



**COMUNE di CAMPO nell'ELBA**

Provincia di Livorno  
Regione Toscana

# **VARIANTE GESTIONALE al PIANO di FABBRICAZIONE**

**ai sensi della L.R. 1/2005**

**RELAZIONE**

**I**

**DATA:**

**MARZO 2008**

## **QUADRO CONOSCITIVO**



**ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E STORICO-INSEDIATIVE,  
ANALISI DEGLI STANDARDS URBANISTICI E ASPETTI SOCIOECONOMICI**

**FILIPPO GINANNI - Ph. Dr. ingegnere**

**Ingegneria e servizi per l'Ambiente, l' Uomo ed il Territorio**

via San Niccolò 7/rosso, 50125 Firenze - tel. +39 055 2346254, fax +39 055 2269046  
via del madonnino 19, 50060 Pelago(FI) - tel. +39 055 8840303, fax +39 055 8840304



INGENIUM g.d.s. - Gruppo Di Studio in ingegneria per l'ambiente ed il territorio

**GRUPPO DI LAVORO**

coordinatore tecnico:

ph. dr. ing. Filippo Ginanni

RUP per amministrazione comunale:

dott. ing. Alessandro Schezzini

ufficio tecnico comunale:

dott. arch. Federico Mazzei

geom. Sonia Gargiulo

**NOTE TECNICHE**

## INDICE

<b>Argomento</b>	<b>pag.</b>
Indice	2
ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI, SOCIALI ED ECONOMICHE	3
Premessa	3
Introduzione	5
COMPONENTI AMBIENTALI	6
Acqua	6
Aria	7
Suolo	9
Ecosistemi	13
COMPONENTI STORICO INSEDIATIVE	15
I nuclei insediativi	15
La viabilità	22
ANALISI DELLE COMPONENTI STORICO-INSEDIATIVE	23
ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE INSEDIATIVA E DEGLI STANDARDS URBANISTICI	25
Aspetti socio economici e fabbisogno abitativo	27

## **ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI, SOCIALI ED ECONOMICHE**

### **Premessa**

La presente relazione intende illustrare in maniera sintetica ed esauriente le principali componenti ambientali, territoriali, storiche e sociali che caratterizzano il territorio comunale di Campo nell'Elba. Con ciò si vuole fornire un quadro descrittivo dello stato attuale del territorio e dei suoi insediamenti per poter comprendere le motivazioni e le necessità che hanno portato alla redazione della Variante Urbanistica Gestionale al vigente Piano di Fabbricazione.

Vengono quindi esaminate le componenti ambientali, aria, acqua, suolo e ecosistemi e con loro tutti i fattori che ne caratterizzano lo stato: il clima, la piovosità, la morfologia del territorio, la geologia, l'idrografia, le pratiche colturali, le falde, ecc....

Per quanto riguarda gli aspetti sociali vengono illustrati i sistemi insediativi e ricostruite le dinamiche socio economiche che hanno portato alle attuali esigenze urbanistiche. L'analisi delle componenti storico insediative e della distribuzione urbana sul territorio permettono di comprendere gli equilibri instauratisi nel tempo ed individuare le linee di intervento per una corretta pianificazione dello sviluppo sia sociale che del territorio.

Solo basandosi su una attenta indagine e conoscenza del territorio in tutte le sue componenti (ambientali e sociali) è possibile perseguire quel miglioramento ambientale che risulta necessario per valorizzare il patrimonio naturale e sostenere lo sviluppo sociale: l'equilibrio tra uomo e natura dovrà essere perseguito valorizzando le risorse di entrambi, abbandonando il principio restrittivo di "tutela" per abbracciare il concetto più ampio e naturale di "simbiosi".

Nella redazione della presente relazione si è fatto riferimento ad alcuni studi commissionati dalle Amministrazioni Comunali di Campo, in coerenza con quelli che sono gli obiettivi comuni alla presente variante e al redigendo Piano strutturale:

- Relazione del Quadro Conoscitivo e Relazione Storico Fisica di Campo e Pianosa propedeutiche alla redazione del Piano Strutturale (Dott. Arch. Carlo Brigida, 2005)
- Valutazione degli Effetti Ambientali (Prof. Arch. Mario Preti, 2002);
- Offerta e fabbisogno abitativo (Prof. M. Bottai, Dott. N. Salvati e C. Fruzza, 2002);

## Introduzione

Il territorio del comune di Campo nell'Elba occupa il settore sud occidentale dell'isola, estendendosi per circa 5566 ha, con un sistema orografico che parte da un crinale frastagliato dai quasi 1000 m.s.l.m. vicino alla cima del Monte Capanne, ai circa 350 m.s.l.m. del Monte S.Martino, fino alla piana alluvionale dell'area urbana di Marina; il profilo delle coste è generalmente alto e frastagliato, con difficili accessi da terra, alternato a strisce di arenile in più punti. L'eccezione è rappresentata dall'isola di Pianosa, inclusa nell'ambito amministrativo comunale, che è formata da un pianoro a circa 20 m.s.l.m. La struttura geologica del territorio è piuttosto complessa ed è in perfetta simbiosi con l'insieme del massiccio elbano, fatta salva Pianosa che rappresenta un capitolo a sé in tutto e per tutto.

Un brevissimo profilo storico, indica in Pianosa gli insediamenti più antichi, risalenti addirittura al neolitico, con successive colonizzazioni, dai romani in avanti, che vi hanno lasciato diversi reperti archeologici (e probabilmente molti altri ancora da portare alla luce); l'abitato principale, Marina di Campo, si fa risalire alla torre di guardia del XVI secolo ed agli insediamenti successivi del secolo XVIII.

Le cause di questo sviluppo tardivo sono da ricercare nella assoluta pericolosità dei mari, solcati da imbarcazioni piratesche, e conseguentemente delle coste aperte e protette come quella del golfo di Campo; per questo, si trovano una serie di piccoli insediamenti sulla montagna a corona del golfo, ed il centro sul mare si formò e si espanse solo quando scomparve la pirateria e le coste divennero più sicure.

La struttura socio-economica delle popolazioni campesi (e di quelle elbane in generale) si è storicamente basata sulla coltivazione della vite e sui materiali estratti dalla terra: granito, minerali ferrosi e calcari che fornivano calci per malte assai tenaci; terrazzamenti agrari, cave e fornaci sono i caratteri ambientali e paesistici più rappresentativi dell'antropizzazione dell'isola, oggi quasi interamente abbandonati e trasformati in attrazioni turistiche, molto difficili da difendere e da mantenere come testimonianze multisecolari di storia e di cultura.

Alla organizzazione sociale tradizionale, che ha guidato gli insediamenti antropici per millenni, si è sostituita quasi integralmente, negli ultimi 3-4 decenni, una industria turistica, indubbiamente più ricca, ma di difficile amalgamazione, tanto più problematica in quanto inserita in un ambiente perfettamente delineato dal mare, quale quello isolano.

## COMPONENTI AMBIENTALI

### **ARIA: clima, regime pluviometrico, qualità dell'aria, venti**

Il clima è tipicamente mediterraneo, influenzato dalla latitudine (42° 47' 12" Elba), dalla morfologia e dalla presenza del mare, che svolge una notevole azione mitigatrice. Ciò comporta una temperatura media annuale di 17°. A gennaio, mese più freddo, eccezionalmente si scende sotto 0°. Le temperature massime si raggiungono a luglio con circa 30°.

Il microclima della conca di Marina di Campo, che costituisce il maggior nucleo abitato ed al quale si fa riferimento principale, è molto temperato, con valori medi annui dell'ordine dei +17°C; l'azione mitigatrice del mare e il ventaglio della dorsale montuosa elbana, che ripara il golfo da nord, sono particolarmente efficaci, tanto che le medie minime del mese di gennaio non vanno al di sotto dei +10°, mentre le medie massime del mese di agosto sono limitate a +24°.

Si ha, peraltro, un valore medio-basso nelle precipitazioni annue, che si attestano intorno ai 700 mm, con giornate piovose tra il 15 e il 20% nell'arco dell'anno. La pioggia cade prevalentemente in autunno e diminuisce in inverno. In primavera la piovosità decresce gradualmente fino a maggio, quando i valori non superano i 50 mm. mensili. La stagione estiva è decisamente secca, con rare precipitazioni, sempre sotto ai 20 mm.

Se rapportiamo questi valori al territorio toscano, ne ricaviamo valori di assoluta gradevolezza del clima elbano in genere e campese in particolare; rispetto al resto dell'isola, infatti, Campo si pone nella fascia delle temperature medie annue più alte, contro una piovosità delle più basse.

I dati di eliofania (ore di sole/giorno), grazie alla particolare esposizione che abbraccia l'intero arco di esposizione solare, assegna al comune uno dei valori più alti della costa toscana, superiore al limite max di 7. Le giornate estive sono molto soleggiate: si registra una media giornaliera di oltre 10 ore di sole.

Considerando che nel Comune di Campo si hanno bassi valori percentuali di densità urbana, la qualità dell'aria è sostanzialmente buona per l'intero territorio comunale.

Infatti, le indagini e le analisi effettuate con il monitoraggio dell'ARPAT, non hanno evidenziato alcun problema relativo all'inquinamento dell'aria, fatti salvi i periodi di maggiore affluenza turistica nel mese di Agosto, durante i quali il centro abitato di Marina di Campo soffre di un notevole incremento di traffico, con conseguenti ripercussioni sulla qualità dell'aria.

La scarsa utilizzazione di riscaldamento domestico invernale contribuisce al dato, quindi il poco inquinamento è essenzialmente da traffico urbano nei mesi di afflusso turistico.

La zona più interessata a fenomeni di inquinamento da traffico è quella a maggior pressione turistica di Marina di Campo.

L'Isola d'Elba gode di un costante regime di brezze diurne, seppure molto variabile, come tutte le coste. Il regime dei venti contribuisce alla formazione delle condizioni ottimali di microclima: in estate si ha una prevalenza di venti e brezze dal I° e IV° quadrante (grecale, tramontana, maestrale), con tempo buono e mare generalmente calmo; in inverno, prevalenza dal II° e III° quadrante (libeccio, scirocco) con mare mosso e maggiori probabilità di pioggia.

### **ACQUA: approvvigionamento idrico, scarichi**

Il Comune di Campo è soggetto ad una grandissima dilatazione della popolazione nei mesi estivi, con incrementi fino a 5 volte il dato standard dei residenti: questo rende complesso il sistema di distribuzione dell'acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue.

La problematica relativa all'approvvigionamento ed alla distribuzione debbono riferirsi alla rete di emungimento ed alla insufficienza dei sistemi di recupero della risorsa, da un lato, ed alle grandi quantità di perdite e di intasamenti della rete, dall'altro; non sono state segnalate carenze idriche strutturali congenite, per cui si deve concludere che sotto il profilo della risorsa il Comune potrebbe essere potenzialmente autosufficiente.

L'indagine sulla produzione e sui consumi di acqua potabile è stata svolta presso l'ufficio tecnico della Comunità Montana ed ha confermato i dati generali già contenuti nel PTC:

Il sistema ha una struttura dei prelievi vocata quasi esclusivamente agli usi civili. La pressione turistica determina livelli di bisogno superiori alla capacità di carico dell'Isola. I dati di stima per l'Isola ci sottolineano che si passa dai circa 27.000 abitanti residenti ai 130.000 del mese di agosto (punta massima) con strutture dimensionate per 70.000. Gli interventi nell'area dovranno essere concentrati nell'uso razionale della risorsa; significativo può diventare il recupero delle perdite di rete. Il soddisfacimento degli usi portuali, là dove è possibile, con acque non potabili, e la ricerca di un minimo stoccaggio degli eventuali surplus nei mesi piovosi. Stoccaggi certo non idonei a soddisfare bisogni di intere aree, ma piccoli bacini per il soccorso estivo che consentano di abbattere la pressione estiva nei pozzi di pianura. Sono previsti in futuro interventi di questo tipo, in particolare un bacino sul monte Capanne sopra Pomonte.

Le priorità sono rappresentate dalle diminuzioni dei prelievi dalle falde di pianura, e dalla razionalizzazione dell'uso della risorsa.

Nelle aree urbanizzate, le acque usate, di qualsiasi provenienza civile, industriale e artigianale, vengono immesse nelle fognature. La fognatura è di tipo misto, non separato. Tutte le zone urbanizzate sono dotate di fognature.

La depurazione delle acque reflue viene fatta parte dal Comune, da consorzi privati e da privati.

Per gli insediamenti extra urbani sono presenti pozzi a dispersione o altri idonei sistemi come previsti dall'A.S.L..

L'acqua potabile disponibile sul territorio comunale ha la seguente provenienza:

- 10 l/s da pozzi (qualità al limite della potabilità che viene raggiunta solo miscelandola con quella proveniente dalla Dorsale);
- 6 l/s da sorgenti.

La rete idrica di distribuzione necessita di un quasi completo rifacimento in quanto caratterizzata da numerose perdite ed intasamenti.

Le nuove edificazioni hanno garantito l'approvvigionamento idrico tramite acquedotto. Nuovi insediamenti di tipo industriale e artigianale sono ugualmente approvvigionati con acquedotto.



La natura dei luoghi e l'orografia frastagliata non consentono certamente la realizzazione di un sistema fognante unitario, per cui è gioco forza avvalersi di sistemi locali in ciascuna frazione: le aree maggiormente urbanizzate usufruiscono di una fognatura mista, mentre gli insediamenti sparsi utilizzano i sistemi delle fosse settiche con pozzo disperdente a valle.

Si deve rilevare come la scarsa presenza di attività industriali, che non producono comunque reflui nocivi, non aggrava la situazione generale.

Il problema della carenza di acqua potabile nella stagione estiva può essere risolto con idonei programmi di accumulo delle acque piovane e di razionalizzazione delle opere di captazione e delle reti di distribuzione; un sistema di raccolta differenziata delle acque reflue, potrebbe consentire un uso su larga scala di acqua destinata all'agricoltura e all'industria, con conseguenti maggiori disponibilità per gli usi civili.

### **SUOLO: morfologia, geologia, idrografia, uso del suolo, cave, aree urbanizzate**

Il Comune di Campo nell'Elba si estende su circa 5566 con un territorio prevalentemente allo stato naturale: per oltre il 90% si hanno aree naturali dove la presenza antropica è pressoché nulla.

Dal punto di vista morfologico il territorio comunale presenta una grande varietà di forme con rilievi di diversa altezza valli e piccole pianure costiere. La morfologia accidentata si riflette chiaramente anche sulla fascia costiera che si caratterizza da coste alte e rocciose che scendono ripide in mare mentre, in corrispondenza delle foci dei corsi d'acqua, sono presenti piccole spiagge.

Una significativa pianura alluvionale è quella pertinente l'area urbana e periurbana di Marina di Campo, con una superficie di circa 4 Km<sup>2</sup>, che separa il Monte Capanne dai più bassi rilievi centrali del Monte Tambone e di Monte San Martino.

Il sistema agricolo-vegetazionale si presenta con caratteristiche di progressivo abbandono delle aree coltivate, contro un patrimonio boschivo di macchia mediterranea di grande estensione e di grandissimo valore ambientale.

La struttura geologica è piuttosto complessa: un accurato studio delle rocce affioranti sull'isola ha permesso al geologo L. Trevisan di effettuare una ricostruzione geologica ancora oggi valida. Secondo lo stesso autore l'Elba è costituita di cinque unità geologiche denominate "Complessi". I Primi tre complessi sembrano avere analogie con le formazioni rocciose della Toscana (Dominio Toscano), mentre le altre due con quelle Liguri (Dominio Ligure).

Il complesso che riguarda il territorio comunale è il V°: esso è costituito da due unità liguri distinte che affiorano nella parte centrale dell'isola; il terreno è caratterizzato da argilliti e marne con intercalazioni di strati di calcari, calcari marnosi e arenarie (unità geometricamente inferiori) l'altra (quella superiore) è costituita da arenarie quarzose e l'altra da calcari marnosi e marne con argillite siltose e arenarie calcarifere; tutte molto presenti nella fascia costiera di Marina di Campo.

Le caratteristiche di formazione geologica dell'Isola d'Elba connesse ai fenomeni di termometamorfismo ha determinato la presenza di litotipi prevalentemente litoidi. Sono altresì presenti litotipi non litoidi granulari ( depositi alluvionali e detritico superficiali). In generale i litotipi e le formazioni presenti sul territorio non danno problemi di stabilità o pericolosità rilevanti, tanto che le aree critiche dal punto di vista geologico-geotecnico sono localizzate e ristrette.

Data l'eterogeneità del sistema ( presenza di pianure alluvionali contenenti anche sedimenti non consolidati e formazioni geologiche litoidi ) sono presenti tutte le classi di permeabilità bassa, media ed elevata mentre la classe impermeabile ha una diffusione più limitata rispetto alle altre.

Nelle formazioni litoidi sono presenti formazioni ad alta permeabilità (calcari cavernosi) sedi anche di acquiferi di una certa rilevanza per il sistema idrogeologico dell'Isola.

Dal punto di vista geomorfologico il sistema Elba si presenta in prevalenza stabile ed in particolare il territorio comunale di Campo.

Sono presenti limitate placche detritiche di media stabilità per lo più connesse ai depositi estrattivi abbandonati.

Il reticolo idrografico è caratterizzato da una bassa gerarchizzazione sia in relazione alla giovinezza che alle dimensioni e alla conformazione fisica dell'isola che limita la dimensione dei bacini idrografici.

I corsi d'acqua hanno caratteristiche tipicamente torrentizie con portate rilevanti ma limitate ai periodi di intensa piovosità.

Solo le parti terminali delle valli alluvionali sono interessate da elevata pericolosità idraulica conseguente a possibili fenomeni di esondazione che vanno ad interessare zone ad elevata utilizzazione edilizia.

Gli interventi recenti di sistemazione idraulica operati nelle parti di valle dei principali corsi d'acqua hanno ridotto il rischio idraulico della zona urbana e periurbana di Marina di Campo, ma certo la pericolosità insita nella presenza stessa dei corpi idrici rimane. Per buona parte dell'anno gli alvei sono in secca e ciò contribuisce a diminuire la sensibilità ed il rispetto della popolazione verso questa risorsa ambientale. Per quanto riguarda l'equilibrio con il regime sedimentologico dei litorali si riscontra una consistente presenza di fenomeni di trasporto solido fluviale che permettono il ripascimento delle spiagge, anche se risulta deficitaria la manutenzione degli alvei e il controllo di fenomeni localizzati di instabilità.

Il sistema agricolo produttivo risulta in progressiva riduzione, le aree agricole di coltivazione organizzata si riducono a favore di una coltivazione parcellizzata del territorio, di tipo monofamiliare, limitata agli spazi verdi pertinenti le residenze e costituite da giardini, piccoli orti, frutteti. Rimangono alcune aziende agricole dedicate alla coltivazione del vino, dell'olio e di altri prodotti locali. Forme di allevamento sono pressoché assenti.

Le aree verdi collinari e montane costituiscono un patrimonio di pregio che necessita di tutela e valorizzazione. Nei boschi la macchia mediterranea è prevalente, ricca di essenze come la ginestra, il rosmarino selvatico, il lentisco, il corbezzolo, il cisto; ma si trovano anche estese leccete, fra le quali non mancano le querce, i sugheri, il ginepro; boschi di pini marittimi si trovano sul golfo di Campo.

In tal senso si osserva che la presenza antropica in tali zone è esigua, ma certo è necessaria una pianificazione territoriale che miri a preservare le caratteristiche naturali delle aree di pregio ambientale e paesaggistico.

Il sistema costiero è uno dei più significativi, e forse il più pregevole, di tutta l'isola d'Elba, e per questo ad oggi oggetto delle maggiori pressioni antropiche derivanti dal turismo. La costa alta, per la sua naturale inaccessibilità, mantiene intatti i suoi valori paesistici ed ambientali, che costituiscono il reale patrimonio di tutta l'isola; ne consegue la necessità di un indirizzo di salvaguardia integrale senza alcun tipo di eccezione; le fasce, peraltro assai limitate, in cui la costa diventa bassa, sabbiosa ed accessibile, hanno una pressione antropica giunta al limite della sostenibilità, per cui si pone il problema dello sviluppo ordinato della loro fruizione.

Si merita una nota il sistema delle cave e delle fornaci, ampiamente diffuso nel territorio in epoche antecedenti al boom turistico e ad oggi trasformato da risorsa economico-produttiva a risorsa turistico-ambientale. Nel territorio comunale sono presenti cave di granito da cui si estraggono i materiali lapidei utilizzati per la realizzazione di piccoli e grandi manufatti, cordolature e lastricature: esse hanno un rilevante interesse storico. Le numerose piccole cave sparse un po' dovunque nella parte più bassa delle pendici orientali e meridionali del Massiccio del Monte Capanne si concentrano in maggior numero a San Piero, nella valle di Seccheto e a Pomonte. Recentemente, con l'avvento dell'economia turistica, quasi tutte le cave sono state abbandonate, ad eccezione di quelle poche, che hanno avviato un produzione artigianale dei manufatti di maggior pregio.

Le aree urbanizzate costituiscono una parte contenuta del territorio comunale, sebbene articolata sia nella piana alluvionale di Marina di Campo che nei sistemi collinari ed in alcuni nuclei storici. I dati generali di utilizzo del suolo riferiti al volo aereo del 1995 indicavano una presenza di aree urbanizzate di poco inferiore al 6% (321 ha) dell'intero territorio comunale, oltre a 912 ha di aree coltivate (16%), 3393 ha di aree verdi (61%), 962 ha di zone in abbandono (17%).

L'incremento demografico e l'interesse turistico per il territorio di Campo nell'Elba hanno portato ad un incremento esponenziale delle aree urbanizzate: nel 1881 le aree urbanizzate risultavano pari allo 0,24%, poi incrementatesi allo 0,73% negli anni '40 e fino a raggiungere il 2,10% nel 1985. Dal 1985 in poi l'incremento è stato consistente, in particolare nell'ultimo decennio le aree urbanizzate sono aumentate raggiungendo quasi 400 ha ma rimanendo comunque in una bassa percentuale (7%) rispetto all'intero territorio: per quanto riguarda il dato relativo alla superficie di area urbana rapportato alla popolazione, nel 2003 è stata raggiunto il valore di 390 mq di area urbana ad abitante.

In tutto questo quadro relativo alla “risorsa suolo”, si deve ricordare la presenza di un sistema vincolistico potenzialmente molto importante, a partire dalla tutela paesistico-ambientale della legge ex 1497, alla salvaguardia idrogeologica prevista dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa, alle aree ricadenti nel Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano (prevalenti sul territorio comunale), ai siti di interesse .....: certo è che tali vincoli rischiano di rimanere uno strumento meramente normativo se non si sviluppa nella popolazione residente una coscienza diffusa del proprio patrimonio e non si sensibilizza la componente turistica al rispetto ambientale del territorio.

## **ECOSISTEMI**

Sotto il profilo vegetazionale, l’area collinare e montana del comune si presenta con una predominanza di macchia mediterranea, con molte specie autoctone, alle quali, in epoche passate sono state sovrapposte piantumazioni di pino marittimo, oggi in disuso, a vantaggio della ripresa della naturalità delle specie. Sono presenti anche alcuni castagneti e boschi di alto fusto.

Le specie di flora nell’isola sono più di 1000 con notevole rappresentanza di piante caratteristiche dei climi mediterranei e temperati: in primo luogo perché vi si rintracciano entità pervenute sull’isola in periodi climatici diversi; in secondo, per la presenza di inevitabili endemismi di origine sardo-corso-balearica (Viola dell’Elba, Fiordaliso del Capanne, Limonio dell’Elba, ecc.).

La macchia mediterranea sia bassa che alta predomina nel contesto generale, anche se nel recente passato in parte è stata sostituita da piantagioni di pini marittimi (ora non più) in presenza di tagli, incendi e pascolo. Essa rappresenta ancora oggi come un consorzio vegetale vigorosamente costruttivo e progressivo. Il piano basale dei rilievi è interamente rappresentato da due "orizzonti": quello mediterraneo e quello sub-mediterraneo. Nel primo, delle sclerofille (piante a foglia coriacea), il sub-orizzonte litoraneo è rappresentato dai consorzi pionieri delle rupi marittime e delle spiagge. Il sub-orizzonte mediterraneo, detto anche dei querceti sempre verdi, quali leccete e sugherete, si trova fino ad una altezza di 3-400 mt.; oltre, compaiono le roverelle, il cerro, il castagno. Sulle coste rocciose presso il mare domina la vegetazione della gariga, composta di cespugliati

sempreverdi bassi e discontinui. Caratteristica è la garigaa euforbia arborea e quella a rosmarino, oltre a quella a elicrisio e a cisti, con presenza di piante aromatiche come il timo, la santoreggia, il rosmarino, la ruta.

Il territorio, a causa della posizione geografica e dell'essere isola, e delle sue caratteristiche morfologico-vegetazionali, ospita una fauna di mammiferi, rettili e uccelli assai diversificata, nella quale si trovano insieme caratteri sia marini che montani.

La riduzione progressiva di terreni prima dedicati all'agricoltura ed il ritorno a condizioni di vegetazione spontanea, ha aumentato gli areali di ogni tipo di fauna. Se per i mammiferi si ha la presenza di tipiche specie della macchia e dei boschi, del tutto simili alle situazioni presenti sulla costa continentale, per gli uccelli la situazione è diversa e privilegiata, in quanto nella primavera e in autunno qui passano tutte le specie che si trovano nella penisola italiana. La progressivamente minor pressione venatoria riporta l'isola a ruolo di privilegiata sede di osservazione della fauna avicola: in tal senso tutto il crinale montuoso costituisce un habitat privilegiato per la sosta dei migratori.

Fra le specie stanziali merita una menzione la pernice rossa, come abitatrice della gariga.

Gli ecosistemi di Pianosa sono in gran parte diversi da quelli del restante territorio comunale, sia per ragioni di diversità microclimatiche, che per l'azione dell'uomo che nel tempo ha introdotto animali domestici ad uso pastorale; particolare attenzione si deve fare all'ambiente marino costiero, ricco di posidonie e di fauna assai varia e pregiata.

## **COMPONENTI STORICO INSEDIATIVE**

Il comune di Campo nell'Elba, compresa l'isola di Pianosa, ha una superficie di 55,66 Km<sup>2</sup>, ed è caratterizzato dai nuclei urbani storici di Marina di Campo, San Piero, Sant'Ilario, oltre a Pianosa. Si hanno poi nuclei urbani più recenti quali: Pila, Bonalaccia, Filetto e Vallebuia nell'interno e Cavoli, Seccheto, Fetovaia e parte di Pomonte lungo la costa. Vi sono inoltre località con case sparse (La Foce, Marmi, Literno, FONZA) o con insediamenti minimali (Galenzana, San Giovanni, Masso alla Quota e Le Tombe).

Il territorio di Campo, occupa la parte sud occidentale dell'isola ed è caratterizzato dal massiccio del Monte Capanne ad ovest, dalla pianura di Campo al centro e dal complesso collinoso del San Martino e del Monte Tambone ad est. Si tratta indubbiamente di un territorio di un alto pregio paesaggistico-ambientale, caratterizzato da una alternanza di varie morfologie e tipologie ambientali, sia terrestri che costiere, dove l'uomo ha lasciato la propria impronta nel corso dei secoli valorizzando ed in qualche caso depauperando il patrimonio ambientale.

Gli insediamenti si sono sviluppati già nel medioevo, ma lo sviluppo maggiore è avvenuto alla fine del secolo scorso.

### **I NUCLEI INSEDIATIVI**

#### **Marina di Campo**

L'aggregato urbano di Marina presenta una struttura lineare, che, partendo dal nucleo antico intorno alla Torre di Guardia, si sviluppa lungo l'arco del golfo, occupandone circa la metà, in discreta adiacenza alla spiaggia, senza soverchiarla; la parte nord est del golfo, a partire dalla chiesa di S. Mamiliano, rimane tutt'ora libera da edificazione significativa.

A partire dalla prima fascia costiera, l'edificazione si estende verso l'interno della piana con una serie di aggregazioni "a pettine" lungo le strade di collegamento con la collina, ed ha successivamente occupato gli interspazi costituendo, alla fine, un sistema di aggregato urbano non perfettamente leggibile ed organico, dando luogo ad agglomerati più densi e frazioni quali La Pila, veri quartieri con alcuni caratteri di vita propria.

A parte la Torre di Guardia del XVI° secolo, i primi insediamenti dell'abitato di Marina di Campo si possono far risalire al XVIII° secolo: a testimonianza di quest'ultima affermazione, uno stipite di granito datato 1714, sito nella facciata della prima casa della scalinata che sale alla torre, ed una sommaria rappresentazione grafica del sito riportata in un portolano francese del 1742.

Il motivo di un così tardo sviluppo è da ricercarsi nelle continue aggressioni piratesche per niente ostacolate dalla natura aperta del luogo (proprio a Marina di Campo avvenne lo sbarco delle truppe alleate nel 1944), che costrinse gli abitanti dei luoghi, fino all'inizio del XVIII° secolo, a cercare sicurezza nei luoghi collinari retrostanti.

Solo successivamente la costa divenne appetibile sia per praticare la pesca, a supporto dell'agricoltura che per il commercio. Il primo nucleo si sviluppò nella zona vicina alla Torre ed alla chiesa di San Mamiliano a ridosso dell'attuale località Stagno (un tempo questa zona era paludosa e fu causa di malaria).

All'inizio il centro era sostanzialmente un minuscolo borgo di pescatori, riconosciuto dopo il 1870 come frazione di Marciana e che divenne Comune autonomo solo nel 1894.

Lo sviluppo del centro fino al secondo dopoguerra rimase comunque contenuto e raccolto intorno ai nuclei originali e rapportato con l'intensa attività agricola che nel corso degli anni aveva modellato i fianchi delle colline con numerosi terrazzamenti e la pianura con il fitto reticolo dei campi.

Passate le devastazioni del conflitto mondiale fu tra le prime località ad aprirsi al turismo con esempi di "paesaggio costruito", un massiccio fenomeno edilizio ha continuato a proliferare fino ad oggi rendendo la pianura di campo una delle zone più compromesse dal punto di vista paesaggistico-ambientale ed urbanistico di tutto il comprensorio elbano.

A tale aggressione antropica con tutte le difficoltà relative alle infrastrutture fanno contrasto la situazione incontaminata della baia di Galenzana e le valli che salgono verso il Monte Capanne

A causa della sua recente formazione, il paese non è ricco di edifici di particolare interesse storico, ma sicuramente sono da segnalare alcuni fabbricati ed opere di interesse



storico-architettonico

Merita una menzione la chiesa parrocchiale edificata alla fine dell'ottocento intorno alla piccola cappella che serviva per i conforti religiosi della Guardia Costiera Granducale. Nella cappella di destra, si conserva un quadro della madonna con due santi, attribuito ad un pittore neoclassico dell'Accademia Fiorentina, forse donato dal Granduca Leopoldo di Lorena.

In Piazza Umberto I° una lapide posta sulla modesta casa di un tal De Gregori, ricorda l'ospitalità offerta a Napoleone; in via Nino Bixio altre lapidi attestano la permanenza all'isola dell'eroe garibaldino e del Granduca Leopoldo.

Prima di giungere al porto l'arteria principale si apre nella piccola piazza della Vittoria con al centro il monumento dei caduti; qui ha inizio il lungo viale litoraneo che conduce alla foce, presso il porto.

Nel porto un tempo veniva convogliata tutta la produzione vinicola ed ammassato, in vari tagli, il granito proveniente dalle cave di Seccheto e di San Piero, in attesa di essere trasportati via mare in tutte le città costiere del Tirreno settentrionale.

Ora il porto è in gran parte occupato da imbarcazioni da diporto e dalle saccaleve dei pescatori ponzesi che dall'immediato dopoguerra hanno formato a Marina di Campo una vera colonia.

Poco prima di giungere al molo, dove termina la strada che attraversa l'intero abitato, trovasi una scalinata che sale verso una massiccia torre cilindrica, alta 25 m.; si tratta dell'antica torre pisana di difesa e di avvistamento ben conservata e restaurata alla sommità.

Prima di giungere alla torre (non aperta al pubblico) sulla facciata di una casa si notano due mani incrociate sopra una lastra di pietra che porta la data del 1729, simbolo della Misericordia.

Procedendo lungo la salita un'altra casa presenta uno stemma gentilizio con due leoni rampanti e due pini sormontati da un elmo medievale e gigli: è la casa di Bernottus, che fu capitano dei guardiacoste del 1796.

Alla periferia del paese in località Stagno, semisommersa da un gruppo di abitazioni moderne, si trova la chiesetta di San Mamiliano, restaurata nel 1959 e consacrata al culto

13 Settembre 1960, giorno nel quale si celebra la festa del Santo, la cui reliquia viene conservata nel tempio di stile romanico ad un'unica navata.

Il culto del Santo è molto sentito in tutto l'Arcipelago Toscano, nota la sua legenda, la quale cita la sua morte all'isola di Montecristo, dove si era rifugiato in eremitaggio nel V° secolo, per sfuggire alle invasioni barbariche. I marinai dell'isola Del Giglio e quelli di Marina di Campo giunti insieme a Montecristo se ne contesero la salma e dal corpo smembrato del Santo presero un braccio ciascuno, quello appunto che si conserva nella chiesetta elbana.

### **Seccheto e Vallebuia**

La località di Seccheto è costituita da un piccolo borgo posto ad ovest del capoluogo, lungo l'anello viario, che si snoda per tutta la costa occidentale, adagiato al termine di Vallebuia a ridosso di una piccola spiaggia sabbiosa. Il nucleo urbano ha conservato un'architettura povera ma spontanea e ben rapportata alla maestosità delle alture retrostanti. Un tempo l'attività era scandita dal ritmo del lavoro nelle cave di granito, nei campi e dalla pesca.

Alle spalle dell'abitato si snoda Vallebuia con alcuni insediamenti sparsi sorti con la domanda turistica degli anni passati. Ad ovest della cava di Vallebuia resta una colonna lunga sette metri e mezzo e venti centimetri di diametro; un'altra colonna giace abbattuta presso la casa dei Mellini e porta incisa la scritta "Opera Pisana" a dimostrare che le colonne ed altri manufatti in granito, provenienti dalle cave di Seccheto e Cavoli fornivano Roma e Pisa già dall'epoca Pisana.

### **Fetovaia**

Fetovaia è un modesto nucleo abitato posto a ridosso dell'omonima spiaggia, inserito nel verde e di suggestivo equilibrio paesaggistico ambientale. Nell'ultimo trentennio del novecento, pur mantenendo questo aspetto panoramico d'insieme abbastanza rispettoso dell'intorno naturalistico, ha subito una discreta espansione edilizia legata all'attività turistico ricettiva e di villeggiatura.

## **Cavoli**

Cavoli è la località situata tra Seccheto e Campo nell'Elba, era anticamente luogo d'imbarco dei manufatti in granito provenienti dalle cave soprastanti. Quasi disabitata fino alla fine del 1960, una volta riconosciuta come spiaggia di forte richiamo turistico ha subito un consistente sviluppo edilizio con la costruzione di residens e varie strutture ricettive.

La sua spiaggia favorita dall'esposizione e dalla conformazione del luogo permette di praticare la balneazione fino a stagione inoltrata.

## **San Piero**

San Piero è il paese raggiungibile da Campo nell'Elba percorrendo l'anello occidentale in direzione sud – ovest. Ha mantenuto le originali caratteristiche tipologiche grazie ad una modesta espansione legata quasi esclusivamente alla dinamica della popolazione residente.

Nell'abitato di San Piero in Campo, immediatamente fuori dalle mura che delimitano la parte più antica del piccolo centro storico, sorge una chiesa romanica a doppia navata absidata, dedicata a San Nicolajo ma anticamente dedicata a San Pietro e Paolo. In seguito a distruzione e crolli appaiono chiaramente leggibili gli interventi che trasformarono in epoca Appianea, la chiesa in chiesa fortificata, con l'aggiunta di due bastioni ancora esistenti.

La località di San Piero si può considerare il centro comunale del granito: qui infatti viene ancora oggi concentrata quasi tutta l'attività estrattiva e di trasformazione.

Sui monti che la sovrastano, in particolare nella zona delle Calanche, ma anche sul massiccio del Monte Capanne si trovano numerosi domoliti pastorali chiamati anche "caprili". Sono recinti con capanna in pietre a secco, che risalgono ad epoca preistorica, alcuni dei quali sono stati utilizzati fino a pochi anni fa dai pastori che se ne servivano come riparo per gli ovini e come luogo per la lavorazione del latte, i cui derivati, formaggi e ricotte, venivano poi portati in paese.

## **Sant'Ilario**

Il paese di Sant'Ilario sorge a Nord rispetto a San Piero, facilmente raggiungibile dalla strada che da La Pila s'inerpica fino al complesso di Monte Perone.

Il paesino si conserva ancora integro e perfettamente leggibile nel suo tessuto edilizio ed assetto urbano, nettamente segnato dalla campagna circostante, con l'anello esterno delle abitazioni che sembra voglia proteggerlo da intrusioni esterne: è meritevole di una attenta visita, per godere degli scorci e delle visuali che si presentano dopo ogni viuzza o piazzetta, immerse nei fantastici colori dei fiori curati amorevolmente dagli abitanti, profondamente attaccati al loro paese.

La chiesa parrocchiale di Sant'Ilario di incerta datazione, forse fu incorporata dagli Appiani in una struttura fortificata pisana. La facciata in stile barocco e l'ampliamento mediante l'aggiunta di una seconda navata avvenne nel XVII° secolo.

Da una lettera dell'Arciprete Quintavalle, datata 1853, pubblicata dal Mellini, si apprende che appartenevano alla giurisdizione parrocchiale anche altre chiese di Sant'Ilario, come quella di San Rocco, all'inizio del viale che conduce al cimitero e la cappella della Vergine del Carmine incorporata in una abitazione in via Vittorio Emanuele.

Da Sant'Ilario parte la strada che da Pietra Acuta si collega con la "Grande Traversata Elbana", il sentiero che partendo da Cavo attraversa tutta l'Elba fino al Perone, le Calanche, Monte Capanne giungendo fino a Pomonte.

## **La Pila**

La Pila è un piccolo agglomerato di case poste al bivio che conduce a Sant'Ilario e a Campo per chi proviene da Procchio.

Il piccolo nucleo condizionato anche dalla vicinanza dell'aeroporto, si è adeguato alla forte richiesta turistica, con cambiamento di destinazione d'uso di innumerevoli locali: tuttavia il vecchio nucleo rimane un significativo esempio di aggregazione abitativa.

Salendo in direzione del Monte Perone si trova la Torre di San Giovanni in Campo con

evidente funzione di avvistamento e di segnalazione, di origine pisana XI° sec.

Poco più avanti si incontra la pieve romanica di San Giovanni in Campo (seconda metà del XII° sec.) che costituisce il più grande edificio romanico ancora esistente all'isola.

Percorrendo il tratto di strada che va dalla chiesa di San Giovanni alla torre pisana, s'incontra un sentiero percorribile a piedi e più ripido nella parte finale che conduce al piccolo edificio dell'Eremo di San Francesco. Nell'Eremo si ritirò alla fine del settecento un vecchio spagnolo, Giacomo Ortaglia di Valencia, forse precedentemente in servizio presso la guarnigione di Longone.

### **Bonalaccia**

La zona di Bonalaccia è situata di fronte La Pila dalla parte opposta dell'aeroporto, sul lato est. È un ex borgo agricolo, sempre più orientato nelle destinazioni d'uso degli edifici a soddisfare la richiesta turistica ricettiva in crescita nella zona.

### **Filetto**

L'area individuata con il toponimo Filetto si sviluppa in prossimità di Bonalaccia, estendendosi su una piccola valle intorno all'omonimo corso d'acqua. Il territorio era prevalentemente utilizzato a scopo agricolo ma negli ultimi anni l'incremento delle residenze estive ha portato alla parcellizzazione delle colture e ad una sostanziale riduzione della produzione.

Le residenze sono sparse e diffuse sul territorio, le opere di urbanizzazione sono minime e in qualche caso meriterebbero un miglioramento.

In prossimità del corso d'acqua vige un'ampia zona a rischio idraulico, già oggetto di alluvioni consistenti (settembre 2002).

### **Altre località**

Piane al Canale è una interessante zona dal punto di vista geologico scenografico per la tipicità del paesaggio assolato e caratterizzato da affioramenti rocciosi.

Interessante per la possibilità di raggiungere in zona numerosi domoliti pastorali (caprili) ben conservati.

Monte Perone, raggiungibile a sud, dalla strada di San Piero, Sant'Ilario o dal paese di Poggio partendo dal versante nord è uno dei più ampi complessi boscati dell'isola, oggetto di un'interessante opera di rimboschimento attuata a partire dal 1950.

Nonostante sia stata percorsa parzialmente dal fuoco, in vari occasioni, offre una vasta area pinetata, su un panorama che abbraccia i tre quarti dell'isola, ed è un punto di partenza per interessanti escursioni sulla vetta del Capanne o tra boschi vicini.

Monte Tambone, Capo Fonza è il polmone del comune di Campo posto ad est del capoluogo: è compreso tra la strada del monumento, che unisce la pianura di Campo a Lacona e il mare con all'interno una viabilità sterrata che attraversa un'area di particolare selvaggia bellezza, dove i pochi insediamenti si limitano alle villette a ridosso della spiaggia di Fonza.

### **VIABILITA'**

All'interno dell'assetto del territorio comunale esiste una rete stradale primaria e secondaria che collega il comune a Portoferraio ad est e a nord con Procchio; una seconda parte della viabilità forma l'anello occidentale di circuitazione del massiccio del Capanne, per riunirsi a Procchio, mentre ad est la Pianura di Campo è unita a Lacona con la strada detta del "Monumento"; la rimanente viabilità asfaltata unisce il capoluogo con le frazioni di S. Piero e S. Ilario.

In pianura ed in collina si ha una modesta viabilità sterrata di penetrazione e di collegamento per le case sparse, mentre, in alta collina numerose ed ordinate piste forestali sono a servizio di vasti complessi boscati.

## **ANALISI DELLE COMPONENTI STORICO-INSEDIATIVE**

Utilizzando i dati censuari dal 1961 al 2001 e le elaborazioni fornite dallo studio del Prof. M. Bottai, Dott. N. Salvati e C. Frizza per l'amministrazione Comunale., è possibile fornire un quadro sintetico dello sviluppo insediativo nel territorio comunale negli ultimi 50 anni.

Le case non occupate hanno avuto un forte aumento fino al 1991 negli anni '60 e soprattutto '70 con un tasso d'incremento che nel decennio 1961-71 è stato addirittura del 214.5%. Nel complesso il numero delle residenze è passato da 1280 nel 1961 a 3417 nel 2001 con un enorme incremento nel ventennio 1961-81 (162.8%).

Gli anni '60 e soprattutto '70 sono stati caratterizzati da una forte inflazione che ha spinto molte persone ad investire nel "mattone"; a questo si aggiunge l'aumento della popolazione e più ancora delle famiglie di Campo nell'Elba, e soprattutto, lo sviluppo turistico-balneare.

A questo tipo di sviluppo si affianca un altro tipo di evoluzione, ovvero quello riguardante il numero di abitazioni occupate secondo il titolo di godimento. Le case di proprietà mostrano un indice di incremento positivo, anche se tendenzialmente decrescente con un tasso particolarmente basso nell'ultimo decennio (1.40%).

Per quanto riguarda le abitazioni in affitto l'indice di incremento è diventato negativo a partire dal 1981, e ha raggiunto nel 2001 un valore di circa -30% che dimostra come si sia rafforzata la tendenza ad avere la proprietà della casa in cui si vive, preferendo sostenere il conseguente sforzo economico piuttosto che continuare a pagare canoni d'affitto sempre più onerosi. In termini percentuali le case abitate ad altro titolo (in genere gratuito) sono quelle che hanno realizzato il maggiore incremento con una punta nel decennio 1981-91 (circa 95%).

Nel 2001 le abitazioni in proprietà sono circa 1200, contro le 210 in affitto e le 250 occupate ad altro titolo.

Di un certo interesse, può essere la valutazione del dato dimensionale delle abitazione; nel 1971 le abitazioni con 6 o più stanze erano in maggioranza; nel 1981, appena 10 anni dopo, si trova un sostanziale equilibrio fra gli alloggi piccoli e quelli grandi.

Nell'ultimo decennio si è verificato un elevato incremento dei monolocali (275%), dei bilocali (121%) e dei trilocali (85%); si osserva, invece, una tendenza opposta per gli

appartamenti di maggiori dimensioni

Ad oggi, la gran parte delle abitazioni si distribuiscono uniformemente nelle classi di superficie fra 35 e 75 mq; c'è però da osservare come questa distribuzione sia la risultante di due distribuzioni difformi: quella delle abitazioni non occupate, che hanno una superficie modale fra 35 e 45 mq, e quella delle abitazioni occupate la cui moda è fra 65 e 75 mq.

Nelle superfici piccole (fino a 75 mq) sono più numerose le abitazioni non occupate, nelle superfici medio grandi sono di più le abitazioni occupate, mentre le ville (oltre 185 mq) sono in genere non occupate.

Le famiglie alloggiate in affitto non sono che il 13% del totale, mentre a livello nazionale sono nell'ordine del 25%. Si può ancora rilevare come le abitazioni in proprietà siano in media più grandi (84.3 mq) di quelle occupate ad "altro titolo" di godimento (74.6 mq) e nettamente più spaziose di quelle occupate in affitto (61.5 mq).

In sintesi, negli ultimi 30 anni si può rilevare che:

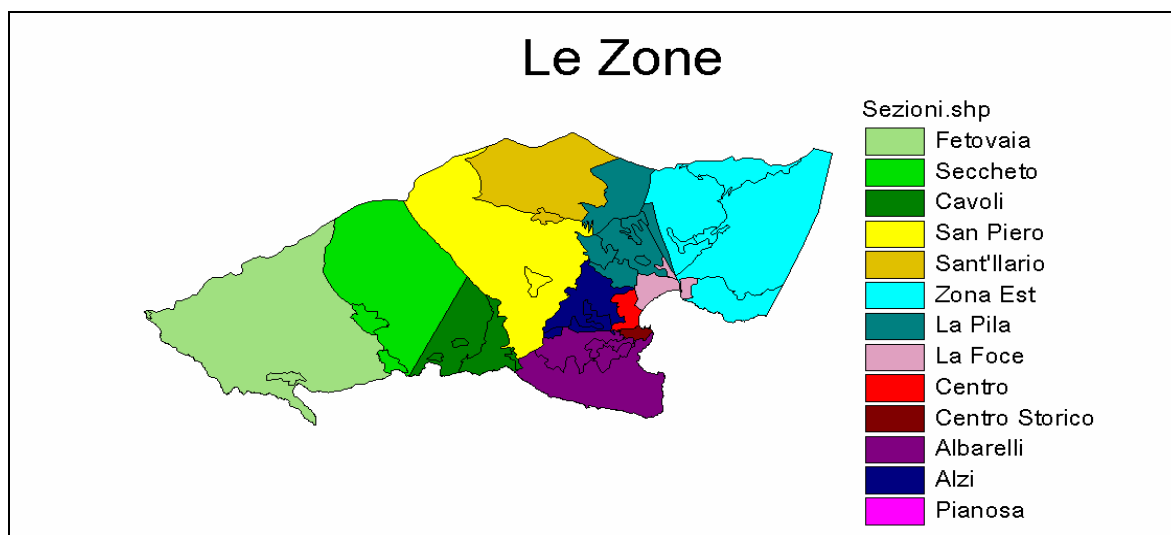
- i monolocali sono cresciuti di 8.5 volte, i bilocali di 2.5, i trilocali di 2.2;
- a partire dagli alloggi con 4 vani, si ha una tendenza alla diminuzione, che si accentua al crescere della dimensione: con 5 vani, si riducono di 1,67 volte;
- la superficie media delle abitazioni oscilla da 40 a 80 mq, con il maggior numero intorno ai 40 – 50 mq.



## ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE INSEDIATIVA E DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Per l'analisi della distribuzione dello sviluppo residenziale si fa riferimento allo studio condotto dal Prof. M. Bottai et Al. per l'amministrazione Comunale.

Lo sviluppo residenziale si differenzia sul territorio, andando a privilegiare il centro di Marina di Campo. La suddivisione del territorio in zone omogenee per caratteristiche geografiche, urbanistiche e funzionali permette un'analisi più significativa della distribuzione urbanistico-residenziale del territorio comunale: perciò è utile suddividere il territorio in 13 zone, come riportato nella seguente figura.



*Figura: Zonizzazione del Comune di Campo nell'Elba*

Principalmente sono state individuate due aree principali: la zona occidentale e la zona della vallata-pianura di Marina di Campo.

La vallata può essere considerata come un'unica grande frazione in cui è possibile individuare Marina di Campo, il centro più densamente abitato, e la sua periferia. Marina di Campo è stata suddivisa in tre zone con una densità di abitanti per Km<sup>2</sup> che decresce partendo dal centro storico (3999 ab./Km<sup>2</sup>), passando al centro direzionale (972 ab./Km<sup>2</sup>), per arrivare poi alla Foce (629 ab./Km<sup>2</sup>).

La periferia è stata ripartita in quattro zone: la Pila (246 ab./Km<sup>2</sup>), che, già frazione, è stata oggetto di un notevole sviluppo in questi ultimi decenni e di fatto ormai inglobata

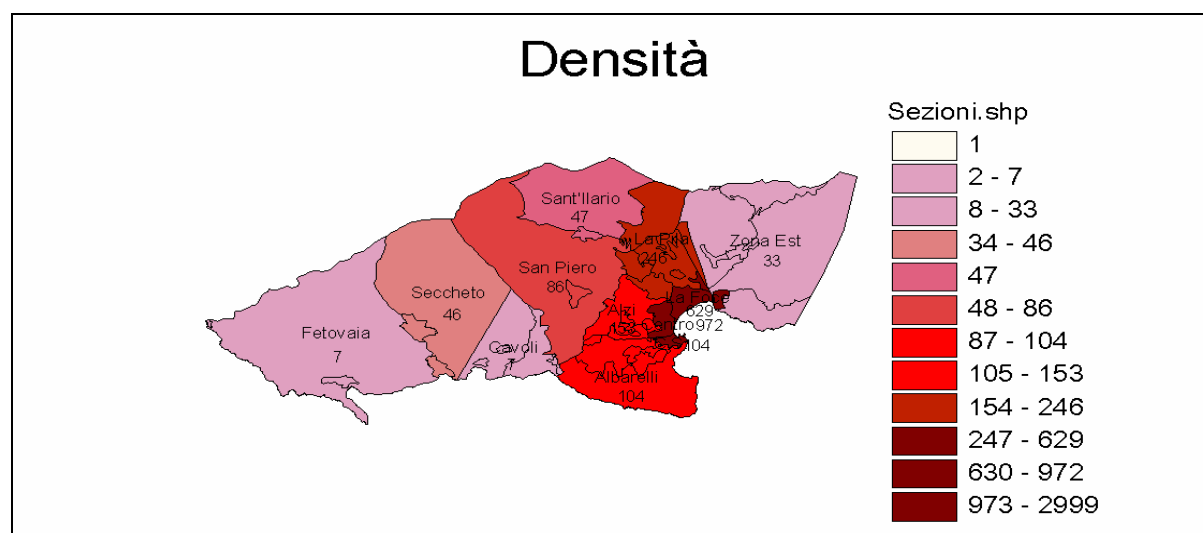
dall'espansione di Marina; gli Alzi (153 ab./Kmq) e gli Albarelli (104 ab./Kmq) che si stanno gradualmente sviluppando; la Zona est (33 ab./Kmq) dove sono presenti piccoli nuclei abitati, spersi per il territorio, tra cui il principale è Bonalaccia-Filetto.

Nella zona ovest è possibile individuare cinque frazioni con una densità di popolazione abbastanza differente.

San Piero, Sant'Ilario e Seccheto hanno una densità sicuramente minore rispetto alle cifre viste per le zone della vallata, ma ancora abbastanza elevata e compresa tra i 40 e 90 abitanti per Kmq.

A Fetovaia e Cavoli si è registrata una densità quasi nulla; questa tendenza può essere giustificata dal fatto che queste due zone sono mete ambite dai turisti nei mesi estivi, mentre nei mesi invernali sono quasi completamente disabitate.

A queste due frazioni si aggiunge Pianosa, la cui densità tocca la punta minima, ossia 3 abitanti per Kmq.



*Figura: Densità di abitanti per Kmq per zona*

I residenti si concentrano maggiormente a Marina di Campo, San Piero, che è la più importante frazione storica, e la Pila che negli ultimi anni è stata oggetto di un grande sviluppo. Al contrario Fetovaia e Cavoli sono quasi disabitate.

Nelle zone di Fetovaia, Cavoli, Sant'Ilario e la Zona est le abitazioni sono per la maggior parte non occupate e quindi utilizzate solo nel periodo estivo dai turisti.

E' da evidenziare che anche il centro direzionale è caratterizzato da un elevato numero di case non occupate. Nelle altre zone, nonostante il business dell'affitto estivo, le abitazioni risultano essere occupate per la maggior parte dalle famiglie residenti.

### **Aspetti socio economici e fabbisogno abitativo**

Il territorio di Campo nell'Elba ha avuto un sostenuto incremento edilizio negli anni 60-70 e adesso negli ultimi 10-15 anni.

Principalmente ciò è dovuto al boom economico degli anni 60 e allo sviluppo turistico avvenuto alla fine del secolo scorso. In particolare molte residenze e fabbricati sono stati acquistati anche da persone non residenti nell'Isola d'Elba che hanno portato sviluppo per la comunità locale ma parallelamente tutta una serie di problematiche urbanistiche che richiedono oggi di essere affrontate. In particolare sono state semiurbanizzate le aree periurbane al capoluogo comunale, trasformando zone agricole in aree di residenza diffusa. L'agricoltura si è ridotta, diventando una pratica hobbistica e dedicata all'autoconsumo.

I fabbricati esistenti sono stati ampliati per ospitare nuove unità immobiliari, in alcune zone sono state create nuove edificazioni, sia di edilizia residenziale pubblica che privata.

Ad oggi però risulta scarso il tessuto infrastrutturale e la rete dei servizi: lo sviluppo urbanistico, seppur contenuto dai vigenti strumenti normativi, è avvenuto in maniera disomogenea ed in alcuni casi in assenza di una pianificazione che rivolgesse lo sguardo a tutti gli aspetti del territorio. Dunque si hanno aree ex agricole ormai abbandonate fraposte tra residenze ben curate, oppure strade di collegamento di piccoli nuclei urbani sulle quali è difficile lo scambio tra due autoveicoli percorrenti direzioni opposte..

Lo sviluppo turistico ha visto l'incremento delle attività stagionali e una lenta dismissione degli antichi mestieri: all'abbandono delle cave e di ampie aree agricole, si è contrapposta la nascita di varie attività ricettive, dalla ristorazione e l'albergo alle attività ludico ricreative. Ovviamente questo ha comportato uno squilibrio tra la popolazione presente nei mesi estivi e quella invece stanziale, che si trova comunque a gestire un tessuto urbanistico sovradimensionato per buona parte dell'anno.

Negli ultimi anni, in virtù delle restrizioni normative all'espansione edilizia, ai maggiori vincoli posti dalle autorità preposte alla tutela del territorio (si pensi ad esempio alle limitazioni imposte dai vincoli idraulici avvenute a seguito dell'alluvione del 2002) e anche ad un lieve calo della richiesta turistica, si è assistito ad un rallentamento della richiesta insediativa. Ciò sta inducendo l'amministrazione a perseguire una pianificazione territoriale di più ampio spettro, che venga incontro alle esigenze di incremento abitativo e che crei le condizioni per uno sviluppo socioeconomico più omogeneo, nel rispetto dei caratteri tipologici del tessuto urbano e del patrimonio paesaggistico ambientale del territorio comunale. In tal senso è fondamentale verificare il fabbisogno abitativo in termini reali e su questo impostare le scelte pianificatorie.

La determinazione del fabbisogno abitativo deriva da un confronto fra domanda e offerta, cioè fra le famiglie residenti, opportunamente specificate per numero di componenti, e il numero di alloggi costituenti il parco abitativo specificati per dimensione.

Secondo lo studio del Prof. M. Bottai et Al, attualmente si trovano in condizioni di disagio circa 230 abitazioni, ma la cifra è sicuramente da incrementare se si tiene conto delle esigenze turistico ricettive. Il prof. Bottai stimava nel 2005 un fabbisogno aggiuntivo previsto nel quinquennio 2006-2010 di 157 abitazioni e di 545 nei successivi 20 anni. Tra il 2006 e il 2007 l'amministrazione ha ricevuto molte richieste di incremento residenziale da parte della popolazione, e da parte del settore turistico viene richiesta la possibilità di ampliare le proprie strutture, sia per offrire maggiori servizi che per nuovi posti letto.

Dunque il quadro previsionale che si delinea è caratterizzato dalla necessità di adeguare la capacità ricettiva del territorio comunale, in primis fornendo ai residenti e agli operatori turistici nuovi spazi insediativi all'interno del tessuto urbanizzato e in secondo completando e implementando le infrastrutture presenti: ciò dovrà avvenire nella massima tutela del patrimonio paesaggistico ambientale per il quale dovrà essere sollecitata la sensibilità comune e valorizzate le risorse.