



COMUNE DI SAN VINCENZO

COMUNI DI  
CAMPIGLIA M.MA - PIOMBINO - SASSETTA - SUVERETO

PROVINCIA DI LIVORNO

**COMUNE DI SAN VINCENZO**

# **PIANO STRUTTURALE**

ART. 53 L.R.T. N. 1/2005



**C – STRATEGIA DELLO SVILUPPO**

<b>ELABORATO RC</b>	<b>STRATEGIE DEL PROGETTO</b>
-------------------------	-------------------------------

AGOSTO 2013

ADOZIONE :

APPROVAZIONE :





## **UFFICIO DI PIANO – COMUNE DI SAN VINCENZO**

Michele Biagi  
Alessandro Massimo Bandini

Sindaco  
Assessore all'Urbanistica

geom. Andrea Filippi  
dott.arch. Laura Dell'Agnello  
per.inf. Gianluca Luci

Responsabile del Procedimento  
Responsabile Ufficio Urbanistica  
Responsabile Ufficio S.I.T.

dott. Martina Pietrelli

Garante della Comunicazione

## **GRUPPO DI LAVORO ESTERNO**

dott.arch. Stefano Giommoni

Progettista coordinatore

dott.for. Stefano Bologna – Quercus s.a.s.  
dott.ing. Massimo Ferrini – Tages s. coop.  
dott.for. Fausto Grandi – Quercus s.a.s.  
dott.ing. Nicola Lenza – Ingeco s.r.l.  
dott.geol. Maurizio Sileoni

Indagini agronomiche e forestali  
Indagini sulla mobilità  
Indagini agronomiche e forestali  
Indagini idrauliche  
Indagini geologiche

Ldp progetti gis s.r.l. - Luca Gentili

S.I.T. e informatizzazione

dott.ing. Renato Butta - Sintesis s.r.l. -  
dott. Serena Butta – Sintesis s.r.l.  
dott.ing. Claudia Casini – Sintesis s.r.l.

Valutazione integrata e strategica  
Valutazione integrata e strategica  
Valutazione integrata e strategica

Sociolab s.r.l.

Processo partecipativo

avv. Luisa Gracili – Studio Gracili Ass.to  
avv. Piera Tonelli – Studio Gracili Ass.to

Revisione giuridica e legale  
Revisione giuridica e legale

## Indice

1	L'articolazione territoriale. I sistemi insediativo ed ambientale.	pag.	5
2	Il progetto dell'organismo urbano ed il suo rapporto con il territorio.	pag.	13
3	Le politiche insediative per la residenza stabile.	pag.	23
4	Il ruolo di San Carlo e del suo territorio.	pag.	28
5	Le infrastrutture e la mobilità.	pag.	32
6	L'identità di un territorio di mare e di terra.	pag.	36
7	Il dimensionamento del Piano.	pag.	39
8	Gli elaborati del Piano.	pag.	52

## **1. L'articolazione territoriale. I sistemi insediativo ed ambientale.**

Il Quadro Conoscitivo (QC) del Piano Strutturale (PS) fornisce una dettagliata analisi non solo delle risorse ambientali ma anche delle componenti territoriali ed infrastrutturali. E' proprio dalla lettura morfologica della struttura territoriale che il Piano individua i sistemi territoriali sui quali viene organizzata la sua componente statutaria e che sono alla base, poi, delle scelte degli indirizzi e delle strategie del progetto.

Il documento di avvio del procedimento del nuovo PS approvato con Deliberazione del C.C. n. 263 del 29.12.2009 assumeva i contenuti del Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia – vigente per i comuni di Campiglia Marittima, Suvereto e Piombino – e il relativo ambito d'area vasta il nucleo essenziale per l'azione di riallineamento delle politiche territoriali comunali a quelle comprensoriali.

La Val di Cornia presenta una storia e una tradizione sul coordinamento delle politiche territoriali comunali di grande valore. Si rinvia al capitolo 4 della Relazione generale del QC, elaborato RA, per un excursus sulle varie fasi temporali e sui risultati che l'hanno caratterizzata. Il dibattito politico di questi mesi è impegnato sulle scelte di riorganizzazione dei servizi, di accorpamento delle funzioni amministrative, di promozione di brand e marchi territoriali. Il nuovo PS del comune di San Vincenzo, proprio rispondendo ad un indirizzo contenuto nel documento di avvio del procedimento, conferma l'entità territoriale della Val di Cornia come l'ambito territoriale ottimale per una programmazione coerente delle scelte pianificatorie di area vasta. Sia chiaro, nessuna interferenza con i processi e i percorsi della politica, solo la conferma del valore urbanistico dell'unitarietà e dell'omogeneità territoriale della Val di Cornia.

E quindi, l'articolazione territoriale che il PS offre si colloca in quella di area vasta, con il territorio comunale che va a essere ricompreso nei sistemi territoriali di pianura e di collina del Piano Strutturale della Val di Cornia. Le aree agricole di fondovalle situate intorno al tracciato della Variante Aurelia diventano la separazione tra i due ambiti territoriali.

La Tavola del PS B05 - Statuto del Territorio - costituisce l'aggiornamento dei contenuti del Piano Strutturale d'Area, e dei sistemi territoriali che vanno a comporre il mosaico complessivo. Il territorio comunale di San Vincenzo è interessato dai seguenti:

- Il sistema territoriale delle colline di Campiglia e Suvereto che va a ricomprendere anche il nucleo urbano di San Carlo, la cima di Monte Calvi e il versante collinare che si estende ad ovest verso il mare;
- Il sistema territoriale della pianura costiera occidentale che da Venturina arriva sino a San Vincenzo ricomprendo le aree agricole di Rimigliano e Biserno.

Nella Tavola B05 è visibile la nuova organizzazione territoriale della Val di Cornia, comprensiva, appunto delle scelte operate per il Comune di San Vincenzo, ed anche la conformazione geografica dei perimetri dei due sistemi prima descritti.

Il PS, assunti i sistemi territoriali quali riferimenti di area vasta, va ad articolare gli ambiti di pianura e di collina secondo le connotazioni geomorfologiche e i caratteri strutturali desunti dalle indagini conoscitive. Il PS individua i territori prevalentemente urbanizzati e quelli nei quali, invece sono prevalenti i connotati ambientali e va così a distinguere il sistema insediativo e quello ambientale.

Nel sistema ambientale della pianura sono ricompresi le aree pedecollinari che si estendono sino alla Tenuta di Rimigliano e le zone dunali e retrodunali. Il sistema ambientale della collina ricomprende, invece, le aree agricole del versante collinare che arrivano sino a San Carlo e i boschi delle pendici di Monte Calvi e della Valle delle Rozze. Del sistema insediativo fanno parte sia i tessuti urbani di San Vincenzo che il borgo industriale di San Carlo.

Sia il sistema ambientale che quello insediativo sono poi suddivisi in sub-sistemi, ambiti più specifici rispetto ai connotati territoriali, aventi caratteri morfologici e strutturali omogenei. L'organizzazione dei sub-sistemi consentono al Piano di definire una disciplina più puntuale degli obiettivi da perseguire e delle politiche di governo da intraprendere.

Il sistema ambientale della pianura è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds);
- Sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs);
- Sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal).

Il sistema ambientale della collina è, invece, così articolato:

- Sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag);
- Sub-sistema ambientale della collina alta (Cal).

Il sistema insediativo di San Vincenzo e di San Carlo è stato organizzato sei seguenti quattro sub-sistemi:

- Sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics);
- Sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm);
- Sub-sistema insediativo della città nuova (Icn);
- Sub-sistema insediativo delle appendici recenti (Iar).

La composizione dei sub-sistemi è riassunta nella Tavola B06 del Piano. La struttura e l'articolazione del territorio in essa rappresentata costituisce il cardine della componente statutaria del nuovo strumento di pianificazione.

Le norme del Piano per ogni sub-sistema definiscono i caratteri statuari ed identificativi utili a rappresentare l'identità e la connotazione morfologica e paesaggistica dei luoghi, gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni da rendere operativi con i Regolamenti Urbanistici e, gli eventuali, altri atti di governo del territorio.

Nella presente relazione, per le finalità che la stessa ha di delineare il progetto del Piano, ci limitiamo ad ordinare il quadro degli obiettivi strategici che compongono lo scenario e la visione al futuro delle scelte di governo del territorio. Per le componenti statuarie, i valori ambientali ed i beni collettivi, per le invarianti strutturali, nonché per il dettaglio degli indirizzi progettuali si rinvia alla disciplina, elaborato RCA del Piano, ed in particolare al titolo III, capo 1 della stessa.

### **Sistema ambientale della pianura. Obiettivi strategici del piano.**

#### Sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds) – articolo 31 della disciplina.

Gli obiettivi del Piano sono incentrati nella tutela dell'ecosistema marino e costiero, nella preservazione dell'uso pubblico, benché regolamentato, del parco e della spiaggia. Nello specifico essi sono così riassumibili:

- 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 delle stesse;
- d) La conclusione del processo di istituzione dell'Anpil e la valorizzazione del parco naturale e dell'area protetta, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della disciplina (sistema funzionale dell'ecologia);
- 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 di cui agli articoli 64 e 65 disciplina (sistema funzionale della mobilità);
- 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.

#### Sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) – articolo 32 della disciplina.

Gli obiettivi del Piano sono funzionali alla tutela del suolo agricolo, sia dalle trasformazioni edilizie che dal fenomeno dell'ingressione salina nella falda e dalla pericolosità idraulica. L'uso del tracciato della strada della Principessa diviene

funzionale alla razionalizzazione della pressione antropica sull'arenile. Nel complesso, le politiche del Piano individuano i seguenti obiettivi:

- a) La conservazione dei suoli agricoli, 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 esse connesse;
- 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, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della disciplina (sistema funzionale dell'ecologia);
- 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 di cui agli articoli 64 e 65 della disciplina (sistema funzionale della mobilità);
- j) La salvaguardia della maglia agraria ed insediativa originaria della Tenuta di Rimigliano.

#### Sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) – articolo 33 della disciplina.

Anche per questo sub-sistema gli obiettivi sono da ricondurre ad un sistema complessivo di tutele, per i suoli agricoli, per il reticolo idrografico ed i valori paesaggistici in generale. Particolare attenzione viene rivolta al presidio umano nel territorio agricolo attraverso la valorizzazione delle produzioni e dei valori enogastronomici. Nel dettaglio gli obiettivi del Piano sono i seguenti:

- a) La conservazione dei suoli agricoli, 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 esse connesse;
- 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, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della disciplina (sistema funzionale dell'ecologia);
- 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. 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.

### **Sistema ambientale della collina. Obiettivi strategici del piano.**

#### Sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag) – articolo 34 della disciplina.

Gli obiettivi del Piano sono incentrati nella conservazione delle pratiche agricole quale fattore di valorizzazione del paesaggio, di manutenzione del territorio e di valorizzazione di forme di turismo ecosostenibile. Essi sono:

- a) La conservazione dei suoli agricoli, 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 esse connesse;
- 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, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della presente disciplina;
- 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. 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.

#### Sub-sistema ambientale della collina alta (Cal) – articolo 35 della disciplina.

La tutela dei valori ambientali, ecologici e paesaggistici della cima e del versante di Monte Calvi è al centro delle politiche del Piano per questo sub-sistema e alla strategia di valorizzazione fondata sulla connessione tra i territori costieri e quelli dell'entroterra. Gli obiettivi individuati sono i seguenti:

- 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, secondo i criteri e gli indirizzi forniti agli articoli 66 e 67 della disciplina (sistema funzionale dell'ecologia);
- d) La valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad esse connesse;
- e) Il potenziamento della sentieristica, dei percorsi trekking, la 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 e l'habitat naturale.

### **Sistema insediativo. Obiettivi strategici del piano.**

#### Sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) – articolo 37 della disciplina.

Gli obiettivi del Piano sono tesi alla conservazione e alla salvaguardia dei tessuti di impianto storico, alla riorganizzazione degli spazi pubblici e alla loro riqualificazione anche ai fini di una riappropriazione identitaria e collettiva degli stessi da parte della comunità. Nel complesso, gli obiettivi strategici individuati, sono i seguenti:

- a) La salvaguardie 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.

#### Sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm) – articolo 38 della disciplina.

Gli obiettivi del Piano si fondano sulla valorizzazione delle relazioni tra i tessuti urbani e la costa, sulla salvaguardia degli elementi della naturali che benché antropizzati conservano valori ecologici di pregio e sulla riqualificazione dell'offerta turistica legata alla risorsa del mare. Possono essere così riassunti:

- 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.

#### Sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) – articolo 39 della disciplina.

La riorganizzazione degli spazi urbani e il potenziamento dei servizi pubblici e collettivi della città sono le strategie da perseguire per questo sub-sistema. Gli obiettivi del progetto del Piano sono i seguenti:

- a) La salvaguardie 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, la qualificazione del sistema dei servizi sociali e delle dotazioni pubbliche e collettive;
- g) Il potenziamento, la qualificazione delle politiche per il lavoro e del sistema produttivo, commerciale ed artigianale;
- h) La crescita dei residenti stabili.

### Sub-sistema insediativo delle appendici recente (Iar) – articolo 40 della disciplina.

La principale strategia delle politiche del Piano per questo sub-sistema è il completamento e la riorganizzazione dell'edificato con il suo compimento attraverso un sistema organizzato di spazi pubblici di relazione. Gli obiettivi sono i seguenti:

- 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, la qualificazione del sistema dei servizi sociali e delle dotazioni pubbliche e collettive;
- g) Il potenziamento, la qualificazione delle politiche per il lavoro e del sistema produttivo, commerciale ed artigianale;
- h) La crescita dei residenti stabili.

I valori naturali, il patrimonio storico e le risorse territoriali divengono gli elementi che relazionano i diversi sistemi. Come già detto, nella Tavola B05 del Piano sono raffigurati i sistemi territoriali di area vasta mentre nella Tavola B06 i sistemi ambientali ed insediativi nella articolazione comunale.

Per l'analisi e la visione dei valori ambientali, del patrimonio storico e culturale e delle invarianti si faccia riferimento anche agli ulteriori seguenti elaborati della componente statutaria del Piano:

- Tavola B01, risorse storiche ed archeologiche;
- Tavola B02, risorse ambientali;
- Tavola B04, invarianti strutturali.

## 2. Il progetto dell'organismo urbano ed il suo rapporto con il territorio.

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 edificatori di dilatazione del costruito, senza regole precise e programmate, nella campagna. La disciplina del Piano Strutturale del 1998, 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" vogliamo contrapporre le politiche "città compatta" per le quali la percezione della discontinuità tra l'ambito urbano e quello rurale, sia sotto il profilo fisico che funzionale sia immediata e netta.

Ci pare utile ricordare quelli che erano gli obiettivi contenuti nel documento di avvio del procedimento approvato dal Consiglio Comunale, in rapporto alle scelte del nuovo Piano:

- Il mantenimento, la valorizzazione e la esaltazione dei tessuti e dei luoghi che presentano una specifica identità e che contribuiscono alla connotazione dei caratteri urbani della città.  
*Tra questi sicuramente la maglia insediativa ordinata e ortogonale del paese nuovo, il tratto urbano della via della Principessa e i tessuti ad essa adiacenti, il viale Serristori e la "scacchiera" che si attesta su di esso, il quartiere di Shangai.*  
*E soprattutto la tutela di quelle parti di edificato che hanno, tutt'oggi, un "linguaggio" formale architettonico meritevole di essere conservato e che in qualche modo forniscono pregio e valore all'intera città.*
- Riconnotazione di quelle parti di tessuto, spesso di recente formazione, anonime e prive di identità, che si configurano più come appendici che non come parti qualificate di città.  
*L'obiettivo è quello del raggiungimento, in ogni parte, del tessuto cittadino di una qualità urbana e insediativa in grado di relazionarsi con il resto del contesto, senza che viceversa vi possano essere quartieri identificabile come periferia.*
- La realizzazione di opere pubbliche ad alto valore strategico.

*L'ambizione è quella di far sì che vengano individuate una serie di grandi opere pubbliche che abbiano un rango ed una valenza territoriale ed urbana altamente strategica. Non opere la cui realizzazione costituisca solo una sorta di servizio aggiunto alla città, ma veri e propri strumenti in grado di produrre effetti sinergici sull'intero "sistema città" per la qualificazione dei luoghi, dei tessuti edilizi, del modo di vivere gli spazi e di produrre reddito ed economia. Opere che rispondano a un disegno urbano omogeneo e unitario e contribuiscano a qualificare la fruizione e l'immagine complessiva dei luoghi.*

Il 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 e 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 1 e 2 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 contiene la rappresentazione territoriale di ognuna delle sub-UTOE. La disciplina del Piano, al capo 2 del titolo IV contiene le strategie e gli indirizzi da perseguire nella formazione dei Regolamenti Urbanistici. Esse sono suddivise in:

- Le strategie insediative;
- Le strategie per il lavoro;
- Le strategie per l'ecologia;
- Le strategie per la mobilità.

Di seguito ne riportiamo in sintesi i caratteri essenziali.

### **UTOE 1 della città.**

#### Sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo – articolo 69 della disciplina.

- a) Le strategie insediative.
- a.1) La ridefinizione dei margini urbani.  
Il Piano 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.
- a.2) 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. Il completamento e il miglioramento estetico e funzionale degli spazi pubblici, del sistema della viabilità e del verde pubblico è concepito come un'azione in grado di arricchire e conferire maggiore identità urbana ai luoghi.
- a.3) La tutela dei tessuti di impianto storico.  
Il Piano identifica i tessuti storici delle aree centrali del paese e della scacchiera novecentesca a est della ferrovia come al 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 sky-line urbano e la percezione estetica dal mare stesso.

- a.4) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.  
Il Piano ha quale strategia prioritaria 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.
- a.5) L'organizzazione del sistema dell'edilizia residenziale pubblica.  
Il Piano 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.
- a.6) Il potenziamento dei servizi scolastici, culturali e sociali.  
Il Piano 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 collettivo 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 urbanistiche.
- b) Le strategie per il lavoro.
- b.1) Il completamento dell'area artigianale.  
Le previsioni strategiche del Piano contemplano anche il potenziamento dell'area artigianale e produttiva con l'estensione dell'organismo urbano nelle aree occupate dal distributore per il gas metano e dalla zona ecologica per il riciclaggio degli inerti. La qualificazione delle attività esistenti, l'incentivo all'insediamento di cicli produttivi non inquinanti, la commercializzazione diretta delle produzioni, l'integrazione delle attività con impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono gli obiettivi trattati dalla disciplina dello strumento.
- b.2) La riqualificazione dell'offerta turistica.  
Le politiche per il turismo si indirizzano verso due opzioni complementari. L'elevazione della qualità delle strutture ricettive esistenti e la previsione di nuove attività che consentano la crescita delle presenze nei periodi primaverili ed autunnali. In particolare i dispositivi normativi del Piano prevedono forme strategiche di collaborazione tra gli operatori privati e la pubblica amministrazione per il potenziamento degli impianti sportivi e il loro uso convenzionato per la promozione turistica.
- c) Le strategie per l'ecologia.



- c.1) La tutela delle aree boscate urbane.  
Il Piano assume quale valore naturalistico e quali elementi con funzione strategica ai fini della qualità della vita le aree boscate urbane del Paradisino, del parco della Svizzera, della via Biserno e la vegetazione riparia dei tratti urbani dei corsi d'acqua. La disciplina valorizza la presenza di queste aree e dispone una serie organizzata di indirizzi per preservare la qualità ambientale, la continuità ecologica e la discontinuità dell'edificato quali elementi anche di valore estetico percettivo.
- c.2) La conservazione dei caratteri naturali delle aree antropizzate ad alto valore ecologico.  
Il Piano classifica le edificazioni inserite in forma organica nel contesto ambientale boscato come elementi ad alto valore ecologico e dispone una serie di indirizzi tesi a salvaguardare il loro rapporto con gli elementi della naturalità ancora presenti.
- d) Le strategie per la mobilità.
- d.1) Il completamento della rete delle piste ciclabili e pedonali.  
Il Piano prevede la riqualificazione degli spazi pubblici e gli interventi sul sistema insediativo mediante il completamento ed il potenziamento della rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali per incentivare la mobilità sostenibile e leggera all'interno della città
- d.2) La realizzazione dei parcheggi scambiatori.  
La qualità urbana con la razionalizzazione dei flussi di traffico estivi è una strategia che si compie nel Piano attraverso una serie sistematica di indirizzi tesi a disincentivare l'uso dell'automobile nelle aree centrali del sistema insediativo. La previsione di una serie di parcheggi scambiatori posti a nord e a sud di San Vincenzo permette di concepire un sistema di accesso alla città fondato sulla mobilità pedonale, ciclabile e sul trasporto pubblico non inquinante.
- d.3) La viabilità funzionale ai poli del turismo.  
Il Piano prevede la programmazione del tracciato di un asse funzionale che dallo svincolo dell'uscita della Variante Aurelia San Vincenzo sud permetta di arrivare alle grandi strutture turistiche su via della Principessa decongestionando il traffico urbano nel periodo estivo. Il Piano individua anche i criteri per l'attuazione dell'opera in coerenza alla maglia agraria ed idraulica delle aree.

Sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo – articolo 70 della disciplina.

- a) Le strategie insediative.
- a.1) La tutela dei tessuti di impianto storico.  
La conservazione dell'unitarietà formale e tipologica dell'impianto edilizio di San Carlo è considerato un obiettivo strategico delle politiche comunali di governo del territorio. Il Piano dispone una disciplina tesa al rispetto dei valori

storici ed architettonici del patrimonio edilizio, nonché degli spazi pubblici e dell'impianto urbanistico complessivo.

- a.2) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.  
Il Piano ha quale strategia prioritaria 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.
- a.3) Lo sviluppo progettato dell'organismo urbano.  
Come già detto la conservazione dell'unitarietà formale dell'impianto urbano di San Carlo rappresenta un obiettivo strategico del Piano. La disciplina urbanistica organizza, perciò, ipotesi di sviluppo insediativo attraverso la replica della maglia e dei tessuti esistenti e con il prolungamento della viabilità di accesso agli organismi edilizi. Anche le tipologie ammesse sono consentite con caratteri dimensionali e rapporti volumetrici coerenti con quelli esistenti.
- a.4) Il potenziamento dei servizi.  
Il Piano individua nei servizi e nelle funzioni commerciali uno strumento per accrescere la qualità della vita dei residenti. Viene perciò proposto ed incentivato l'insediamento di nuove attività anche quale occasione di vitalità economica, per la promozione e la valorizzazione dei prodotti agricoli ed enogastronomici locali.
- b) Le strategie per il lavoro.
  - b.1) Il turismo dei parchi e della natura.  
Il Piano assegna a San Carlo la funzione di "porta di accesso" ai parchi collinari della Val di Cornia. Lo sviluppo insediativo contiene la previsione dimensionale per una struttura turistico ricettiva rivolta al turismo sostenibile, fondato sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali. Tale nuova struttura dovrà assumere anche al ruolo strategico di caposaldo delle attività escursionistiche, didattiche e di promozione delle emergenze ambientali e territoriali della Val di Cornia.
- c) Le strategie per l'ecologia.
  - c.1) La tutela delle aree boscate urbane.  
Il Piano individua nel rapporto tra l'organismo urbano e le aree boscate ed alberate interposte all'edificato un valore strategico essenziale per la qualità dei residenti. La disciplina valorizza la presenza di queste aree e dispone una serie organizzata di indirizzi per preservare la qualità ambientale, la continuità ecologica e la discontinuità dell'edificato quali elementi anche di valore estetico percettivo.
  - c.2) La conoscenza dell'ambiente, della flora e della fauna.

L'attività scientifica di studio e di divulgazione delle conoscenze sui caratteri del patrimonio ambientale, della flora e della fauna degli ecosistemi delle aree naturali della Val di Cornia costituisce un obiettivo per la tutela del territorio e l'avvio di politiche di sviluppo sostenibile. Il Piano consente la sinergia tra gli operatori privati, la pubblica amministrazione e l'associazionismo locale finalizzata all'attività di promozione di tale finalità.

- d) Le strategie per la mobilità.
- d.1) Il collegamento del mare con la collina.  
Il potenziamento delle relazioni tra la costa e la collina è un obiettivo strategico delle politiche comunali di governo del territorio. Il Piano si pone quale obiettivo la regola della gestione del trasporto pubblico in grado di potenziare il collegamento tra San Carlo San Vincenzo e di combinarlo alle possibilità di noleggio e trasporto delle biciclette così da incentivare la mobilità turistica e sportiva nella rete dei sentieri collinari. Oltre a ciò è prevista, in accordo con la società esercente la cava di calcare, l'apertura della viabilità al pubblico transito la viabilità di servizio della strada della Valle, così da agevolare, soprattutto nel periodo estivo, il collegamento con la costa.

## **UTOE 2 delle aree periurbane.**

### Sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo – articolo 71 della disciplina.

- a) Le strategie insediative.
- a.1) La tutela del patrimonio di edilizio di impianto storico.  
Il Piano prevede un insieme di disposizioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli edifici di impianto storico anche attraverso la demolizione e la ricostruzione dei manufatti recenti, tale da connotare i corpi di fabbrica originari e le relative pertinenze.
- a.2) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.  
Il Piano ha quale strategia prioritaria delle politiche insediative quella del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Gli obiettivi sono quelli di incentivare il recupero qualitativo con la eliminazione delle superfetazioni e dei materiali precari, fatiscenti, e non congrui con le caratteristiche formali dell'edilizia rurale.
- a.3) Il contrasto ai fenomeni dell'abusivismo.  
Per la riqualificazione insediativa delle aree periurbane devono essere avviate verifiche sullo stato di legittimità del patrimonio edilizio, con particolare riferimento alla zona di Poggio Castelluccio e attuate misure per la demolizione dei manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo.
- b) Le strategie per il lavoro.

- b.1) La valorizzazione del patrimonio storico.  
Il recupero delle aree archeologiche di Poggio Castelluccio e dei resti del pozzo termale dell'acqua salata è inteso dal Piano, oltre che come progetto di valorizzazione del patrimonio storico locale, come fattore di sviluppo e promozione turistica e culturale al quale possono concorrere la pubblica amministrazione, gli operatori privati e le cooperative giovanili.
- b.2) I servizi al turismo sostenibile, naturalistico ed enogastronomico.  
Il Piano consente la possibilità del riuso del patrimonio edilizio consolidato finalizzandolo all'insediamento di attività di servizio al turismo naturalistico ed eno-gastronomico per la valorizzazione, sotto il profilo economico, della rete dei sentieri e delle risorse territoriali quale elementi puntuali di una strategia di sviluppo sostenibile diffuso.
- c) Le strategie per l'ecologia.
  - c.1) La tutela delle aree con valore ambientale.  
La qualità ambientale e la continuità ecologica del territorio oltre che una strategia di salvaguardia è considerata, dal Piano, un elemento di valorizzazione dei rapporti funzionali tra il sistema urbano e quello agricolo. La tutela delle aree boscate periurbane, degli oliveti ai margini della città, del reticolo idraulico e della vegetazione riparia risultano perciò essenziali ai fini delle corrette relazioni territoriali tra la città e la campagna.
  - c.2) 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 si traduce in una serie di indirizzi normativi tesi ad incentivare gli interventi 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.
  - c.3) Gli orti sociali.  
La manutenzione del territorio delle aree periurbane diviene anche una strategia sociale mediante l'indirizzo di favorire l'insediamento degli orti sociali per la permanenza dei caratteri di ruralità e la valorizzazione delle relazioni della comunità urbana.
- d) Le strategie per la mobilità.
  - d.1) La rete dei sentieri.  
Per favorire le relazione tra i sistemi urbani e il territorio il Piano dispone indirizzi per garantire la riapertura e l'accesso pubblico della viabilità podereale 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.

Sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo – articolo 72 della disciplina.

- a) Le strategie insediative.
  - a.1) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.  
Il Piano ha quale strategia prioritaria delle politiche insediative quella del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Gli obiettivi sono quelli di incentivare il recupero qualitativo con la eliminazione delle superfetazioni e dei materiali precari, fatiscenti, e non congrui con le caratteristiche formali dell'edilizia rurale.
  - a.2) Il contrasto ai fenomeni dell'abusivismo.  
Per la riqualificazione insediativa delle aree periurbane devono essere avviate verifiche sullo stato di legittimità del patrimonio edilizio e attuate misure per la demolizione dei manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo.
- b) Le strategie per il lavoro.
  - b.1) I servizi al turismo sostenibile naturalistico ed enogastronomico.  
Il Piano consente la possibilità del riuso del patrimonio edilizio consolidato finalizzandolo all'insediamento di attività di servizio al turismo naturalistico ed eno-gastronomico per la valorizzazione, sotto il profilo economico, della rete dei sentieri e delle risorse territoriali quale elementi puntuali di una strategia di sviluppo sostenibile diffuso. Nelle aree periurbane di San Carlo sono previsti indirizzi tesi anche a qualificare l'offerta turistica oggi già insediata, in particolare attraverso la realizzazione di impianti sportivi a servizio delle attività esistenti, integrati e coerenti con le caratteristiche del paesaggio collinare e dell'uso agricolo dei suoli.
- c) Le strategie per l'ecologia.
  - c.1) La tutela delle aree con valore ambientale.  
La qualità ambientale e la continuità ecologica del territorio oltre che una strategia di salvaguardia è considerata, dal Piano, un elemento di valorizzazione dei rapporti funzionali tra il sistema urbano e quello agricolo. La tutela delle aree boscate periurbane, degli oliveti ai margini della città, del reticolo idraulico e della vegetazione riparia risultano perciò essenziali ai fini delle corrette relazioni territoriali tra la città e la campagna.
  - c.2) 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 si traduce in una serie di indirizzi normativi tesi ad incentivare gli interventi 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.

c.3) Gli orti sociali.

La manutenzione del territorio delle aree periurbane diviene anche una strategia sociale mediante l'indirizzo di favorire l'insediamento degli orti sociali per la permanenza dei caratteri di ruralità e la valorizzazione delle relazioni della comunità urbana.

d) Le strategie per la mobilità.

d.1) La rete dei sentieri.

Per favorire le relazioni tra i sistemi urbani e il territorio il Piano dispone indirizzi per garantire la riapertura e l'accesso pubblico della viabilità podereale 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.

### **3. Le politiche insediative per la residenza stabile.**

San Vincenzo, come molte altre realtà della costa toscana, ha conosciuto uno sviluppo ed una crescita che ha assunto dimensioni talvolta consistenti per ciò che riguarda l'edilizia delle cosiddette "seconde case".

La consistenza del fenomeno, la strutturazione e le dinamiche della crescita edilizia nel territorio comunale sono state oggetto di una attenta analisi nella fase riconognitiva e di indagine territoriale. I risultati sono contenuti nella Relazione generale del QC, elaborato RA, alla quale si rinvia per gli approfondimenti sulla connotazione della struttura insediativa per ogni ambito comunale.

Per ciò che concerne l'evoluzione della crescita urbana, la situazione è efficacemente rappresentata nei seguenti elaborati grafici del PS:

- Tavola A14 – Quadro Conoscitivo – Periodizzazione dell'edificato;
- Tavola A15 – Quadro Conoscitivo – Abaco consistenze edilizie cronologiche;
- Tavola A16 – Quadro Conoscitivo – Evoluzione storica degli insediamenti;
- Tavola A17 – Quadro Conoscitivo – Analisi storico morfologica degli insediamenti.

In essi sono rappresentate le fasi della crescita urbana desunte dall'analisi dalle cartografie storiche e dalle fotogrammetrie aeree disponibili. Gli anni analizzati sono il 1821, il 1939, il 1954, il 1976, il 1993, il 2000 e il 2009, ed è stato possibile apprezzare come lo sviluppo abbia, prima, investito le aree costiere per poi indirizzarsi verso l'entroterra ed interessare anche i territori agricoli. Lo sviluppo immobiliare delle "seconde case", benché abbia contribuito in modo significativo al consolidamento dell'economia turistica e al benessere economico locale, ha prodotto effetti di criticità rilevanti:

- Un elevato e frammentato consumo di suolo;
- Dei costi di manutenzione delle urbanizzazioni e della erogazione dei servizi a carico della comunità elevati;
- L'aggressione alle risorse territoriali;
- La trasformazione di aree urbane di valore identitario e la formazione di veri e propri quartieri "fantasma".

I risultati delle analisi urbanistiche contenute nel QC del Piano sono confermate dai dati contenuti nel SIT, estrapolati dal Catasto Fabbricati e, riguardanti il numero delle unità immobiliari censite con destinazione residenziale. All'aprile del 2013 risultano così articolare:

- categoria A02 6.640;
- categoria A03 449;
- categoria A04 810;

- categoria A05 1;
- categoria A06 153;

Il totale risponde a n. 8.053 unità abitative.

I nuclei familiari presenti nel territorio comunale sono oggi 3.456, per un numero complessivo di abitanti pari a 7.011. Attribuendo un alloggio occupato ad ogni nucleo familiare residente arriviamo a determinare il dato approssimativo delle “seconde case” che ammontano a 4.601 (57,13%).

E’ la conferma, anche sotto il profilo analitico oltre che degli effetti territoriali, della dimensione del fenomeno degli investimenti immobiliari avvenuti nel territorio sanvincenzino dagli anni ’70 sino ad oggi e di una tendenza che non è certo variata nemmeno negli ultimi negli ultimi quindici, venti anni.

In occasione dell’avvio del percorso partecipativo del PS vennero elaborati alcuni dati utili a stimolare il confronto con la comunità locali. Alcuni di questi riguardavano, appunto, la diffusione dell’edilizia delle “seconde case”. Nel giugno del 2009 risultavano censite al Catasto 7856 unità immobiliari con i nuclei familiari in numero di 3.398. Le abitazioni non occupate da nuclei familiari stabili ammontavano perciò a 4.458 (56,75%). La popolazione residente a 7.002 abitanti.

Ciò vuol dire che in poco meno di quattro anni, dal giugno del 2009 all’aprile del 2013 si sono registrate le seguenti variazioni:

- Incremento di n. 197 unità immobiliari residenziali censite al Catasto Fabbricati;
- Incremento di n. 58 nuclei familiari stabilmente residenti nel territorio comunale;
- Incremento di soli 9 abitanti.

Per comparazione possiamo affermare che nel periodo analizzato risultano censite al catasto 139 nuove unità immobiliari abitative non destinate alla residenza stabile. Il fenomeno delle “seconde case” non ha certo conosciuto inversioni di tendenza nonostante che, le previsioni del PS del 1998 fossero indirizzate in tutt’altra direzione.

Ciò ci deve fare ben riflettere. Gli indirizzi del Piano devono contenere le condizioni per essere efficacemente tradotti in previsioni realmente in grado di attuarli, addirittura per non contribuire a processi contrari a quelli auspicati. Le strategie ed il dimensionamento del nuovo PS pongono al centro delle politiche comunali di governo del territorio il contrasto alla espansione edilizia generalizzata e l’aumento dei residenti stabili. Si rinvia al paragrafo 1 della presente relazione per la verifica puntuale degli obiettivi della pianificazione, in particolare, riguardo ai sub-sistemi insediativi.

La fase della traduzione degli indirizzi in previsioni cogenti dovrà rispondere all’esigenza di produrre trasformazioni edilizie in grado di interpretare la domanda della prima casa. Uno dei fenomeni che abbiamo potuto registrare dalle dinamiche sociali di questi anni è quello dell’emigrazione dei giovani verso territori limitrofi, nei quali il



mercato dell'edilizia residenziale presenta prezzi e caratteristiche meno influenzate dal mercato immobiliare del mare.

Quali indirizzi da il PS per raggiungere questo obiettivo?

Innanzitutto quello di orientare le scelte delle trasformazioni urbane privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Nel paragrafo 7 della presente relazione sono riportati nel dettaglio tutte le caratteristiche del dimensionamento del Piano. Anticipiamo qui solo alcuni aspetti, connessi alle politiche della prima casa.

Il PS prevede una nuova capacità insediativa residenziale nell'UTOE della città pari a SUL mq 23.500,00 dei quali:

- SUL mq 21.800,00 nella sub-UTOE 1.1 di San Vincenzo;
- SUL mq 1.700,00 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:

- SUL mq 12.000,00 (55,04%) per le trasformazioni di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana;
- SUL mq 9.800,00 (46,66%) per le nuove costruzioni.

Gli interventi di riordino e riorganizzazione urbanistica dei tessuti già edificati sono quelli sui quali il Regolamento Urbanistico potrà meglio incidere con incentivi, aspetti 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 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 dei 65/70 mq quella ottimale ad 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 superficie dell'alloggio unito 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. E il taglio dimensionale appropriato, unito agli strumenti amministrativi e agli incentivi fiscali – atti d’obbligo, convenzioni, esenzione e sgravi sulla tassazione comunale – possono far sì che con il Regolamento Urbanistico si possa avviare un virtuoso e concreto processo di trasformazione urbana teso sia ad arricchire i valori insediativi e le connotazioni sociali della comunità locale. Il nuovo PS indirizza, quindi, la sua attenzione sul dimensionamento degli interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione essenziale per questi motivi, oltre che per una politica consapevole dell’uso dei suoli.

Il Piano fa poi un’altra scelta. Quella di destinare, già dalle verifiche dimensionali della capacità insediativa, un “serbatoio” esclusivo e riservato alle forme dell’edilizia residenziale pubblica. Per le quantità riservate alle nuove costruzioni residenziali si ha:

- SUL mq 9.800,00 nella sub-UTOE 1.1 San Vincenzo, dei quali mq 3.300,00 (33,67%) da destinarsi all’edilizia pubblica e sociale;
- SUL mq 1.700,00 nella sub-UTOE 1.2 San Carlo, dei quali mq 700,00 (41,17%) da destinarsi all’edilizia pubblica e sociale.

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 Regolamenti Urbanistici. La formazione del PS è avvenuta parallelamente all’iter di revisione della Legge Regionale 1 sul governo del territorio ed ha avuto modo di confrontarsi con il tema delle politiche della casa secondo l’evoluzione normativa in corso. Il Piano, in particolare, intende rispondere alle strategie regionali sull’attuazione delle politiche della casa andando ad accentuare il rapporto tra l’edilizia libera e quella destinata all’edilizia residenziale pubblica e sociale proprio con la disposizione una quantità esclusiva riservata a quest’ultima.

Le politiche della casa, in virtù degli indirizzi della disciplina del PS e dei nuovi contenuti normativi regionali potranno, in definitiva, concretizzarsi secondo i seguenti tre diversi modi, che saranno, naturalmente oggetto di disciplina attuativa con i Regolamenti Urbanistici:

- Previsioni di interventi specifici di edilizia residenziale pubblica, attingendo alla capacità insediativa a ciò riservata (fino ad un massimo di SUL mq 4.000,00 complessivi – mq 3.300,00 sub-UTOE 1.1 San Vincenzo e mq 700,00 sub-UTOE 1.2 San Carlo);
- Cessione gratuita di una quota di almeno il 10% degli alloggi destinati ad edilizia libera come disposto dalla nuova legge regionale in corso di approvazione.

I Regolamenti Urbanistici dovranno poi disciplinare un altro aspetto fondamentale alla buona riuscita degli indirizzi sulle politiche per la casa e per la residenza stabile. Quello

della disponibilità delle aree pubbliche ove programmarvi gli interventi. In questo senso il Piano parte da una considerazione semplice. Quali sono i fattori che contribuiscono in modo determinante ad elevare i costi di realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica? Essenzialmente due. Gli oneri per gli espropri e l'acquisizione delle aree e la necessità di realizzare in esse le infrastrutture e le urbanizzazioni.

In ragione di ciò il PS prevede la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di incrementare i terreni in sua disponibilità collegando le possibilità di trasformazione insediativa da parte dei privati alla cessione al patrimonio pubblico di idonee ad essere utilizzate per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il punto in questione è disciplinato tra gli indirizzi della perequazione urbanistica, articolo 76 della disciplina urbanistica.

Ne consegue che le previsioni attuative degli indirizzi delle politiche sulla casa contenute nel PS dovranno orientarsi sulle seguenti opzioni, da intendersi complementari e non alternative:

- La disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di alloggi di piccolo taglio che attraverso le forme amministrative dei permessi convenzionati e degli atti d'obbligo potranno essere ammessi solo in caso di utilizzo per la residenza stabile;
- La disciplina di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinarsi a prima casa in aree già urbanizzate e di proprietà pubblica così da contenere i costi di cessione delle unità immobiliari;
- L'avvio di forme di perequazione tali da consentire l'acquisizione al patrimonio pubblico di nuove aree urbanizzate da destinarsi anch'esse agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Si profila così l'orizzonte delle politiche comunali della casa, attraverso la coerenza con le scelte regionali compiute nella revisione della legge sul governo del territorio.

#### **4. Il ruolo di San Carlo e del suo territorio.**

L'attenzione del Piano verso un nuovo modello di sviluppo, orientato alla sostenibilità e alla valorizzazione delle risorse ambientali e naturali trova nelle scelte per il borgo industriale di San Carlo una adeguata e concreta manifestazione.

Già il documento di avvio del procedimento approvato nel 2009 conteneva indirizzi certi sulle politiche di valorizzazione del contesto insediativo del nucleo urbano, sia in rapporto all'equilibrio territoriale del comune e sia in relazione al sistema collinare dell'intera Val di Cornia. Una parte del documento era infatti dedicata alla necessità di contrastare lo sviluppo longitudinale costiero attraverso forme di potenziamento del ruolo dell'entroterra e, in questa logica, al ruolo da assegnare a San Carlo che gli obiettivi delle politiche comunali definivano come:

- Un impianto urbano meritevole di essere tutelato e valorizzato;
- Una nuova polarità funzionale tale da controbilanciare la spinta a vivere il territorio solo in modo parallelo alla costa.

Forti di queste convinzioni, la tutela dei valori insediativi di San Carlo inizia, nelle scelte dell'Amministrazione Comunale, già negli atti di governo approntati durante il percorso di redazione del nuovo PS, ed in particolare nella variante gestionale al Regolamento Urbanistico adottata dal Consiglio Comunale nel giugno del 2012. Le informazioni generali sui contenuti di tale variante sono contenute nel paragrafo 5.2 della Relazione generale del QC, elaborato RA.

Per ciò che concerne San Carlo la variante al RU prevede lo stralcio delle previsioni della scheda normativa d.6 che disponeva la realizzazione di un intervento per la realizzazione di un campeggio per 600 posti letto, con 600 mq di superficie per servizi, oltre a di mq 1.000 per la residenza. Il campeggio era stato localizzato nell'area collinare rivolta verso sud, posta all'ingresso del paese, da via del Castelluccio. La necessità di adattare l'intervento alle caratteristiche morfologiche dei suoli in forte pendenza, i movimenti del terreno e la infrastrutturazione dell'area avrebbero pesantemente inciso sui connotati paesaggistici dei luoghi e sull'impianto urbanistico del nucleo industriale.

E' fuori di dubbio che l'attuazione di una previsione così impegnativa avrebbe fortemente condizionato il futuro di San Carlo, e proprio per preservare le possibilità di sviluppo diverse durante il percorso di redazione del nuovo Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale ha maturato la decisione di annullarla.

La strategia principale che il nuovo PS assume per San Carlo, intanto, presenta un elemento di novità sostanziale rispetto alla storia della pianificazione del Comune di San Vincenzo, ove le scelte sul centro collinare sono sempre state subordinate e secondarie rispetto agli indirizzi di sviluppo concepiti per la costa. Se nelle politiche complessive del governo del territorio la ricerca di forme di crescita economica fondata sulla valorizzazione delle risorse naturali e di promozione turistica non più incentrata

sul mare hanno assunto la centralità delle scelte, certo San Carlo non poteva che divenire il fulcro di un nuovo modello di relazionarsi al territorio.

In una logica comprensoriale, ove oltre al territorio comunale di San Vincenzo viene assunto quale ambito di riferimento anche quello delle colline di Suvereto e Campiglia, San Carlo ha il ruolo naturale di “porta di accesso” al sistema delle aree protette collinari della Val di Cornia, nella sequenza funzionale che va dalle cime di Monte Calvi, al parco archeominerario della Rocca di San Silvestro e alle foreste di Sassetta e Montioni. Un presidio attivo della collina, generatore di processi virtuosi di manutenzione del territorio, di avvio di nuova economia sostenibile in grado di produrre reddito dalla salvaguardia dell’ambiente e delle risorse, dalla promozione di forme di turismo meno pesanti per il territorio e in grado di diluire le presenze in tutte le stagioni dell’anno.

E d’altra parte, le conoscenze acquisite durante l’organizzazione del quadro conoscitivo hanno confermato quella che già ci pareva essere una tendenza ben percepibile. Le attività turistiche, agricole e agrituristiche che in questi anni si sono insediate e consolidate nella collina non hanno sofferto la crisi che sta attanagliando l’intero settore. Hanno fatto della promozione dei valori ambientali e della sostenibilità ambientale il loro brand imprenditoriale, sono cresciute e si sono ritagliate quote di mercato importanti, in Italia e all’estero.

La disciplina del PS fornisce un indirizzo specifico per il potenziamento delle attività turistiche dell’entroterra e per la crescita delle stesse, soprattutto in funzione della qualità dei servizi offerti. Stabilisce, difatti, che la previsione di nuove superfici e nuovi volumi possa essere prevista, dal Regolamento Urbanistico, per la qualificazione delle attività turistiche, produttive e commerciali esistenti insediate nel sub-sistema della collina agraria.

Come riportato nelle allegate tabelle sul dimensionamento, al paragrafo 8 della presente relazione per l’ampliamento delle attività turistiche esistenti il PS riserva una SUL pari a mq 1.500 per l’intero sistema ambientale. La quantità è certamente contenuta, tanto più perché riferita all’intero arco temporale di validità del Piano. Ed è per questo motivo che essa deve essere utilizzata con criteri improntata alla massima efficacia, sia per gli effetti territoriali, che per le ricadute di tipo economico.

Tanto per essere chiari non è pensabile che i vari Regolamenti Urbanistici utilizzino tale nuova capacità insediativa per una disciplina generalizzata di ampliamenti in percentuale per tutti. La pianificazione attuativa dovrà essere in grado di individuare le situazioni, le localizzazioni, gli effetti territoriali desiderati per scelte puntuali in grado, veramente, di indirizzare le scelte verso la qualità insediativa, la valorizzazione ambientale e la promozione dell’economia sostenibile.

E per un territorio come quello collinare di San Carlo la valorizzazione e la qualità del luogo non può che ricercarsi attraverso quella che è una condizione preliminare essenziale per la riuscita della disciplina territoriale programmata, la relazione tra l’agricoltura e lo sviluppo turistico. Tutte le strategie e gli interventi che il PS dispone

per la qualificazione dell'offerta turistica dell'entroterra passano attraverso la ricerca di obiettivi della tutela della produttività agricola e dei suoi effetti benefici sul paesaggio della collina.

Coniugare l'economia turistica, la valorizzazione delle risorse ambientali, la tutela del paesaggio e il presidio umano garantito dalle pratiche agricole rafforza il ruolo di un nucleo urbano a forte identità come San Carlo. E le scelte del Piano devono essere in grado di garantire il rispetto del valore identitario con le possibilità dello sviluppo.

Descritta la filosofia generale sugli orizzonti per San Carlo e il suo territorio ci soffermiamo sui tre temi che riteniamo essere più in grado di segnare le strategie del Piano, di caratterizzarne i contenuti.

#### Il turismo naturalistico.

Il PS determina, oltre alle superfici per la qualificazione delle strutture esistenti di cui abbiamo detto in precedenza, una nuova capacità insediativa di mq 500 di SUL con destinazione turistico ricettiva nell'UTOE 1.2. e di mq 2.000 nel sistema ambientale. Tale serbatoio è finalizzato a concepire la previsione di nuove strutture in grado di rispondere alla crescente domanda del turismo naturalistico, ambientale e di promozione dei prodotti eno-gastronomici locali.

Per i mq 500 nel sistema insediativo le strategie dello strumento di pianificazione prefigurano una struttura orientata al turismo giovanile che contenga tutte le funzioni e tutti i servizi per configurarsi come uno dei poli di accesso al sistema dei parchi della Val di Cornia. Un caposaldo delle attività escursionistiche, didattiche e di promozione delle emergenze ambientali e territoriale che abbia nella rete dei sentieri la sua principale identificazione delle utenze alle quali si rivolge.

La dimensione di mq 2.000 di nuova SUL è, viceversa, destinata agli alberghi rurali che, secondo gli indirizzi del PS, i Regolamenti Urbanistici potranno localizzare nella collina agraria. Le modalità per l'attuazione della previsione insediative sono contenute nell'articolo 58 della disciplina e ad esso si rinvia per l'approfondimento dei criteri adottati.

Vale la pena solo ricordare, proprio per testimoniare le ragioni sulle quali fondare le nuove attività, che è prevista la preventiva redazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) che disciplini l'inserimento nel contesto territoriale, le modalità di depurazione dei reflui e l'approvvigionamento della risorsa idrica.

#### L'integrazione ai redditi agricoli.

La tutela del presidio umano della collina passa attraverso gli incentivi all'economia agricola, essenziale per garantire la manutenzione del paesaggio, del suolo e per il mantenimento in efficienza della rete idrografica superficiale. Per il contesto di San Carlo il PS individua nella pratica sportiva la forma migliore per garantire la tutela del

territorio e la valorizzazione dell'agricoltura. La disciplina consente la possibilità di localizzare piccoli impianti sportivi necessari a qualificare l'offerta e sempre che siano localizzati nelle pertinenze degli edifici esistenti.

Oltre a tali genere di interventi la disciplina consente la possibilità di prevedere, nella fase successiva della pianificazione, un impianto per la pratica del gol, per un massimo di nove buche, e con precise e dettagliate prescrizioni. La scelta non è quella di prevedere un impianto autonomo sotto il profilo della gestione economica, che faccia dell'attività sportiva la sua finalità economica ed imprenditoriale essenziale ma, come detto, di integrare lo stesso alle normali funzioni agricole.

La disciplina prevede, perciò, in modo inequivocabile che:

- La realizzazione dell'impianto non dovrà comportare la trasformazione paesaggistica e ambientale dei suoli agricoli;
- L'impianto dovrà essere concepito in modo tale che la pratica sportiva si integri con la normale conduzione agricola dei suoli che non dovrà essere dismessa;
- Siano verificate le tecniche di reperimento e l'autosufficienza della risorsa idrica.

#### La tutela della maglia insediativa urbana.

Il Piano individua nell'omogeneità formale e nell'unitarietà dell'impianto urbano dei valori da conservare per consolidare l'identità urbana del nucleo industriale di San Carlo. Questo indirizzo va concretizzato e rapportato con l'esigenza di pensare a delle scelte che possano confrontarsi con la validità temporale di lungo termine dello strumento urbanistico. Il PS determina, così, un dimensionamento ammissibile ragionato tra le esigenze dello sviluppo e quelle della conservazione dell'impianto urbano originario.

Le quantità sono modeste. Si rinvia all'articolo 70 della disciplina e alle tabelle allegate alla presente relazione per l'articolazione delle stesse per ogni destinazione d'uso. Quello che qui, invece, interessa evidenziare sono le regole perché i Regolamenti Urbanistici possano confrontarsi con previsioni attuative finalizzate alla valorizzazione della maglia insediativa e alla crescita misurata e ragionata del sistema urbano.

E quindi, le previsioni di crescita dovranno essere elaborate secondo un disegno urbano coerente ed omogeneo all'impianto novecentesco, mediante la replica della maglia attuale e un progetto geometricamente ordinata sulla viabilità urbana esistente.

## **5. Le infrastrutture e la mobilità.**

L'organizzazione e le strategie che il Piano determina per le infrastrutture costituiscono il modello di funzionamento degli spostamenti sul territorio. Così come per l'articolazione dei sistemi territoriali anche per le infrastrutture, le scelte operate a livello comunale, vanno a rapportarsi alle politiche di area vasta nell'ambito della Val di Cornia.

Le strategie e gli indirizzi sono contenuti in quello che viene definito il "sistema funzionale della mobilità". Il sistema individua un modello d'uso e delle relazioni concepite per elevare la qualità della vita dei residenti e dei turisti ospiti. Le scelte operate nelle infrastrutture urbane contribuiscono, anche, all'immagine e all'identità degli spazi. E d'altra parte la riduzione e la decongestione del traffico urbano, attraverso la riorganizzazione delle aree per la sosta ed il completamento delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali per incentivare e favorire gli spostamenti dei residenti all'interno del centro abitato senza l'ausilio dell'automobile, è una delle scelte che caratterizzano ogni componente del Piano Strutturale.

Il sistema funzionale della mobilità è normato dagli articoli 64 e 65 della disciplina del Piano. Gli elementi che lo compongono sono rappresentati nelle tavole B07 e B08 – Statuto del Territorio - del PS.

Le strategie sulle infrastrutture si misurano con il quadro delle politiche regionali e nazionali, ed in particolare sul completamento del tracciato autostradale A12 che, da Rosignano a Grosseto viene compiuto con l'adeguamento della sede dell'attuale Variante Aurelia. Ai fini dell'efficacia delle politiche comunali sulla mobilità è fondamentale la conferma degli accordi sull'esenzione dal pedaggio dei residenti per una tratta di 40 km e delle due uscite San Vincenzo nord e San Vincenzo sud. Il sistema funzionale del Piano è stato organizzato intorno a queste due condizioni essenziali.

D'altra parte il tracciato della ex strada provinciale Aurelia, nell'attraversamento urbano, ha subito negli anni scorsi una completa riconversione in viale urbano, alberato, con parcheggi, marciapiede e corsie ridimensionate. E' impensabile che essa possa assolvere al rango di viabilità complanare. Gli aumenti dei flussi di traffico provocherebbero effetti sulla qualità della vita della comunità locale devastanti e non gestibili.

Il sistema funzionale della mobilità è organizzato su una serie di infrastrutture tra le quali sono comprese anche alcune con funzione essenzialmente turistica. Sono quelle infrastrutture concepite e realizzate come servizi specialistici al turismo ma che, negli obiettivi del Piano, possono contribuire alla qualificazione delle relazioni territoriali e all'incentivazione di forme di mobilità alternative all'automobile. Costituiscono degli elementi di qualità in grado di contribuire alla valorizzazione dell'intero sistema.

Le infrastrutture che nel sistema della mobilità assolvono al ruolo di elementi della comunicazione territoriale veri e propri sono:



- L’autostrada tirrenica A12 di interesse nazionale (adeguamento funzionale del tracciato della Variante Aurelia);
- La viabilità di bacino delle strade provinciali;
- La viabilità locale delle strade comunali;
- La “strada parco” della Principessa;
- I caselli autostradali di San Vincenzo nord e San Vincenzo sud di interconnessione tra l’autostrada A12 e la viabilità di bacino;
- I nodi infrastrutturali di interconnessione tra la viabilità di bacino e la viabilità urbana;
- La linea ferroviaria Pisa-Roma;
- La stazione ferroviaria;
- I poli scambiatori principali;
- I nuovi assi funzionali di progetto per raggiungere i poli del turismo.

Sui caratteri tipologici di ciascuna infrastruttura e sul suo ruolo che essa riveste nel sistema complessivo si rinvia alla Relazione sulla mobilità, elaborato RAD del PS.

Le infrastrutture turistiche facenti comunque parte del sistema funzionale della mobilità sono:

- La banchina del porto turistico per la navigazione marittima. Il Piano fornisce l’indirizzo di poter prevedere, nel periodo estivo, una rete di spostamenti costieri locali e verso l’arcipelago utilizzando gli scali dei porti turistici del comprensorio;
- L’aviosuperficie di Podere Roncareggi. Il Piano elabora l’indirizzo di adeguare l’infrastruttura per consentire l’atterraggio ai velivoli leggeri a motore;
- I poli scambiatori secondari, costituiti dai parcheggi sul porto turistico;
- La rete dei sentieri, per gli spostamenti a piedi, a cavallo o in bicicletta;
- La viabilità di matrice storica, per gli spostamenti “lenti” di valenza ambientale e paesaggistica.

Le politiche della mobilità ruotano intorno ad alcune scelte prioritarie, che divengono capisaldi sui quali poggiano le strategie del Piano, anche quelle più di natura urbanistica.

### I poli scambiatori.

Il PS indirizza le scelte localizzative del Regolamento Urbanistico nella individuazione di aree da destinare a parcheggi scambiatori, facilmente raggiungibili dalle uscite nord e sud della Variante Aurelia. I parcheggi permetteranno, nel periodo estivo, il facile accesso a San Vincenzo e potranno garantire gli spostamenti verso il centro urbano, le strutture turistiche e le spiagge con un sistema integrato di bike-sharing, navetta elettrica, piste ciclabili e pedonali.

I poli scambiatori costituiscono la scelta più funzionale alla decongestione delle aree urbane, dal traffico di attraversamento, nei mesi estivi.

Poiché le condizioni si presentano in modo del tutto diverso tra l'estate ed i periodi di bassa stagione ed invernali, il Piano fornisce anche indirizzi tipologici per la realizzazione delle infrastrutture per evitare che si presentino, quando non utilizzati, come spazi deserti e senza alcuna qualità urbana. Essi dovranno essere delle aree aperte, con presenza di verde, che potranno essere adibiti a finalità plurime per i servizi e per lo svago, e che nel periodo estivo potranno essere organizzate come poli scambiatori.

Dalla Tavola B08 – Statuto del Territorio – del PS si comprendono gli indirizzi che il Regolamento Urbanistico dovrà elaborare per la disciplina delle specifiche previsioni. I poli scambiatori a sud dovranno interessare le aree del Villaggio Scolastico e lo spazio ove oggi è collocato il servizio per la sosta dei camper. A nord il polo scambiatore dovrà essere integrato alle scelte che la pianificazione attuativa dovrà compiere per l'ex Silos Solvay. Il PS individua l'immobile industriale come la porta di accesso a San Vincenzo, contenete anche servizi per la cultura, per il turismo e la promozione dei beni ambientali e territoriali.

#### Gli assi funzionali per il collegamento ai poli del turismo.

Altra scelta funzionale al compimento delle politiche complessive per la mobilità è quella della individuazione dei tracciati funzionali a raggiungere i grandi villaggi del turismo collocati sulla costa, a sud del sistema insediativo urbano. Le analisi e gli approfondimenti hanno portato a confermare quella che era già una delle scelte strategiche del Piano del 1998, ma che non ha trovato attuazione.

Nel PS viene riproposta, ed anzi arricchita con alcune articolazioni funzionali e territoriali dovute alla necessità di elaborare un disegno complessivo che prevedesse anche le esigenze del villaggio turistico di Park Albatros, nel frattempo sorto al limite sud del territorio comunale. Per questo motivo la strategia del collegamento funzionale ai poli del turismo si compone di due elementi.

Il Primo. L'accesso ai villaggi turistici urbani mediante un nuovo tracciato che dall'uscita della Variante Aurelia San Vincenzo sud permetta di raggiungere la destinazione costiera senza intercedere con la viabilità cittadina. I criteri che il Piano determina per l'attuazione della previsione sono i seguenti:

- La priorità al riutilizzo e all'adeguamento dei tracciati esistenti;
- La previsione di caratteristiche geometriche della strada comprensive di percorso pedonale e pista ciclabile;
- L'adozione di caratteristiche formali, progettuali e di percezione estetica tipiche dei viali urbani alberati;
- La previsione dell'attraversamento della linea ferroviaria mediante sottopasso.

Il secondo. L'accesso al Park Albatros viene previsto da sud, con l'incentivo all'uso della strada provinciale delle Caldanelle, già interessata dalle previsioni del comune di

Piombino per il parcheggio scambiatore funzionale a Baratti. Nella Tavola B07 – Statuto del Territorio – del PS è contenuta l’organizzazione gerarchica del modello infrastrutturale che permette di adottare, nel Piano, tale genere di scelta.

#### La strada parco della Principessa.

L’uso della strada delle Caldanelle per l’arrivo dei flussi turistici in arrivo al villaggio di Park Albatros è funzionale all’adozione della terza strategia fondamentale delle politiche sulla mobilità, il riuso e la conversione della strada della Principessa in “strada parco”.

Il tratto extraurbano della strada della Principessa nel periodo estivo, una volta “scaricato” dai flussi degli arrivi a Park Albatros e da quelli diretti a Piombino, per i quali si compie la scelta di indirizzarli da Venturina sulla SS 398, diviene un elemento esclusivamente funzionale alla valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali e all’uso dell’arenile di Rimigliano. I criteri metodologici sui quali impostare i programmi e i progetti di conversione verso la “strada parco” sono, nel Piano, così individuati:

- La possibile diversa regolamentazione delle forme e dei modi di accesso nel periodo estivo ed in quello invernale;
- Il riordino degli stalli per la sosta con la suddivisione della pista ciclabile dal percorso pedonale;
- L’uso di scelte progettuali, materiali, forme e tecniche di illuminazione tali da non alterare l’immagine naturale e non urbanizzata dei luoghi;
- Il collegamento alla rete dei sentieri che interessano il sistema delle aree protette della Val di Cornia.

Come già detto, per gli approfondimenti su tali strategie, sul ruolo dei collegamenti ferroviari e del trasporto pubblico locale si rinvia alla Relazione specialistica sulla mobilità, Elaborato RAD del PS.

## **6. L'identità di un territorio di mare e di terra.**

San Vincenzo è un luogo conosciuto nel mondo per il mare. Il Piano vuole compiere la scelta di coniugare la riconosciuta identità costiera con i valori naturalistici, paesaggistici ed ambientali dell'entroterra. Per contribuire a un nuovo sviluppo sostenibile fondato sulla salvaguardia delle risorse e del territorio, l'insieme dei valori ambientali e dei beni territoriali assume un ruolo fondamentali nelle strategie del governo del territorio, non semplicemente e solo come elementi da tutelare, ma in quanto motore di nuovi processi attivi, anche di carattere economico.

L'insieme degli elementi territoriali che il Piano assume tra i valori sono contenuti nella Tavola B01 e B02 – Statuto del Territorio – del PS. La loro descrizione è svolta nel capitolo 9 della Relazione generale del Quadro Conoscitivo, Elaborato RA. Di seguito e in forma non esaustiva vengono elencati:

- I boschi costieri del Parco di Rimigliano;
- I boschi planiziali del Pinetone di Rimigliano e delle Prunicce;
- I boschi pedecollinari del Masseto e delle Ginepraie;
- I boschi collinari e le formazioni arbustive di Monte Calvi;
- I corsi d'acqua e il reticolo idrografico minore;
- Le aree residue del Padule di Rimigliano;
- La vegetazione riparia e le formazioni arbustive delle zone agricole;
- Le dune e le spiagge;
- Gli oliveti, i vigneti e le aree agricole di pregio;
- Le aree antropizzate urbane ad alto valore ambientale.

Le scelte per la loro valorizzazione sono definite, viceversa, nel “sistema funzionale dell'ecologia”. Il sistema funzionale dell'ecologia è disciplinato dagli articoli 66 e 67 delle norme del PS.

Le strategie per la valorizzazione dell'insieme dei valori territoriali presenti nel Comune di San Vincenzo si inquadrano, anch'esse, nel contesto dell'ambito della Val di Cornia. I contenuti del Piano permettono di contribuire al raggiungimento di un'obiettivo di scala comprensoriale costruito con anni di elaborazioni urbanistiche e scelte amministrative.

Per estremizzare e semplificare i concetti, il nuovo Piano Strutturale individua un sistema di aree, sulle quali applicare le disposizioni della tutela e della salvaguardia, che consente di collegare i territori costieri con quelli collinari. Sotto il profilo giuridico perimetra un ambito di reperimento utile ad attivare le procedure amministrative per il riconoscimento di un'unica area naturale protetta di interesse locale (ANPIL). Nella Tavola B09 – Statuto del Territorio – del PS sono visibili i territori interessati dalla scelta.

Il Comune ha già attivato il percorso, con la Provincia di Livorno e la Regione Toscana, per l'istituzione, su una consistente porzione di queste aree, dell'ANPIL che riguarderebbe il parco costiero, le aree agricole della Tenuta di Rimigliano, i boschi delle Prunicce, del Masseto, delle Ginepraie e la cima di Monte Calvi.

La scelta di dare continuità ecologica e di mettere in connessione gli habitat marini con quelli collinari non è solo, quindi, una strategia in corso di elaborazione urbanistica, ma una precisa responsabilità del governo locale in fase di attuazione. Ed in grado, appunto, di arricchire le politiche di promozione ambientali della Val di Cornia.

La grande ANPIL della costa e del mare, così come sviluppata dagli atti comunali e organizzata dal PS, diviene l'importante anello di congiunzione del sistema dei parchi, così come è andato in questi anni compendosi con le scelte operate dalle istituzioni pubbliche. Essa, infatti consentirebbe di raggiungere la continuità territoriale di quelle aree protette avviate da venti anni a questa parte, di seguito elencate:

- Il parco naturalistico interprovinciale di Montioni;
- La riserva naturale provinciale del Padule di Orti Bottagone;
- L'ANPIL del parco archeologico minerario di Rocca San Silvestro;
- L'ANPIL del parco di Montioni;
- L'ANPIL del parco della Sterpaia;
- L'ANPIL del parco di Baratti e Populonia;

L'identità di un territorio è direttamente proporzionale, non solo ai suoi valori, ma anche alla sua efficienza. In questo senso, le aree protette, e fra queste la nuova ANPIL per la quale il Comune di San Vincenzo ha avviato il percorso amministrativo previsto dalla legislazione regionale, devono favorire il presidio umano, l'attività agricola e la manutenzione del territorio. E tanto più che essa riguarda ampie zone destinate alla pratica agricola e territori fortemente segnati dal reticolo idraulico superficiale.

Di seguito riportiamo una serie di obiettivi ai quali le politiche ambientali devono concorrere, e che rappresentano una sorta di guida alle scelte della pianificazione di dettaglio, in grado di costituire l'orizzonte della elaborazione complessiva delle previsioni urbanistiche:

- La conservazione e la appropriata gestione forestale delle aree boscate, di conifere, latifoglie e della macchia mediterranea quali elementi di un sistema complesso e polifunzionale di valore ecologico, ambientale e di valorizzazione turistica. Viene raccomandata la elaborazione di specifici piani forestali che dovranno valutare la possibilità della reintroduzioni delle attività storiche legate alla conduzione ordinaria dei boschi;
- La conservazione e la valorizzazione della vegetazione riparia e spondale dei corsi d'acqua, delle aree boscate a coronamento dei suoli agricoli, delle aree agricole di pregio, con funzione di valorizzazione paesaggistica e di corridoio ecologico. La previsione delle attività ammesse dovranno essere improntate alla valorizzazione delle attività del presidio agricolo, alla conservazione dei segni del paesaggio rurale ed agrario;

- La disciplina delle regole di conduzione agraria dei suoli fondata sulla valorizzazione alla biodiversità, quale fattore di qualità territoriale e di tutela del paesaggio rurale,
- La valorizzazione ai fini didattici e culturali delle aree boscate contigue e dei valori naturalistici della costa anche ai fini del turismo sostenibile;
- Un uso disciplinato e sostenibile degli arenili e del loro utilizzo ai fini della balneazione.
- Il completamento e la valorizzazione della rete dei sentieri e della viabilità locale collinare quale fattore di presidio del territorio, di promozione delle eccellenze eno-gastronomiche e di promozione di forme di valorizzazione turistica sostenibile dei valori ambientali.

Appare evidente come queste strategie di progetto e tali indirizzi per la pianificazione vadano a correlarsi, ad integrarsi e ad essere ordinati in modo integrato e trasversale con quelli definiti dal Piano per i sub-sistemi insediativi ed ambientali descritti al punto 1 della presente relazione. E d'altra parte non poteva che essere così. La salvaguardia del territorio e la valorizzazione dei suoi beni costituisce un obiettivo strategico unitario delle politiche comunali, non materia di settore da concepire come complementare a quella della pianificazione urbanistica.

In grado persino di confrontarsi con le politiche insediative. E difatti anche nella determinazione degli indirizzi per i sistemi insediativi, articoli 36 – 40, e delle unità territoriali organiche elementari, articoli 68 – 72 della disciplina, il riconoscimento dei valori ambientali non rappresenta solo l'elemento per la identificazione dei luoghi, ma diviene il riferimento principale per la determinazione delle scelte previsionali attuative da compiere con i Regolamenti Urbanistici e con gli altri atti del governo del territorio.

## 7. Il dimensionamento del Piano.

Il Piano, così come prescritto dalle disposizioni del Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della L.R. n. 1/2005, contiene le dimensioni massime sostenibili degli interventi di trasformazione in base agli obiettivi e agli indirizzi strategici assunti. Il dimensionamento contenuto nel PS è articolato nelle seguenti funzioni:

- a) Residenziale;
- b) Commerciale;
- c) Turistico ricettiva;
- d) Direzionale;
- e) Produttiva;
- f) Agricola.

Nella formazione del QC le indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente hanno consentito di determinare le quantità residue tra quelle ammissibili dal Piano Strutturale del 1998. Riportiamo di seguito i dati sintetici per ognuna delle destinazioni d'uso analizzate.

### Destinazione residenziale.

Previsione complessiva	SUL mq	58.881
Previsione attuata	SUL mq	45.500
Previsione residua	SUL mq	13.381

### Destinazione commerciale.

Previsione complessiva	SUL mq	19.844
Previsione attuata	SUL mq	11.400
Previsione residua	SUL mq	8.444

### Destinazione turistico ricettiva.

Previsione complessiva	SUL mq	49.253
Previsione attuata	SUL mq	27.763
Previsione residua	SUL mq	21.490

### Destinazione produttiva.

Previsione complessiva	SUL mq	50.329
Previsione attuata	SUL mq	50.329
Previsione residua	SUL mq	0

E' da considerare che il dato inerente la destinazione commerciale è comprensivo anche di quello relativo alle superfici con funzione direzionale. Nel Piano, infatti, veniva fatto riferimento ad una generica destinazione di "attività urbane" che le conteneva entrambe.

Nella verifica sullo stato di attuazione, per gli interventi realizzati non è stato possibile scindere e quantificare le due diverse destinazioni. E' stato preferito classificare il dato con la destinazione commerciale che, nella realtà dei fatti, è, senz'altro, prevalente rispetto a quella direzionale.

Il dimensionamento di progetto previsto dal PS parte proprio dal residuo delle precedenti previsioni che è stato analizzato in ragione di due diverse valutazioni:

- lo stato delle risorse essenziali, ed in particolare, della reperibilità della risorsa idrica e della capacità di depurazione e di smaltimento dei reflui necessari a sostenere nuovi carichi insediativi;
- le politiche comunali di governo del territorio, gli indirizzi contenuti nel documento di avvio del procedimento e quelli emersi nei lavori dell'ufficio di piano e nel processo partecipativo che ha accompagnato la formazione del PS.

Dalle valutazioni progettuali svolte e dalle verifiche di sostenibilità ambientali è stata determinata la capacità massima insediativa ammessa per ognuna delle destinazioni d'uso. Quasi sempre il residuo del precedente PS non viene per intero confermato.

Le strategie del Piano, che hanno al centro il recupero e la trasformazione di quegli spazi già urbanizzati ed il contenimento del consumo del suolo agricolo, hanno determinato la scelta di suddividere la quantità delle superfici tra quelle per le nuove costruzioni e quelle per le previsioni di riqualificazione e ristrutturazione dei tessuti e del patrimonio edilizio esistente.

Le due quantità, quella per le nuove costruzioni e quella per le riqualificazioni e le ristrutturazioni, per tutte le destinazioni d'uso, sono da intendersi come valori distinti e non trasferibili da un "serbatoio" all'altro. Nell'attuazione degli indirizzi del Piano i distinti Regolamenti Urbanistici dovranno, perciò, considerare come limite prescrittivo inderogabile non solo la capacità complessiva ammessa per ogni destinazione d'uso, ma anche le due distinte quantità collegate ai diversi livelli delle trasformazioni territoriali.

E nello stesso modo devono intendersi come inderogabili le ulteriori seguenti articolazioni e specificazioni:

- per la destinazione residenziale, le quantità ammesse per l'edilizia libera e quelle per l'edilizia residenziale pubblica e sociale;
- per la destinazione commerciale, le quantità ammesse per gli esercizi di vicinato e quelle per le medie strutture di vendita;
- per la destinazione agricola, le quantità ammesse per l'uso abitativo dello IAP, quelle per le superfici destinate alle attività integrative e connesse e quelle per le funzioni produttive aziendali.

Una particolare considerazione va svolta, proprio, per la capacità della destinazione agricola. Essa è stata determinata ragionando sulla struttura fondiaria attuale presente nel comune di San Vincenzo e sulla estensione complessiva del territorio agricolo.



Dalle indagini sui caratteri dell'economia agricola, dal QC e dal SIT desumiamo che l'estensione media delle aziende agricole a San Vincenzo è pari a 18 ha -per gli approfondimenti si vedano i paragrafi 6.2.4 e 6.2.5 della relazione del quadro conoscitivo, elaborato RA-. Dimensione, peraltro, in linea con il valore medio regionale. Già risultano attive 38 aziende, e in rapporto alla superfici agricole altre 30 potrebbero essere insediate. Su questo dato e su quello della normale dotazione per la conduzione dei suoli delle aziende si è arrivati a determinare la capacità insediativa massima ammissibile per le superfici con destinazione agricola.

Essa è però da ritenere una sorta di capacità "virtuale", certamente utile alle verifiche sulla sostenibilità e sulla disponibilità delle risorse ma non disciplinabile con le previsioni puntuali del Regolamento Urbanistico. La possibilità di intervenire e di realizzare interventi nelle aree agricole è ammessa esclusivamente in funzione della conduzione agricola dei suoli e non può essere ricondotta alle scelte localizzative della pianificazione comunale.

Il nuovo PS fa la scelta di vietare ogni intervento di trasformazione, nel sistema ambientale, che non sia connesso alla produttività agricola e conseguentemente la capacità insediativa massima della destinazione agricola, pur rappresentando un limite inderogabile in rapporto alla sostenibilità ambientale, non rappresenta un parametro urbanistico di riferimento. Saranno le scelte imprenditoriali delle aziende, le reali esigenze produttive a determinare i caratteri degli interventi nel territorio agricolo più che le previsioni dei Regolamenti Urbanistici. Certo, essere potranno dettare le condizioni normomorfologiche e tipologiche per imporre la qualità insediativa, ma ben poco potranno incidere sul dimensionamento delle consistenze.

Il dato della capacità massima della funzione agricola rappresenterà, comunque, nella fase gestionale dello strumento urbanistico un elemento importante di verifica sui programmi aziendali pluriennali, utile a constatare la consistenza delle trasformazioni del territorio agricolo, a valutarne gli effetti sullo stato delle risorse, e a eventualmente apportare i necessari correttivi alla disciplina edilizia.

Le tabelle allegate presentano la seguente impostazione:

- 1- Capacità insediativa del PS, destinazione residenziale.
  - Interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, interventi di nuova costruzione;
  - Edilizia libera, edilizia residenziale pubblica e sociale.
- 2- Capacità insediativa del PS, destinazione commerciale.
  - Interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, interventi di nuova costruzione;
  - Medie strutture di vendita, esercizi di vicinato.
- 3- Capacità insediativa del PS, destinazione turistico ricettiva.
  - Interventi di riqualificazione ed ampliamento strutture esistenti, interventi di nuova costruzione.

- 4- Capacità insediativa del PS, destinazione direzionale e servizi privati.
  - Interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, interventi di nuova costruzione.
- 5- Capacità insediativa del PS, destinazione produttiva.
  - Interventi di riqualificazione ed ampliamento strutture esistenti, interventi di nuova costruzione.
- 6- Capacità insediativa del PS, destinazione agricola.
  - Interventi di riqualificazione e recupero strutture esistenti, interventi di nuova costruzione;
  - Funzioni abitative dello IAP, funzioni integrative e connesse all'agricoltura e funzioni produttive aziendali.
7. Capacità insediativa del PS, riepilogo per articolazione territoriale.
  - Utoe della città 1.1 San Vincenzo;
  - Utoe della città 1.2 San Carlo;
  - Utoe delle aree periurbane 2.1 San Vincenzo;
  - Utoe delle aree periurbane 2.2 San Carlo;
  - Sistema ambientale.

Ad esse si rinvia per ogni singolo dato.

## 1- CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### Previsioni PS 1998 e nuove previsioni

PREVISIONE PS 1998 SUL mq	PREVISIONE ATTUATA SUL mq	PREVISIONE RESIDUA SUL mq	PREVISIONE PS 2013 SUL mq
58.881,00 (1)	45.500,00 (1)	13.381,00 (1)	39.500,00 (2)

- (1) Per lo sviluppo del dato si rinvia al paragrafo 5.4 della Relazione Generale del Quadro Conoscitivo, elaborato RA.  
 (2) Il dato si intende comprensivo della previsione residua del PS 1998.

### Previsioni Piano Strutturale

PREVISIONE COMPLESSIVA SUL mq	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RIQUALIFICAZIONE URBANA SUL mq	NUOVA EDIFICAZIONE SUL mq
39.500,00	28.000,00 (3)	11.500,00 (4)

- (3) Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – SUL mq 28.000,00  
 SUL mq 12.000,00 UTOE, sub. UTOE 1.1 di San Vincenzo  
 SUL mq 16.000,00 nel sistema ambientale (comprensivi di mq 14.000,00, previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano)
- (4) Nuova costruzione – SUL mq 11.500,00 dei quali mq 4.000,00 da destinarsi a edilizia residenziale pubblica e sociale.  
 SUL mq 9.800,00 UTOE, sub. UTOE 1.1 di San Vincenzo - mq 6.500,00 di edilizia libera e mq 3.300,00 da destinarsi a edilizia residenziale pubblica e sociale.  
 SUL mq 1.700,00 UTOE, sub. UTOE 1.2 di San Carlo – mq 1.000,00 di edilizia libera e mq 700,00 da destinarsi a edilizia residenziale pubblica e sociale.

### Riepilogo

	UTOE 1 1.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 1 1.2 SAN CARLO SUL mq	UTOE 2 2.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 2 2.2 SAN CARLO SUL mq	SISTEMA AMBIENTALE SUL mq
RISTRUTTURAZIONE URB. CA RIQUALIFICAZIONE URBANA	12.000,00	0	0	0	16.000,00
NUOVA COSTRUZIONE	6.500,00	1.000,00	0	0	0
EDILIZIA RES. LE PUBBLICA	3.300,00	700,00			
TOTALE	21.800,00	1.700,00	0	0	16.000,00

## 2- INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE – DESTINAZIONE COMMERCIALE

### Previsioni PS 1998 e nuove previsioni

PREVISIONE PS 1998 SUL mq	PREVISIONE ATTUATA SUL mq	PREVISIONE RESIDUA SUL mq	PREVISIONE PS 2013 SUL mq
19.844,00 (5)	11.400,00 (5)	8.444,00 (5)	4.300,00 (6)

- (5) Il dato è riferito alle cosiddette attività urbane del PS 1998 che non specificava le destinazioni commerciali. Per lo sviluppo del dato si rinvia al paragrafo 5.4 della Relazione Generale del Quadro Conoscitivo, elaborato RA.
- (6) Il dato si intende comprensivo della previsione residua del PS 1998 che quindi non viene riutilizzata per intero.

### Previsioni Piano Strutturale

PREVISIONE COMPLESSIVA SUL mq	ESERCIZI DI VICINATO SUL mq	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SUL mq	STRUTTURE DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE SUL mq
4.300,00	2.800,00 (7)	1.500,00 (8)	0

- (7) Esercizi di vicinato – SUL mq 2.800,00  
 SUL mq 2.000,00 UTOE, sub UTOE 1.1 San Vincenzo  
 SUL mq 300,00 UTOE, sub UTOE 1.2 San Carlo  
 SUL mq 500,00 nel sistema ambientale
- (8) Medie strutture di vendita – SUL mq 1.500,00  
 SUL mq 1.500,00 UTOE 1.1 San Vincenzo

PREVISIONE COMPLESSIVA ESERCIZI DI VICINATO SUL mq	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RIQUALIFICAZIONE URBANA SUL mq	NUOVACOSTRUZIONE SUL mq
2.800,00	1.600,00 (9)	1.200,00 (10)

- (9) Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – SUL mq 1.600,00  
 SUL mq 1.300,00 UTOE, sub UTOE 1.1 San Vincenzo  
 SUL mq 300,00 nel sistema ambientale
- (10) Nuova costruzione – SUL mq 1.200,00  
 SUL mq 700,00 UTOE, sub UTOE 1.1 San Vincenzo

SUL mq 300,00 UTOE, sub UTOE 1.2 San Carlo  
 SUL mq 200,00 nel sistema ambientale

PREVISIONE COMPLESSIVA MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SUL mq	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RIQUALIFICAZIONE URBANA SUL mq	NUOVA COSTRUZIONE SUL mq
1.500,00	1.500,00 (11)	0

(11) Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – SUL mq 1.500,00  
 SUL mq 1.500,00 UTOE, sub UTOE 1.1 San Vincenzo

### Riepilogo

	UTOE 1 1.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 1 1.2 SAN CARLO SUL mq	UTOE 2 2.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 2 2.2 SAN CARLO SUL mq	SISTEMA AMBIENTALE SUL mq
ESERCIZI DI VICINATO	2.000,00	300,00	0	0	500,00
MEDIE STRUTTURE	1.500,00	0	0	0	0
GRANDE DISTRIBUZIONE	0	0	0	0	0
TOTALE	3.500,00	300,00	0	0	500,00

### 3- CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE – DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA

#### Previsioni PS 1998 e nuove previsioni

PREVISIONE PS 1998 SUL mq	PREVISIONE ATTUATA SUL mq	PREVISIONE RESIDUA SUL mq	PREVISIONE PS 2013 SUL mq
49.253,00 (13)	27.763,00 (13)	21.490,00 (13)	15.000 (14)

- (13) Per lo sviluppo del dato si rinvia al paragrafo 5.4 della Relazione Generale del Quadro Conoscitivo, elaborato RA.  
 (14) Il dato si intende comprensivo della previsione residua del PS 1998 che quindi non viene riutilizzata per intero

#### Previsioni Piano Strutturale

PREVISIONE COMPLESSIVA SUL mq	RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO STRUTTURE ESISTENTI SUL mq	NUOVA COSTRUZIONE SUL mq
15.000,00	2.500,00 (15)	12.500,00 (16)

- (15) Riqualificazione ed ampliamento strutture esistenti – SUL mq 2.500,00  
 SUL mq 1.000,00 UTOE, sub UTOE 1.1 San Vincenzo  
 SUL mq 1.500,00 nel sistema ambientale
- (16) Nuova costruzione – SUL mq 11.000,00  
 SUL mq 4.000,00 UTOE, sub UTOE 1.1 San Vincenzo  
 SUL mq 500,00 UTOE, sub UTOE 1.2 San Carlo  
 SUL mq 8.000,00 nel sistema ambientale (previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano)

#### Riepilogo

	UTOE 1 1.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 1 1.2 SAN CARLO SUL mq	UTOE 2 2.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 2 2.2 SAN CARLO SUL mq	SISTEMA AMBIENTALE SUL mq
RIQUALIFICAZIONE AMPLIAMENTO STRUTTURE ESISTENTI	1.000,00	0	0	0	1.500,00
NUOVA COSTRUZIONE	4.000,00	500,00	0	0	8.000,00
TOTALE	5.000,00	500,00	0	0	9.500,00

#### 4- CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE – DESTINAZIONE DIREZIONALE E SERVIZI PRIVATI

##### Previsioni PS 1998 e nuove previsioni

PREVISIONE PS 1998 SUL mq	PREVISIONE ATTUATA SUL mq	PREVISIONE RESIDUA SUL mq	PREVISIONE PS 2013 SUL mq
0 (17)	0 (17)	0 (17)	2.000,00

- (17) Nel PS del 1998 le attività direzionali erano classificate come attività urbane unitamente a quelle commerciali. Il dato complessivo è riportato nella tabella precedente.

##### Previsioni Piano Strutturale

PREVISIONE COMPLESSIVA SUL mq	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RIQUALIFICAZIONE URBANA SUL mq	NUOVA COSTRUZIONE SUL mq
2.000,00	1.200,00 (18)	800,00 (19)

- (18) Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – SUL mq 1.200,00  
SUL mq 1.200,00 UTOE, sub UTOE 1.1 di San Vincenzo

- (19) Nuova costruzione – SUL mq 800,00  
SUL mq 600,00 UTOE, sub. UTOE 1.1 di San Vincenzo  
SUL mq 200,00 UTOE, sub. UTOE 1.2 di San Carlo

##### Riepilogo

	UTOE 1 1.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 1 1.2 SAN CARLO SUL mq	UTOE 2 2.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 2 2.2 SAN CARLO SUL mq	SISTEMA AMBIENTALE SUL mq
RISTRUTTURAZIONE URB.CA RIQUALIFICAZIONE URBANA	1.200,00	0	0	0	0
NUOVA EDIFICAZIONE	600,00	200,00	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.800,00</b>	<b>200,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 5- CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE – DESTINAZIONE PRODUTTIVA

### Previsioni PS 1998 e nuove previsioni

PREVISIONE PS 1998 SUL mq	PREVISIONE ATTUATA SUL mq	PREVISIONE RESIDUA SUL mq	PREVISIONE PS 2013 SUL mq
50.329,00 (20)	50.329,00 (20)	0 (20)	6.000,00

(20) Per lo sviluppo del dato si rinvia al paragrafo 5.4 della Relazione Generale del Quadro Conoscitivo, elaborato RA.

### Previsioni Piano Strutturale

PREVISIONE COMPLESSIVA SUL mq	RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO STRUTTURE ESISTENTI SUL mq	NUOVA COSTRUZIONE SUL mq
6.000,00 (21)	500 (21)	5.500,00 (22)

(21) Riqualificazione ed ampliamento strutture esistenti – SUL mq 500,00

SUL mq 500 sistema ambientale

(22) Nuova costruzione – SUL mq 5.500,00

SUL mq 4.000,00 UTOE, sub. UTOE 1.1 di San Vincenzo

SUL mq 1.500,00 sistema ambientale

### Riepilogo

	UTOE 1 1.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 1 1.2 SAN CARLO SUL mq	UTOE 2 2.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 2 2.2 SAN CARLO SUL mq	SISTEMA AMBIENTALE SUL mq
RIQUALIFICAZIONE AMPLIAMENTO STRUTTURE ESISTENTI	0	0	0	0	500
NUOVA COSTRUZIONE	4.000,00	0	0	0	1.500,00
TOTALE	4.000,00	0	0	0	2.000,00



## 6- CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE – DESTINAZIONE AGRICOLA

### Previsioni PS 1998 e nuove previsioni

PREVISIONE PS 1998 SUL mq	PREVISIONE ATTUATA SUL mq	PREVISIONE RESIDUA SUL mq	PREVISIONE PS 2013 SUL mq
0 (20)	0 (20)	0 (20)	19.500,00

(23) Il PS del 1998 non conteneva la capacità insediativa ammissibile per le superfici con destinazione agricola.

### Previsioni Piano Strutturale

PREVISIONE COMPLESSIVA SUL mq	RESIDENZA IMPRENDITORE AGRICOLO PROF.LE SUL mq	ATTIVITA' PRODUTTIVE AZIENDALI SUL mq	ATTIVITA' INTEGRATIVE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
19.500,00	4.500,00	12.000,00	3.000,00

PREVISIONE COMPLESSIVA SUL mq	RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO STRUTTURE ESISTENTI SUL mq	NUOVA COSTRUZIONE SUL mq
19.500,00	4.500,00 (24)	15.000,00 (25)

(24) Riqualificazione e recupero strutture esistenti – SUL mq 4.500,00 dei quali mq 1.500,00 per residenza IAP e mq 3.000,00 per attività integrative e connesse all'agricoltura.

SUL mq 4.500 sistema ambientale

(25) Nuova costruzione – SUL mq 15.000,00 dei quali mq 3.000,00 per residenza IAP e mq 12.000,00 per le attività produttive aziendali.

SUL mq 15.000,00 sistema ambientale

### Riepilogo

	UTOE 1 1.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 1 1.2 SAN CARLO SUL mq	UTOE 2 2.1 SAN VINCENZO SUL mq	UTOE 2 2.2 SAN CARLO SUL mq	SISTEMA AMBIENTALE SUL mq
RIQUALIFICAZIONE RECUPERO STRUTTURE ESISTENTI	0	0	0	0	4.500
NUOVA COSTRUZIONE	0	0	0	0	15.000,00
TOTALE	0	0	0	0	19.500,00

## 7- CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE – RIEPILOGO PER ARTICOLAZIONE TERRITORIALE

### Utoe 1 della città

		RESIDENZIALE SUL mq	COMMERCIALE SUL mq	TURISTICO RIC. SUL mq	DIREZIONALE SUL mq	PRODUTTIVO SUL mq
<b>UTOE 1.1 SAN VINCENZO</b>	NUOVA COSTRUZIONE	9.800,00 (26)	700,00 (27)	4.000,00	600,00	4.000,00
	RIQUALIFICAZIONE E RISTR.NE	12.000,00	2.800,00 (28)	1.000,00	1.200,00	0
	<b>TOTALE</b>	<b>21.800,00</b>	<b>3.500,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>1.800,00</b>	<b>4.000,00</b>

		RESIDENZIALE SUL mq	COMMERCIALE SUL mq	TURISTICO RIC. SUL mq	DIREZIONALE SUL mq	PRODUTTIVO SUL mq
<b>UTOE 1.2 SAN CARLO</b>	NUOVA COSTRUZIONE	1.700,00 (29)	300,00 (30)	500,00	200,00	0
	RIQUALIFICAZIONE E RISTR.NE	0	0	0	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>1.700,00</b>	<b>300,00</b>	<b>500,00</b>	<b>200,00</b>	<b>0</b>

### Utoe 2 delle aree periurbane

		RESIDENZIALE SUL mq	COMMERCIALE SUL mq	TURISTICO RIC. SUL mq	DIREZIONALE SUL mq	PRODUTTIVO SUL mq
<b>UTOE 2.1 SAN VINCENZO</b>	NUOVA COSTRUZIONE	0	0	0	0	0
	RIQUALIFICAZIONE E RISTR.NE	0	0	0	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

		RESIDENZIALE SUL mq	COMMERCIALE SUL mq	TURISTICO RIC. SUL mq	DIREZIONALE SUL mq	PRODUTTIVO SUL mq
<b>UTOE 2.2 SAN CARLO</b>	NUOVA COSTRUZIONE	0	0	0	0	0
	RIQUALIFICAZIONE E RISTR.NE	0	0	0	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Sistema ambientale

	RESIDENZIALE SUL mq	COMMERCIALE SUL mq	TURISTICO RIC. SUL mq	DIREZIONALE SUL MQ	PRODUTTIVO SUL mq	AGRICOLO SUL mq
NUOVA COSTRUZIONE	0	200,00 (32)	8.000,00 (34)	0	1.500,00 (35)	15.000,00 (37)
RIQUALIFICAZIONE E RISTR.NE	16.000,00 (31)	300,00 (33)	1.500,00	0	500,00 (36)	4.500,00 (38)
<b>TOTALE</b>	<b>16.000,00</b>	<b>500,00</b>	<b>9.500,00</b>	<b>0</b>	<b>1.500,00</b>	<b>19.500,00</b>

- (26) SUL mq 6.500,00 edilizia privata, SUL mq 3.300,00 edilizia residenziale pubblica e sociale.
- (27) SUL mq 700,00 esercizi di vicinato.
- (28) SUL mq 1.500,00 medie strutture di vendita, SUL mq 1.300 esercizi di vicinato.
- (29) SUL mq 1.000,00 edilizia privata, SUL mq 700,00 edilizia residenziale pubblica e sociale.
- (30) SUL mq 300,00 esercizi di vicinato.
- (31) dato comprensivo della previsione vigente per la Tenuta di Rimigliano
- (32) SUL mq 200,00 esercizi di vicinato.
- (33) SUL mq 300,00 esercizi di vicinato.
- (34) dato comprensivo della previsione vigente per la Tenuta di Rimigliano.
- (35) dato riferito alla cava Solvay in esercizio.
- (36) dato riferito all'attività esistente del Molino Bartalini.
- (37) SUL mq 3.000,00 usi abitativi dello IAP, SUL mq 12.000,00 produzioni aziendali.
- (38) SUL mq 1.500,00 usi abitativi dello IAP, SUL mq 3.000,00 attività integrative e connesse all'agricoltura.

## 8. Gli elaborati del Piano

Il Piano in ottemperanza alle disposizioni legislative e ai regolamenti regionali è composto dalle seguenti parti:

- A. Quadro Conoscitivo;
- B. Statuto del Territorio;
- C. Strategie dello sviluppo.

Gli elaborati che lo compongono sono stati organizzati seguendo tale articolazione alfanumerica. Essi sono:

### A) Quadro Conoscitivo.

- A01 Inquadramento territoriale della Val di Cornia;
- A02 PTC della Provincia di Livorno – Val di Cornia;
- A03 PTC della Provincia di Livorno – San Vincenzo;
- A04 Il sistema dei parchi e delle aree protette;
- A05 I vincoli di tutela storici e paesaggistici;
- A06 I vincoli di tutela idraulica ed idrogeologica;
- A07 Il PS vigente – sistemi insediativi ed ambientali;
- A08 Lo stato di attuazione del PS vigente;
- A09 Gli standards urbanistici;
- A10 Quadranti aree urbane standards urbanistici;
- A11 Carta delle proprietà pubbliche;
- A12 Quadranti aree urbane proprietà pubbliche;
- A13 Piano di classificazione acustica;
- A14 Periodizzazione dell'edificato;
- A15 Abaco delle consistenze edilizie cronologiche;
- A16 Evoluzione storica degli insediamenti;
- A17 Analisi storico morfologica degli insediamenti;
- A18 Il sistema delle funzioni urbane;
- A19 Articolazione spaziale della ricettività turistica;
- A20 Infrastrutture e servizi a rete e puntuali;
- A21 Sistema infrastrutturale della mobilità;
- A22 Carta dei detrattori ambientali;
- A23 Uso del suolo all'anno 2009;
- A24 Uso del suolo all'anno 2000;
- A25 Uso del suolo all'anno 1993;
- A26 Uso del suolo all'anno 1978;
- A27 Uso del suolo all'anno 1954;
- A28 Carta delle permanenze;
- A20 Carta delle aree agricole soggette a PAPMAA;
- A30 Classificazione economica agraria;
- A31 Carta geologica;
- A32 Carta dei dati di base;
- A33 Carta geomorfologica;

- A34 Carta dell'acclività;
- A35 Carta idrogeologica;
- A36 Carta litologica tecnica;
- A37 Carta della dinamica costiera;
- A38 Carta delle aree con problematiche di dinamica costiera;
- A39 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche;
- A40 Carta delle aree a pericolosità idraulica;
- A41 Carta delle aree a pericolosità geologica;
- A42 Carta delle unità di terra della Val di Cornia;
- A43 Carta delle competenze idrauliche;
- A44 Carta dei bacini idrografici;
- A45 Planimetria delle sezioni di calcolo;
- A46 Sviluppo delle altezze di esondazione TR 500 anni;
- A47 Sviluppo delle altezze di esondazione TR 200 anni;
- A48 Sviluppo delle altezze di esondazione TR 30 anni;
- A49 Sviluppo delle velocità di esondazione TR 30 anni;
- A50 Sviluppo delle velocità di esondazione TR 200 anni.

- RA Relazione generale del quadro conoscitivo;
- RAA Relazione geologica;
- RAB Relazione idraulica ed idrologica;
- RAC Schede sulle classi dell'uso del suolo;
- RAD Relazione sulla mobilità.

B) Statuto del territorio.

- B01 Risorse storiche ed archeologiche;
- B02 Risorse ambientali;
- B03 Unità di paesaggio;
- B04 Invarianti strutturali;
- B05 Sistemi territoriali della Val di Cornia;
- B06 Sistemi ambientali ed insediativi;
- B07 Sistema della mobilità della Val di Cornia;
- B08 Sistema funzionale della mobilità;
- B09 Sistema funzionale dell'ecologia.

C) Strategie di progetto.

- C01 Unità territoriali organiche elementari;

- RC Relazione strategie di progetto;
- RCA Disciplina del piano;
- RCB Relazione sul processo partecipativo.

Oltre a ciò il Piano risulta composto anche dai seguenti elaborati che compongono la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) redatti secondo gli indirizzi e i contenuti della legislazione regionale:

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non tecnica.

Poiché il Piano interessa anche ambiti territoriali ricomprese in siti di interesse regionale (SIR) e di interesse comunitario (SIC), la VAS risulta corredata anche della Valutazione d'Incidenza.