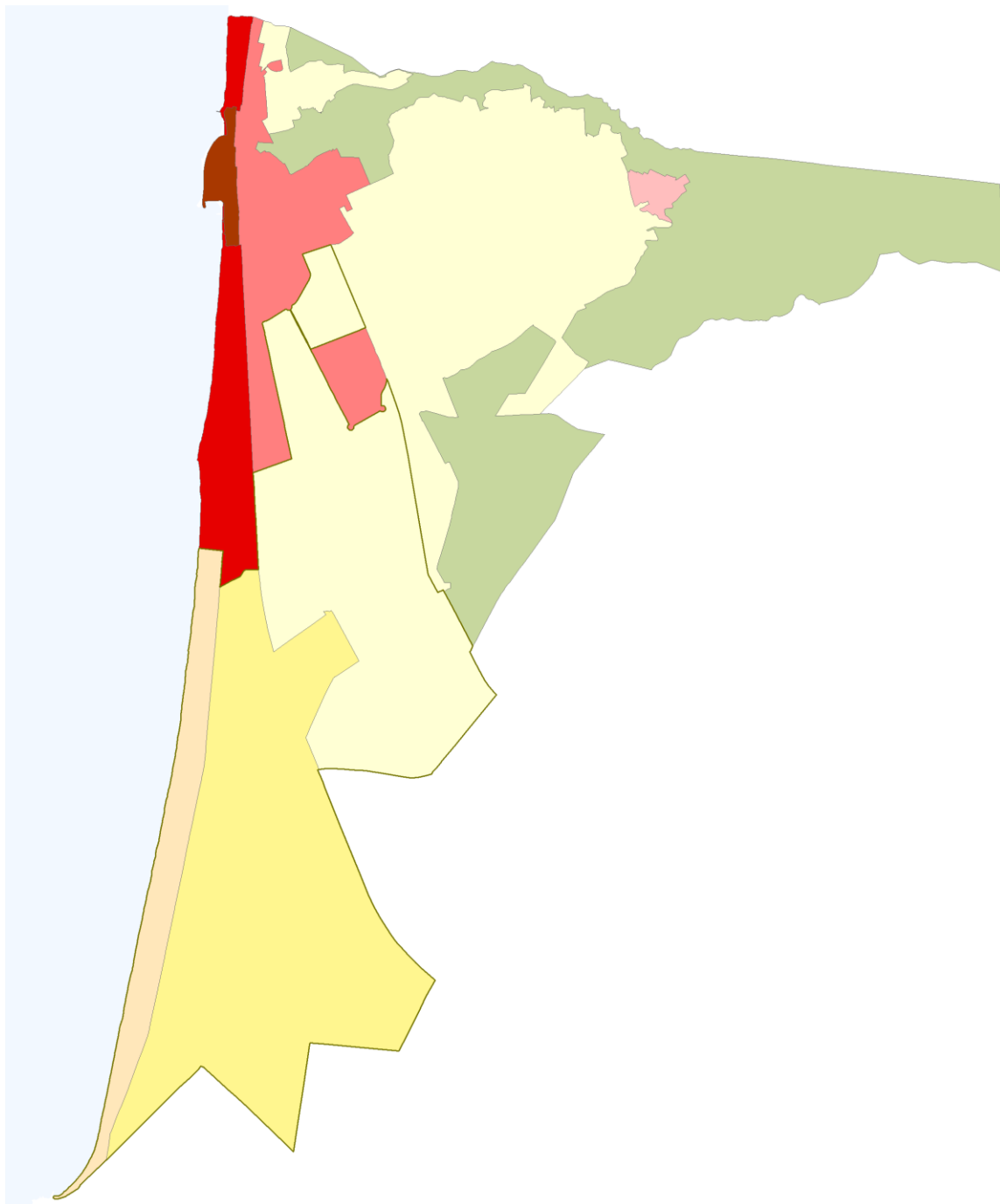
Il perimetro del territorio urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato per la L.R. 65/2014 costituisce discriminine essenziale ed uno degli elementi fondamentali per il progetto urbanistico: la sua definizione in conformità alle disposizioni dell'art. 4 della legge regionale è uno dei contenuti principali della nuova generazione di Piani Strutturali.

Nel caso di San Vincenzo, che proprio in concomitanza con l'uscita della nuova legge sul governo del territorio stava completando la revisione generale del PS, ai fini della redazione del Piano Operativo si applicano per ora le disposizioni transitorie dell'art. 224 e pertanto, sino all'adeguamento del PS ai contenuti della L.R. 65/2014, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della legge, cioè nel Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 81/1998 come modificato dalla D.C.C. n. 81/2008: come chiarito dalla D.C.C. n. 11/2016 si assume come territorio urbanizzato il territorio comunale compreso all'interno dei sistemi insediativi S.S.I.5, S.S.I.6, S.S.I.7 e S.S.I.8 del Piano Strutturale approvato nel 1998. Nel territorio urbanizzato sono compresi quindi il tessuto antico e la città consolidata del capoluogo, del Paese nuovo e di San Carlo

Ai fini della convocazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, al momento non sono state individuate proposte per ipotesi di trasformazione esterne al territorio urbanizzato come sopra definito, salvo ulteriori verifiche di modo che il suo eventuale svolgimento possa avvenire in tempo utile all'adozione dello strumento.

Va comunque segnalato che il territorio urbanizzato, anche nella definizione conseguente all'applicazione delle norme transitorie della L.R. 65/2014, non comprende alcune "aree di frangia" difficilmente descrivibili come aree agricole vista la presenza di forme insediative pur rarefatte ma che non hanno (e spesso non hanno mai avuto) alcun legame con il territorio rurale. Si tratta di situazioni - in particolare nel caso di Poggio Castelluccio - qualificabili in parte come ambiti periurbani e per le quali si dovrà comunque individuare una forma di disciplina e regolamentazione che ne consenta una migliore qualificazione anche in termini paesaggistici ed ambientali.



Sistema insediativo PS 1998

- Sottosistema insediativo centrale - SSI.I 5
- Sottosistema insediativo del mare - SSI.I 6
- Sottosistema insediativo del paese nuovo - SSI.I 7
- Sottosistema insediativo di San Carlo - SSI.I 8

Sistema ambientale PS 1998

- Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" - SSA.A 1
- Sottosistema ambientale del parco attrezzato della Tenuta di Rimigliano - SSA.A 2
- Sottosistema ambientale del parco agricolo - SSA.A 3
- Sottosistema ambientale del parco della collina e della montagna - SSA.A 4

Variante al PS 1998

- Sottosistema ambientale della pianura costiera occidentale

Programma di lavoro

Il presente documento rappresenta il primo atto del processo analitico-progettuale e del conseguente procedimento amministrativo di formazione del Piano Operativo; esso è redatto in coerenza e conformità con quanto indicato dal Piano Strutturale.

Scopo prioritario del documento è quindi quello di aprire, sin dalle prime fasi di elaborazione del PO, il confronto aperto e trasparente con tutti i soggetti interessati, sui contenuti dello strumento urbanistico ed in particolare sul percorso metodologico, tecnico, scientifico, nonché di partecipazione e comunicazione che si intende adottare, sui tempi e le modalità per la costruzione dei quadri analitici e propositivi e sullo svolgimento dei percorsi di democrazia partecipata, come meglio specificato nel seguito. Questa fase costituisce inoltre un primo e importante momento per puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi, come sopra richiamato, entro cui possono essere elaborate le scelte progettuali, ovvero la “cornice” – definita dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali e provinciali e dallo stesso Piano Strutturale – entro cui si definiranno le proposte di assetto urbanistico, territoriale e di sviluppo sostenibile di San Vincenzo.

Il programma di lavoro delineato di concerto con l'Amministrazione Comunale conta di svilupparsi nell'arco dei prossimi otto mesi per arrivare all'adozione, alla quale seguirà, dopo il periodo riservato alla presentazione delle osservazioni, l'istruttoria e le controdeduzioni alle osservazioni e, dopo lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, l'approvazione definitiva, presumibilmente nei primi mesi del 2019.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, come già ricordato, il Comune dispone già di una schedatura estesa all'intero territorio esito del rilievo effettuato tra la fine del 2015 e i primi mesi del 2016, quindi in linea di massima da considerarsi aggiornata, salvo verifiche ed integrazioni puntuali. Per le attività economiche poi sono presenti dati specifici su ciascuna impresa, utili a valutazioni sia singole che aggregate per zona o per l'intero comune. A partire da questa solida base si procederà ad approfondimenti ed ulteriori indagini specifiche, soprattutto per i contesti oggetto di trasformazione e per temi di puntuale interesse locale, come ad esempio quello delle strutture ricettive.

Contestualmente verranno svolte le indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Operativo, ai sensi Regolamento n. 53/R (D.P.G.R. del 25 ottobre 2011), per la definizione delle fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche.

Il programma delle attività di informazione e partecipazione

Uno degli obiettivi del PO, perseguito dall'Amministrazione Comunale, è la realizzazione di un piano partecipato e fondato su strategie condivise con la comunità locale. Per questo, come previsto dalla normativa, saranno svolte una serie di attività di informazione e partecipazione lungo tutto il percorso di formazione del piano e in parallelo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tutte le attività saranno organizzate in accordo con il **Garante per l'informazione e la partecipazione**, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, con l'incarico di assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

L'idea è di effettuare una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità, anche riprendendo le fila di quanto portato avanti in occasione della stesura del nuovo Piano Strutturale, con i quali instaurare un rapporto di ascolto e confronto, anche attraverso la richiesta di contributi mirati.

Una prima occasione per un incontro pubblico plenario potrà essere costituita proprio dalla presentazione del documento di Avvio del Procedimento e del Documento preliminare di VAS.

Le attività di ascolto si potranno avvalere anche di un portale web dedicato (integrato al sito istituzionale e al SIT web comunale), che conterrà i vari materiali, compresi i materiali esplicativi, in modo che ciascuno possa ottenere costantemente informazioni sul Piano Operativo e sullo stato di avanzamento del lavoro, scaricando i documenti via via prodotti, ed anche dare il proprio contributo segnalando elementi ritenuti importanti, temi, problemi o qualsivoglia informazione ritenuta utile, “cliccando” su una mappa di facile lettura, attraverso la mappa interattiva dei contributi: qui le persone potranno individuare la zona di interesse - in positivo o in negativo - su una cartografia ormai familiare come quella di Google e, previa la registrazione automatica della posizione, inviare un commento in forma anonima, che sarà reso poi consultabile da tutti, una volta superato un semplice vaglio effettuato dal gruppo per evitare interventi non pertinenti o fuori luogo; nella stessa mappa potranno confluire (sempre in forma anonima) tutte le proposte istanze già presentate negli ultimi anni e durante la redazione del nuovo Piano Strutturale (richieste di variante, proposte, contributi...) e che perverranno secondo i vari canali, dalla tradizionale forma cartacea alle e-mail.

In una seconda fase, per approfondire tematiche specifiche emerse dall’esame dei contributi e a seguito degli approfondimenti conoscitivi, si propone l’attivazione di specifici focus group, cioè di tavoli ad invito, con un numero limitato di partecipanti, che consentono un confronto mirato e strutturato con gli operatori economici e sociali del territorio.

Negli incontri successivi verranno poste in discussione le visioni e le linee guida del progetto urbanistico, messe a confronto con i temi e i problemi proposti dal basso. Infine si procederà ad un incontro plenario di presentazione del progetto e del report di sintesi degli incontri partecipativi.

Una finale ma non per questo meno importante fase di comunicazione poi sarà svolta dopo l’adozione, durante la fase delle osservazioni, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici

Ai fini di quanto previsto all’art. 17 della L.R. 65/2014, sono individuati i seguenti soggetti:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- Comuni confinanti: Castagneto Carducci, Suvereto, Campiglia Marittima, Piombino
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- Soprintendenza Archeologia della Toscana
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile)
- Autorità di Bacino Toscana Costa.

I termini entro i quali dovranno essere forniti gli apporti tecnici al presente documento sono fissati in 90 giorni dalla trasmissione dell’Avvio del procedimento.