

COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

**Variante parziale al Regolamento urbanistico per la  
riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta  
denominato " La città al mare" nel Comune di  
Rosignano M.mo**

**Relazione tecnico- amministrativa**

**Art. 16 L.R.T. n. 1/2005**

Istruttore Direttivo Tecnico  
Arch. *Maria Libera Silvestri*



La Responsabile del Procedimento  
Arch. *Stefania Marcellini*

Sindaco: *Alessandro Franchi*  
Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Margherita Pia*  
Dirigente del settore promozione del territorio e dell'impresa: *Lorena Silvestri*  
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione: *Stefania Marcellini*  
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*

marzo 2014

## **PREMESSA**

La presente Relazione viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile di procedimento finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti;
- a verificare che la variante all'atto di governo si formi in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto di ulteriori piani e programmi di settore vigenti;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad essa attribuito;
- a fornire al processo partecipativo gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione proposta e le condizioni e gli obiettivi della proposta di variante al Regolamento Urbanistico vigente;
- la sintesi delle valutazioni di coerenza;
- gli adempimenti per l'adozione in consiglio comunale;
- la descrizione della documentazione che sarà allegata alla delibera di adozione.

Il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004;
- Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 08.05.2007, parzialmente approvato e adottato con delibera di C.C. n. 162 del 17.11.2008 e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 116 del 21.04.2009.

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di modifiche a seguito di:

- correzioni di errori materiali con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 115 del 20.04.2009, n. 51 del 23.03.2010, n. 133 del 21.09.2010, n. 45 del 19.04.2011, n. 159 del 21.12.2012;
- modifica delle schede norma 2-iru1 e 2-iru2 approvate con delibera di C.C. n. 192 del 10.11.2009;
- variante parziale approvata con deliberazione C.C. n. 10 del 28.02.2012 diventata efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24.04.2012.
- modifica alle schede norma 3-t13,6-t12, 2-t2 e alla Tavola TR 3 approvate con deliberazioni n.119, 120, 121 e 122 del 29.11.2013 diventate efficaci con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 53 del 31.12.2013;
- variante parziale adottata con deliberazione C.C. n. 147 del 20.12.2013;
- variante parziale al RU per inserimento di un nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione del Distretto Socio Sanitario in Rosignano Solvay adottata con deliberazione C.C. n. 3 del 06.02.2014;
- modifica alle schede norma 5-iru2 e 2t3 ed inserimento nuovo comparto 4t10 approvate rispettivamente con Deliberazioni C.C. n.20, n. 21 e n. 22 del 17/03/2014 ;
- variante parziale al RU per la realizzazione di alcuni interventi nel Comune di Rosignano M.mo adottata con deliberazione C.C. n. 23 del 17.03.2014.

## **OBBIETTIVI DELLA VARIANTE**

La variante al Regolamento Urbanistico, oggetto della presente relazione, è finalizzata alla riqualificazione ed all'ampliamento dell'offerta turistica delle attività ricettive presenti lungo via dei

Cavalleggeri anche al fine di prolungare la stagione turistica valorizzando, al contempo, il tessuto storico - paesaggistico ed il sistema delle economie locali

L'area oggetto della variante si trova all'interno di una vasta area fra Vada sud e Mazzanta nord e si articola lungo l'asse di via dei Cavalleggeri ed è delimitata a nord dal torrente Tripesce, a sud dalla frazione della Mazzanta, ad ovest dalla pineta ed ad est da una fascia di territorio prevalentemente agricolo per una superficie di circa 53 ha.

L'ambito è composto principalmente da aree destinate a campeggi ed R.T.A (Campeggio Rada Etrusca, Campeggio Molino a Fuoco, Residence Gli Oleandri, Campeggio Baia del Marinaio, Campeggio Campo dei Fiori) e si contraddistingue per il forte potenziale turistico – ricettivo espresso solo parzialmente a causa di una marginalità qualitativa delle strutture rispetto agli standard di livello europeo

L'area confina con un'ampia fascia costiera composta da una pineta secolare, importante risorsa per il patrimonio comunale.

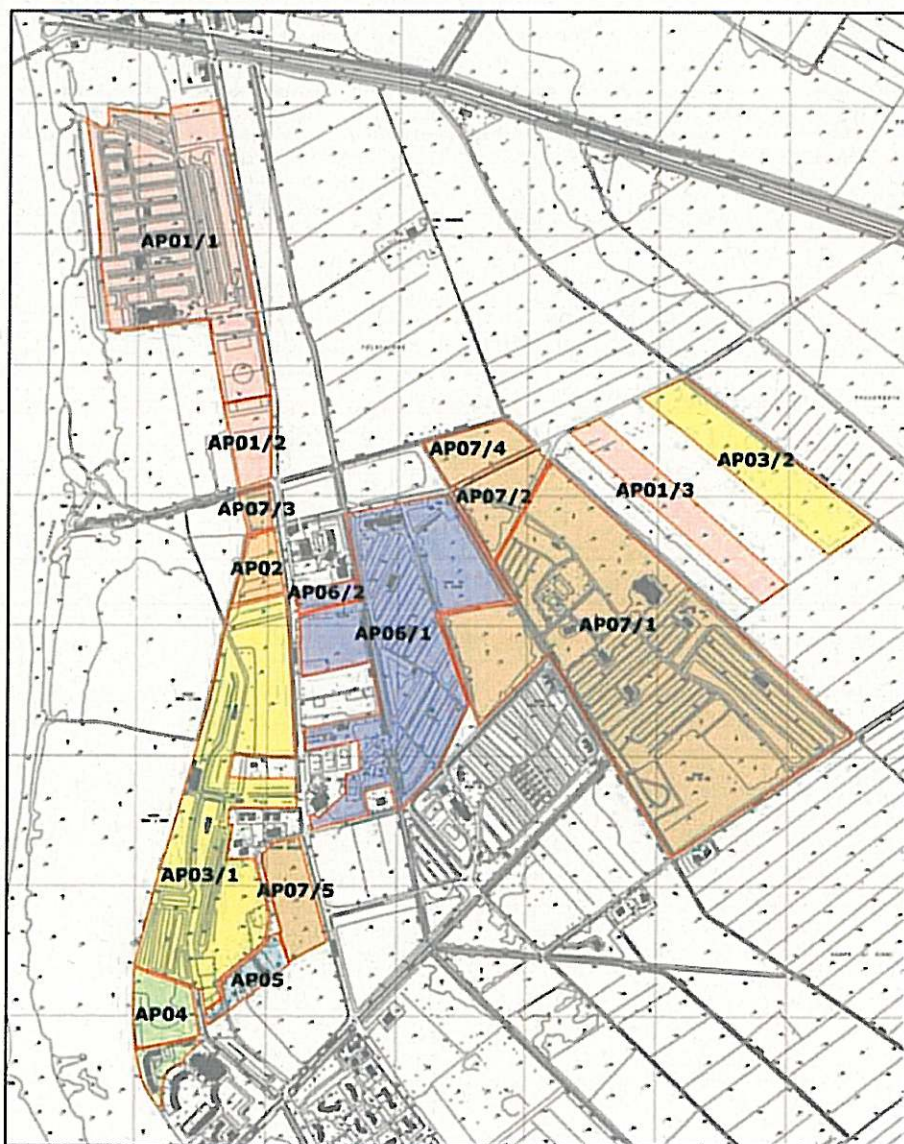
Nelle aree prospicienti Via dei Cavalleggeri si articolano diverse aree isolate che individuano alcuni orti confinati con la piscina comunale, una zona per la sosta ed i servizi ai camper e alcune zone agricole a destinazione APNE.

Lungo la Via dei Cavalleggeri, sui margini del comparto evidenziato, si identificano due aree caratterizzate da diverse problematiche legate alla viabilità e all'attraversamento pedonale, che vengono identificate come "porte" nella proposta di variante.

L'obiettivo sopra citato sarà realizzato attraverso una serie di interventi pubblici/privati di seguito riassunti:

#### LEGENDA

- AP01/1 Campeggio Rada Etrusca
- AP01/2 Campeggio Rada Etrusca
- AP01/3 Area Orto Botanico
- AP02 Area Porta Vada
- AP03/1 Campeggio Molino a Fuoco
- AP03/2 Area Orto Botanico
- AP04 Residence Gli Oleandri
- AP05 Area Orti e Case
- AP06/1 Campeggio Baia del Marinaio
- AP06/2 Campeggio Baia del Marinaio
- AP07/1 Campeggio Campo dei Fiori
- AP07/2 Campeggio Campo dei Fiori
- AP07/3 Area Porta Vada
- AP07/4 Campeggio Campo dei Fiori
- AP07/5 Campeggio Campo dei Fiori



TAV.1

## **TIPOLOGIE DI INTERVENTI DA ATTUARE**

### **1) INTERVENTI PUBBLICI ESEGUITI DA PRIVATI**

#### **a) messa in sicurezza idraulica dell'area attraverso:**

- 1.1) realizzazione di un nuovo impianto idrovoro lungo il Fosso del Tesorino in prossimità di via dei Cavalleggeri;
- 1.2) risagomatura dei canali afferenti alla rete di bonifica;
- 1.3) realizzazione di casse di espansione [AP01/3, AP03/2] (anche attraverso la realizzazione di un laghetto artificiale per la pesca sportiva [AP07/4]);
- 1.4) realizzazione di nuovi canali di guardia e modeste arginature a difesa delle aree di interesse;

#### **b) ristrutturazione funzionale della viabilità, attraverso**

- 2.1) riallineamento e ampliamento della carreggiata stradale lungo via dei Cavalleggeri,
- 2.2) completamento del percorso ciclabile lungo via dei Cavalleggeri,
- 2.3) realizzazione di un percorso pedonale lungo via dei Cavalleggeri,
- 2.4) realizzazione di nuova illuminazione lungo via dei Cavalleggeri,
- 2.5) realizzazione di sistemi di rallentamento del traffico e nuovi attraversamenti pedonali,
- 2.6) realizzazione sistemi di sosta, quali parcheggi dotati di servizi igienici da realizzarsi su aree private con sistema di parcheggio convenzionato con la Pubblica Amministrazione [AP07/3, AP02],
- 2.7) completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, nuova illuminazione pubblica, nuovi attraversamenti pedonali,
- 2.8) nuovo sistema di accessibilità prevalentemente pedonale o ciclabile fra la pineta, Via de Cavalleggeri e la campagna verso l'entroterra,
- 2.9) realizzazione di un sistema di smaltimento rifiuti interrato e differenziato.

### **2) INTERVENTI PRIVATI ANCHE DI USO PUBBLICO**

#### **a) realizzazione di un sistema di nuove centralità attraverso**

- 3.1) realizzazione di un'area di spazi urbani lungo via dei Cavalleggeri in prossimità di via del Novanta con servizi quali bar, ristorante, info-point e piccole attività commerciali [AP07/3, AP02],
- 3.2) realizzazione di area giochi attrezzate per bambini [AP02],
- 3.3) realizzazione conservazione dell'area agricola per usi agricoli con finalità didattico ricreative al fine di valorizzare il sistema verde attraverso un approccio culturale [AP01/3, AP03/2].

#### **b) aumento della capacità ricettiva attraverso:**

- 4.1) aumento di n°500 piazzole all'interno delle strutture turistico-ricettive esistenti [AP01/1, AP03/1, AP06/, AP07/1],
- 4.2) realizzazione di n°2 aree destinate e SOSTA CAMPER lungo via dei Cavalleggeri con 50 piazzole ciascuna e relativi servizi quali servizi igienici, docce, rifornimento acqua e smaltimento liquami [AP01/2, AP07/5],
- 4.3) realizzazione di n° 2 strutture ricettive con tipologia Villaggio Albergo di 44 posti letto ciascuna in ampliamento alle attività di campeggio esistenti [AP07/2, AP06/2],
- 4.4) realizzazione di 80 posti letto con tipologia RTA in ampliamento ad una struttura ricettiva esistente [AP04],
- 4.5) ristrutturazione edilizia di una di alcuni piccoli fabbricati esistenti ad uso residenziale senza aumento di carico urbanistico [AP05].

#### **c) ristrutturazione razionale dei servizi interni privati attraverso**

- 5.1) ampliamento e realizzazione di nuovi servizi igienici interni alle strutture turistico-ricettive, dotati di sistemi volti al contenimento dei consumi idrici, quali raccolta delle acque piovane per irrigazione e per gli scarichi, sistema temporizzata per docce e lavabi destinati al lavaggio piatti, diffusori per rubinetti [AP01/1, AP03/1, AP06/, AP07/1],
- 5.2) realizzazione di un sistema di smaltimento rifiuti interrato e differenziato,
- 5.3) potenziamento della rete di smaltimento delle acque e dei liquami.

#### **d) potenziamento dei servizi di intrattenimento**

- 6.1) realizzazione di nuove strutture destinate alla ristorazione,
- 6.2) realizzazione di n°2 nuove piscine [AP01/1 in area privata e non demaniale, AP07/2],
- 6.3) realizzazione di nuove aree destinate alle attività sportive a servizio di strutture esistenti [AP01/1, AP03/1, AP06/, AP07/1].



## 1. Inquadramento Territoriale e stato dei luoghi

L'area oggetto della variante, per una superficie di circa 53 ha, si trova all'interno di una vasta area fra Vada sud e Mazzanta nord e si articola lungo l'asse di via dei Cavalleggeri, è delimitata a nord dal torrente Tripesce, a sud dalla frazione della Mazzanta, ad ovest dalla pineta ed ad est da una fascia di territorio prevalentemente agricolo.

Il comparto è composto per il 70% da aree destinate a campeggio e da una R.T.A., da un'ampia zona verde comprendente la pineta di competenza del demanio forestale e di alcune zone con destinazione "apne".

L'area si contraddistingue per essere una zona turistica frequentata nella stagione estiva da un gran numero di visitatori attraverso un tipo di turismo sia di passaggio che stanziale.

Via dei Cavalleggeri è ad oggi l'unico collegamento nord-sud che unisce le varie strutture ricettive e ne permette l'ingresso, proseguendo per la frazione della Mazzanta, centro che vede animarsi maggiormente durante l'apertura delle strutture ricettive.

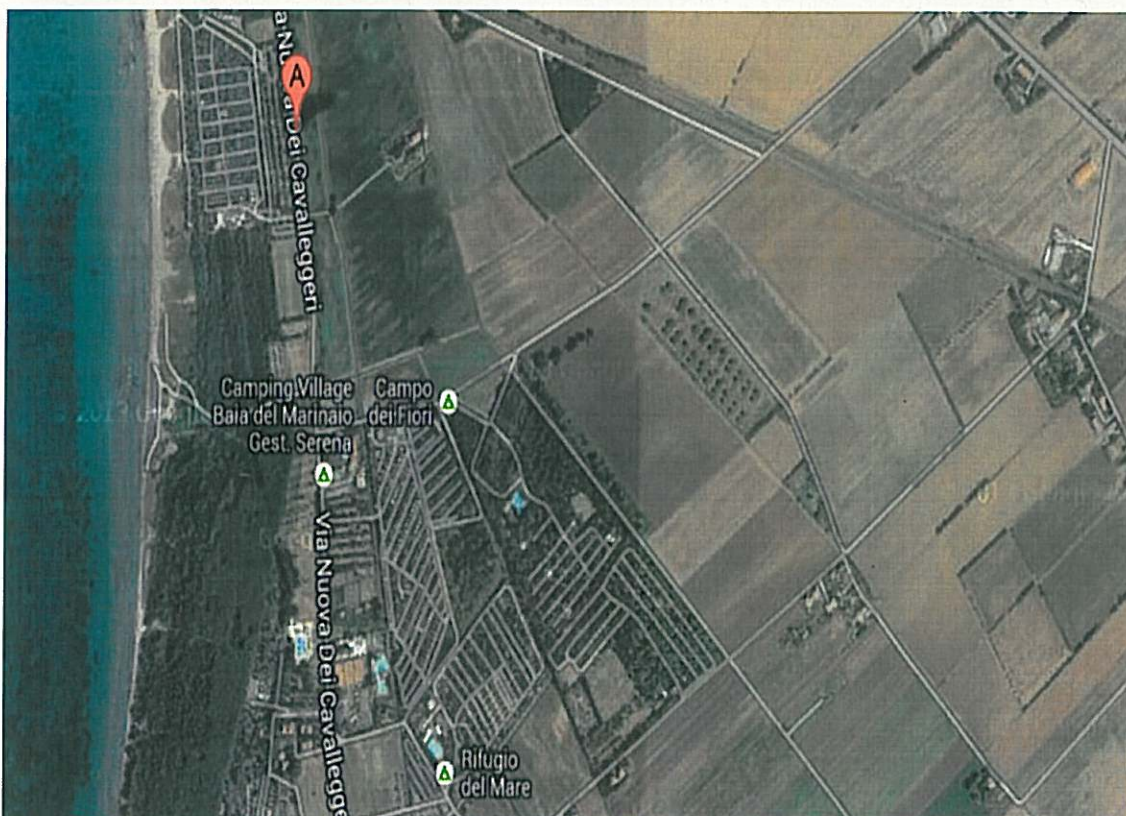
L'area è inoltre contrassegnata dalla sua valenza paesaggistica che, oltre alla costa ed alle spiagge sabbiose si compone di un paesaggio campestre di forte rilevanza e di salvaguardia nella caratterizzazione del luogo.

Attualmente sull'area oggetto di variante vi sono principalmente aree destinate a campeggi ed R.T.A (Campeggio Rada Etrusca, Campeggio Molino a Fuoco, Residence Gli Oleandri, Campeggio Baia del Marinaio, Campeggio Campo dei Fiori).

L'area confina con un'ampia fascia costiera composta da una pineta secolare che funge da importante risorsa per il patrimonio comunale e arricchisce la vocazione paesaggistica di tutto il comparto il quale si identifica facilmente con un paesaggio campestre tipico delle aree costiere toscane.

Nelle aree prospicienti via dei Cavalleggeri si articolano diverse zone isolate che individuano alcuni orti confinati con la piscina comunale, una zona occupata per la sosta ed i servizi ai camper e alcune zone agricole a destinazione APNE definite dall'art. 60 delle N.T.A. di R.U. quali "aree prevalentemente non edificate integrative della risorsa insediativa"

Lungo via dei Cavalleggeri, sui margini del comparto evidenziato nella tav. 1, si identificano due aree caratterizzate da diverse problematiche legate alla viabilità e all'attraversamento pedonale, che vengono identificate, nella variante in questione, come "porte" all'area in oggetto.



Vista satellitare dell'area interessata dalla variante

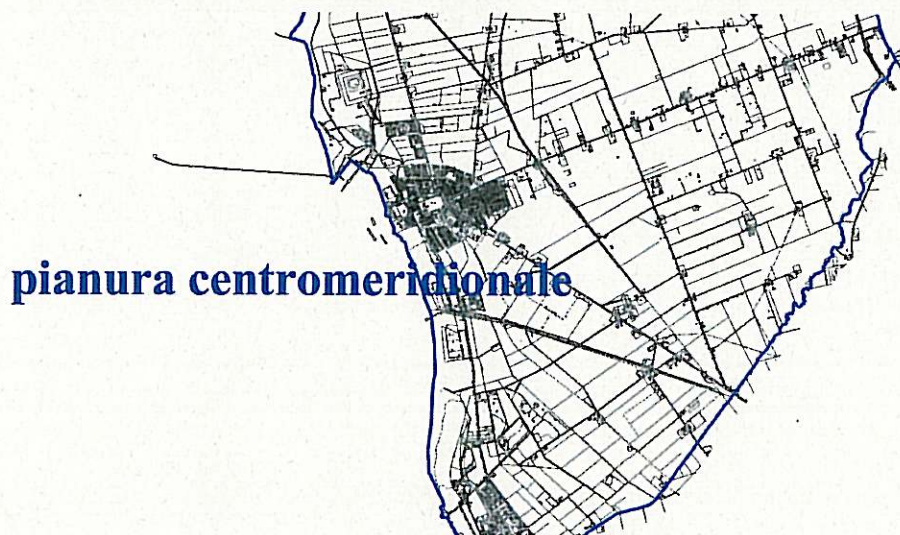
## 2. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'area oggetto della variante risulta classificata nel Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico come segue:

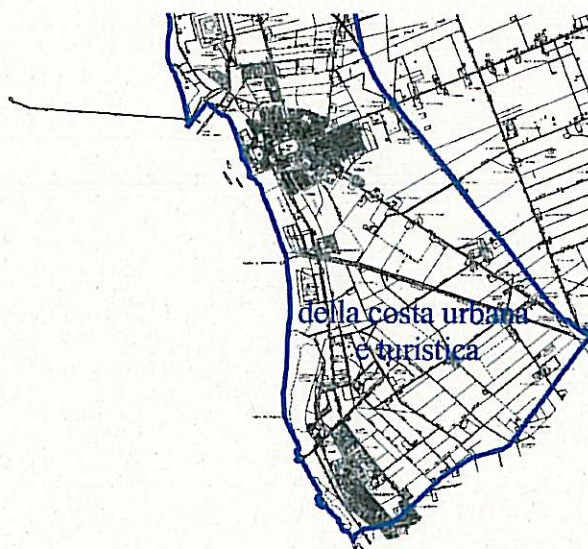
### Piano Strutturale ( P.S.)

Nel P.S. l'area interessata dalla variante ricade:

- nella Tav PT-1 " Sistemi Territoriali" all'interno del sistema territoriale della "pianura centro meridionale" di cui all'art. 24 della disciplina e statuto dei luoghi;



P.S. Estratto Tav PT-1 Sistemi Territoriali



P.S. Estratto Tav PT-2 Unità Territoriali Organiche Elementari

Nella tav. PT2 "Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) l'area di cui trattasi ricade all'interno dell'UTOE 2 "della costa urbana e turistica" i cui obiettivi strategici e specifici sono disciplinati dall'art. 32 della disciplina e statuto dei luoghi;



obiettivi strategici: - miglioramento accessibilità e scambi informativi, sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione dell'economia, sostenere, articolare e specializzare la filiera turistica per la dilatazione temporale della stagione turistica, qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi al contesto

Obiettivi specifici: - qualificare l'asse Vada – Mazzanta come asse attrezzato con funzioni e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta ricettiva, favorire aree per la sosta e il rimessaggio camper e roulotte, la realizzazione di villaggi turistici, l'ampliamento dei campeggi esistenti, la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi, il riordino e la decongestione dei carichi antropici sulla costa dotandola di percorsi pedonali e ciclabili in sicurezza e mantenendo separati traffici veicolari e lontani per quanto possibile dalle aree di decongestione

PREVISIONI P.S. E R.U

Tipologia di intervento	Unità di misura	Dim. PS UTOE 2	Dim. RU approvato il 17/11/2008	Varianti RU
residenza	alloggi	0	0	0
Strutture Turistico Ricettive	Posti letto	500	332	+40 (scheda norma 2-t3)
Villaggi turistici	Posti letto	650	100	+ 20 (scheda norma 2-t3)
Ampliamento campeggi esistenti	piazzole	500	0	
Nuovi campeggi	piazzole	650	142	
Polo sportivo	ha	17	17	
Piccola industria, artigianale e di servizio, direzionale, commerciale trasf	Mq di sc	0		
Centro di Servizi e Interscambio	ha	9	0	
Parchi divertimento	ha	50	0	
Grande struttura di vendita	n.	0		
Media struttura di vendita	n.	1	1	
Aree attrezzate per distribuzione carburante e servizi	n.	0		
punti di utilizzo del demanio	n.	9	0	

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, al RU approvato con D.C.C. n. 162 del 17.11.2008, dimensionato sulla base del quadro previsionale strategico ha perso efficacia in parte al 31.12.2013 e per la restante parte la perderà alla data del 10.06.2014. Per quanto concerne L'UTOE 2 alla data del 31.12.2013 risultano scadute ed in scadenza i seguenti dimensionamenti nella specifica destinazione turistico ricettiva:

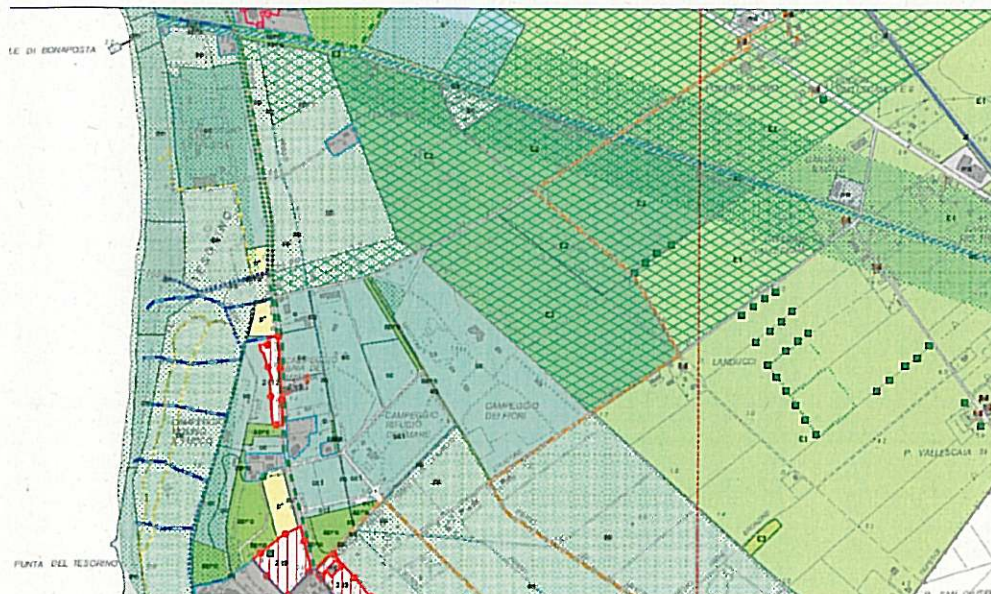
tipologia di intervento	Unità di misura	Previsioni PS UTOE 2	Previsioni RU Utoe 2	Previsioni RU scadute al 31.12.2013	Previsioni R.U. in scadenza al 10.06.2014
nuovi campeggi (area sosta camper)	piazzole	650	142	92	50
Strutture turistico ricettive	posti letto	500	Tot 372	220	82
Ampliamento campeggi esistenti	piazzole	500	0	0	0

	Dimensionamento PS UTOE 2	Carico urbanistico variante	Residuo dimensionamento a seguito adozione variante
Nuovi campeggi (area sosta camper - piazzole)	650	100 piazz.	650-142= 508piazz 508 + 92= 600 piazz. 600-100 = <b>500 piazz.</b>
Strutture Turistico Ricettive (posti letto)	500	80 + 88=168 p.l.	500-372= 128 p.l. 128+220= 348 p.l 348-168= <b>180 p.l</b>
Ampliamento campeggi esistenti (piazzole)	500	500 piazz.	0

**Carico urbanistico della variante suddivisa per strutture:**

	Camping Rada Etrusca		Camping Molino a Fuoco		Camping Baia del Marinaio		Camping Campo dei Fiori		Residence degli Oleandri		Aree camper		totale				
	attuale	Increment.	attuale	Increment.	attuale	Increment.	attuale	Increment.	attuale	Increment.	attuale	Increment.	Attuale	Incremento			
piazzole	338	400	62	146	238	384	146	561	146	0	0	0	100	100	1.111	600 ( 500+100)	
Posti letto	0	0	0	0	0	44	44	44	36	116	80	0	0	0	36	204	168

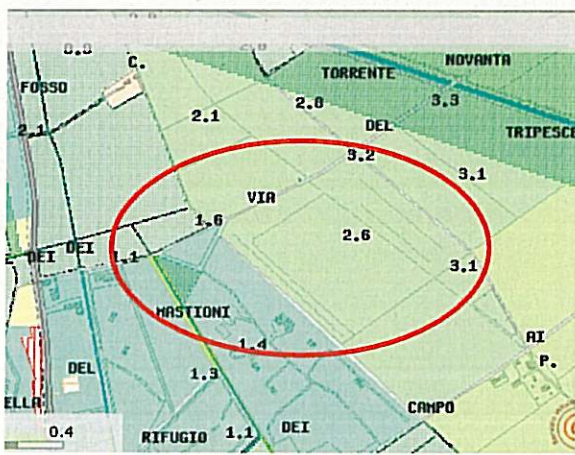
## Regolamento Urbanistico ( R.U.)



Data l'estensione dell'area oggetto di variante al fine di esaminare la destinazione del vigente R.U. di seguito si esaminano singolarmente i singoli interventi previsti:

### **interventi pubblici:**

Realizzazione di casse di espansione (AP 01/3, AP03/2) anche attraverso la realizzazione di un laghetto artificiale per la pesca sportiva (AP07/4)



Destinazione da R.U.

E2 =Aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola

pp =Beni areali soggetti a regole paesaggistiche

### **area porta Vada**

DESTINAZIONE DA R.U.



Nel R.U. l'area interessata è destinata a:  
 p\* =Parcheggi in progetto  
 pp =Beni areali soggetti a regole paesaggistiche

L'intervento prevede la riqualificazione di un'ampia porzione di terreno posta sull'incrocio fra via dei Cavalleggeri e via del Novanta. Tale riqualificazione avviene attraverso "una serie di percorsi pedonali e ciclabili che si sviluppano attorno ad una piazza in cui trova collocazione il primo punto di servizi incernierato fra due parcheggi privati ad uso pubblico..."

## **INTERVENTI PRIVATI**

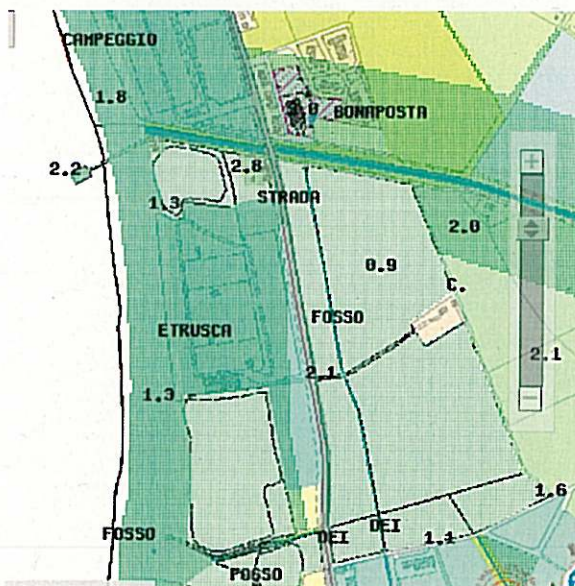
### **1. campeggio rada etrusca (AP01)**

Tale campeggio occupa un'area di circa ha 9.

Interventi previsti:

- ristrutturazione dei servizi esistenti;
- aumento del numero delle piazzole di n. 62
- realizzazione di un'area da destinare a sosta camper con 50 piazzole e relativi servizi;

ubicazione su R.U.:



### **Destinazione da R.U.:**

- oc =Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ricettività, la balneazione, il diportismo, gli alberghi, altre attrezzature esistenti, ecc.) e intrattenimento (UTOE 2 - campeggi esistenti);
- pp =Beni areali soggetti a regole paesaggistiche;

- p\* =Parcheggi in progetto;

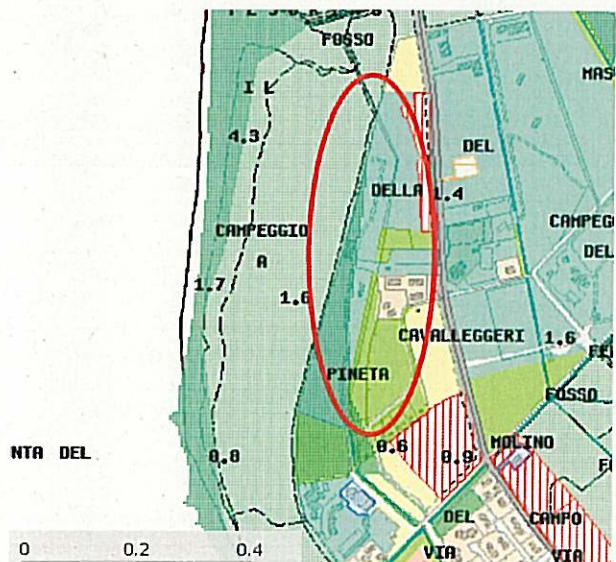
## 2. campeggio Molino a fuoco (AP03)

Tale campeggio occupa un'area di circa ha 8,4.

Interventi previsti:

- ristrutturazione dei servizi esistenti;
- aumento del numero delle piazzole di n. 146 unità;

UBICAZIONE:



L'area di pertinenza del campeggio "molino a fuoco" dal R.U. risulta avere la seguente destinazione:

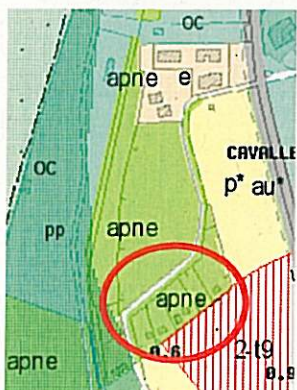
- oc =Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ricettività, la balneazione, il diportismo, gli alberghi, altre attrezzature esistenti, ecc.) e intrattenimento (UTOE 2 - campeggi esistenti, normata dall'art. 62 delle N.T.A. del R.U);
- 2-t12 =Intervento di trasformazione: realizzazione di area sosta camper con servizi
- apne =Aree prevalentemente non edificate nella risorsa insediativa, la norma di riferimento per tale destinazione è l'art. 60 delle N.T.A. del R.U. il quale definisce tali aree come "aree che rapportano la città al territorio rurale, o che residuano nel tessuto urbano consolidato e comunque contribuiscono alla qualità urbana;
- pp =Beni areali soggetti a regole paesaggistiche (art. 22 e seguenti delle N.T.A. del R.U)

## 3. AREA ORTI E CASE SPARSE (AP05)

Tale area occupa una superficie di 0,66 ha.

Interventi previsti:

- Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento delle strutture esistenti per un massimo di mq 650 di SUL senza aumento di unità immobiliari



L'area in questione ai sensi del R.U. risulta avere la seguente destinazione:

**apne** =Aree prevalentemente non edificate nella risorsa insediativa, la norma di riferimento per tale destinazione è l'art. 60 delle N.T.A. del R.U. il quale definisce tali aree come "aree che rapportano la città al territorio rurale, o che residuano nel tessuto urbano consolidato e comunque contribuiscono alla qualità urbana.

#### 4. RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA GLI OLEANDRI (AP04)

la R.T.A. è costituita da n. 72 posti letto distribuiti in n. 24 appartamenti. La variante è finalizzata all'ampliamento della capacità ricettiva ed interessa una superficie di circa 1,4 ha.

Interventi previsti:

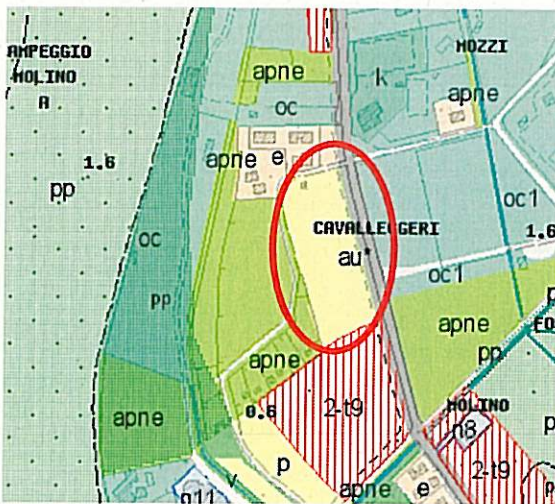
- Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con ampliamento delle strutture esistenti, nuova edificazione con incremento di n. 80 posti letto, modificando la destinazione d'uso dell'area da "apne" a "o" aree o edifici per funzioni turistico-ricettive.



- apne =Aree prevalentemente non edificate nella risorsa insediativa, la norma di riferimento per tale destinazione è l'art. 60 delle N.T.A. del R.U. il quale definisce tali aree come "aree che rapportano la città al territorio rurale, o che residuano nel tessuto urbano consolidato e comunque contribuiscono alla qualità urbana;
- pp =Beni areali soggetti a regole paesaggistiche (art. 22 e seguenti delle N.T.A. del R.U).

#### 5. AREA SERVIZI E SOSTA CAMPER

DESTINAZIONE DA R.U.



p\* Parcheggi in progetto.



p\* Parcheggi in progetto

pp = Beni areali soggetti a regole paesaggistiche (art. 22 e seguenti delle N.T.A. del R.U)

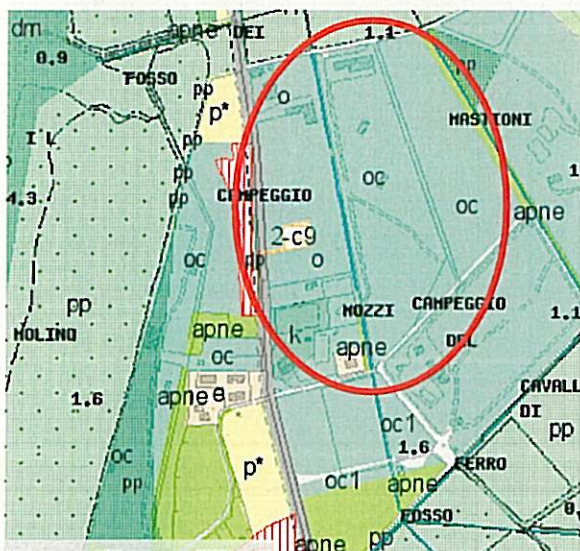
oc = Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ricettività, la balneazione, il diportismo, gli alberghi, altre attrezzature esistenti, ecc.) e intrattenimento.

La variante in esame riguarda la realizzazione di n. 2 aree da destinare a servizi e sosta camper per realizzare complessivamente n. 100 piazzole ognuna di n. 50 piazzole.

## 6. CAMPEGGIO BAIА DEL MARINAIO

Il campeggio occupa un'area di circa 9 ha

DESTINAZIONE DA R.U.



- oc1 = Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ricettività, la balneazione, il diportismo, gli alberghi, altre attrezzature esistenti, ecc.) e intrattenimento (UTOE 2 - campeggio Rifugio del mare);
- o = Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ricettività, la balneazione, il diportismo, gli alberghi, altre attrezzature esistenti, ecc.) e intrattenimento;

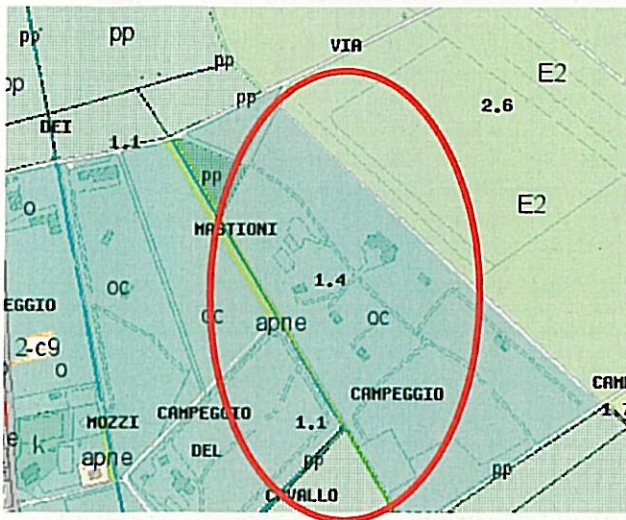
### Interventi previsti:

1. aumento del numero delle piazzole di n. 146 con un relativo aumento della capacità ricettiva (AP06/1);
2. realizzazione di n. 1 struttura ricettiva con tipologia villaggio albergo per complessivi 44 posti letto (AP06/2)



## 7. CAMPEGGIO CAMPO DEI FIORI (AP07)

DESTINAZIONE DA R.U.



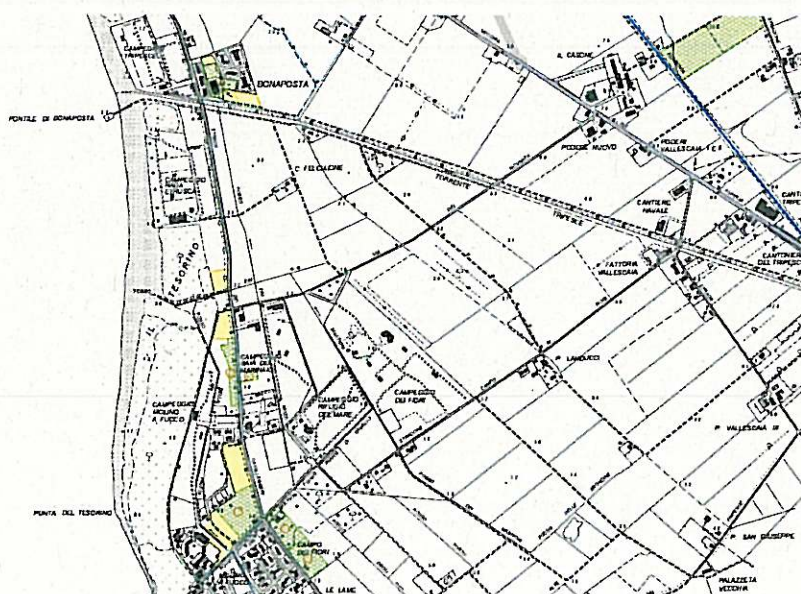
- oc = Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ricettività, la balneazione, il diportismo, gli alberghi, altre attrezzature esistenti, ecc.) e intrattenimento (UTOE 2 - campeggi esistenti)
- pp = Beni areali soggetti a regole paesaggistiche (area boscata)
- apne = Aree prevalentemente non edificate nella risorsa insediativi;

### Interventi previsti:

1. aumento del numero delle piazzole di n. 146 con un relativo aumento della capacità ricettiva (AP071);
2. realizzazione di n. 1 struttura ricettiva con tipologia villaggio albergo per complessivi 44 posti letto (AP07/2)

L'accesso alle strutture è garantito dalla strada principale, via dei Cavalleggeri. Non risultano rilevamenti di traffico nella zona oggetto di studio, in particolare sulla via dei Cavalleggeri.

La variante, prevedendo un aumento della capacità ricettiva, può contribuire ad un incremento dei flussi di traffico attratti nel periodo estivo.



Estratto Tav. M -3 " Carta della Mobilità"

Per quanto riguarda la mobilità, la Tav. M -3 " Carta della Mobilità" classifica via dei Cavalleggeri come "penetrazione principale".

Come evidenziato nel rapporto ambientale gli interventi di cui alla presente variante non è prevista nuova viabilità né viabilità alternativa. Gli spostamenti interni e verso il mare avvengono a piedi o in bicicletta.

Il progetto urbanistico punta molto sulla mobilità sostenibile, incrementando l'uso della bicicletta attraverso la costruzione di piste ciclabili.

La maggiore concentrazione di soggetti esposti è all'interno dei campeggi, che sono distanti dal fronte strada ed isolati da alberature. La situazione esistente, quindi nel suo complesso non desta preoccupazione, neanche nei periodi di maggior frequentazione.

Gli effetti maggiori dell'incremento si concentrano nel periodo estivo dell'anno (di punta 30/45 giorni/anno).

### **Parametri urbanistici della variante**

Come già precedentemente descritto scopo della variante è quello di riqualificare ed ampliare l'offerta turistica delle attività ricettive presenti lungo via dei Cavalleggeri.

Lo spazio pubblico, con l'attuazione degli interventi ammessi dalla presente variante, assumerà un ruolo importante, attraverso la realizzazione;

- di un sistema di nuove centralità;
- di parcheggi;
- di servizi per l'utilizzo della spiaggia;
- di servizi pubblici;
- di aree gioco e verde pubblico;
- di aree sosta camper;
- di una ristrutturazione funzionale della viabilità carrabile, pedonale e ciclabile

Complessivamente il carico urbanistico della variante è pari a n. 2.568 posti letto così suddivisi:

- n. 500 piazzole per ampliamento campeggi esistenti, pertanto l'incremento dei posti letto è pari a n. 2.000 (=500 x 4) posti letto ;
- n. 2 aree da destinare a sosta camper con n. 50 piazzole ciascuna per complessivi n. 100 x 4 = 400 nuovi posti letto;
- n. 80 posti letto da destinare a RTA;
- n. 88 posti letto da destinare a villaggio albergo;

#### Nello specifico:

1. ampliamento campeggi esistenti per complessive n. 500 piazzole aggiuntive da suddividersi nel seguente modo:
  - area denominata AP01/1 (camping Rada Etrusca) n. 62 piazzole;
  - area denominata AP03/1(camping Molino a Fuoco) n. 146 piazzole;
  - area denominata AP06/1(camping Baia del Marinaio) n. 146 piazzole;
  - area denominata AP07/1(camping Campo dei Fiori) n. 146 piazzole;
2. realizzazione di n. 2 aree sosta camper con relativi servizi quali servizi igienici con docce, rifornimento acqua e smaltimento liquami, oltre a parcheggi, aree a verde, percorsi pedonali e ciclabili e spazi per la sosta per complessive n. 100 piazzole così suddivise:
  - area denominata AP01/2 (camping Rada Etrusca) n. 50 piazzole;
  - area denominata AP07/5 (camping Campo dei Fiori) n. 50 piazzole;
3. realizzazione di n. 2 strutture ricettive con tipologia villaggio albergo per complessivi n. 88 posti letto con altezza massima di n. 2 piani fuori terra:
  - area denominata AP07/2 (camping Campo dei Fiori) per n. 44 posti letto;
  - area denominata AP06/2 (camping Baia del Marinaio) per n. 44 posti letto;
4. ampliamento di R.T.A. esistente per n. 80 posti letto aggiuntivi con altezza massima di n. 2 piani fuori terra:
  - area denominata AP04 (residence Gli Oleandri).

#### 4. Valutazioni di coerenza

**Il Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana, attualmente in corso di implementazione, individua tre metaobiettivi a loro volta articolati in obiettivi conseguenti che hanno valenza statutaria e strategica per tutto il territorio regionale.

♦ Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con delibera del consiglio Regionale Toscana 24 luglio 2007, n. 72 in vigore dal 17 ottobre 2007 e successive mod. e int.

Secondo la classificazione del PIT, il Comune di Rosignano Marittimo ricade nell'area Livornese, ambito 22 –maremma settentrionale. Di seguito si riportano i principali elementi contenuti nelle "Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità".

##### AMBITO 22: MAREMMA SETTENTRIONALE

Territori appartenenti ai comuni di: *Bibbona, Casale Marittimo, Castagneto Carducci, Castellina Marittima, Cecina, Guardistallo, Montescudaio, Montecatini val di Cecina, Riparbella, Rosignano Marittimo, Santa Luce.*

##### SEZIONE 1 DESCRIZIONE DEI CARATTERI STRUTTURALI

	caratteri strutturali identificativi	caratteri strutturali ordinari
<b>Elementi costitutivi naturali</b> geomorfologia	La zona più interna è prevalentemente collinare con scarse pianure situate nelle valli tra il Cecina e lo Sterza, ed è caratterizzata dalla presenza di terreni argillosi con estesi fenomeni di erosione e frane. La presenza di cave, anche recenti, ha alterato il paesaggio. Da segnalare la presenza di tufo bianco e alabastro.	L'ambito comprende il tratto costiero a sud dei Monti Livornesi fino alle pinete di Donoratico; nell'entroterra si estende nel fondovalle del fiume Cecina, fino alla confluenza col torrente Sterza, risalendo a nord fino al Monte Vitalba e Poggio Biancanelle e al lago di S. Luce, con alternanza di colline boscate e rilievi argillosi più a nord.
idrografia naturale	L'ambito territoriale che appartiene alla provincia di Pisa, includendo buona parte del bacino imbrifero del fiume Cecina è noto come comunità Montana della Val di Cecina.	Il fiume Cecina e il torrente Sterza hanno andamento sinuoso e consistenti formazioni vegetali ripariali.
vegetazione	Sono presenti di filari di Cipresso Nero	
<b>Assetti agricoli e forestali</b> idrografia artificiale	Lago di Santa Luce (Riserva Naturale Protetta) alimentato dal fiume Fime e realizzato per mezzo di una diga dall'industria Solvay e utilizzato da questa come deposito per l'approvvigionamento idrico.	Una fitta rete di canali e fossi caratterizza il paesaggio dei seminativi della pianura litoranea
paesaggio agrario e forestale storico	Progredendo verso l'entroterra, la pianura più bassa, bonificata, è caratterizzata dalla dominanza dei seminativi semplici, ad essi succedono in modo prevalente le colture agrarie miste nella fascia di transizione verso la collina e nelle prime pendici collinari. La costa è segnata dalle formazioni forestali pressoché continue delle pinete litoranee. Il mosaico paesistico dei versanti collinari dell'entroterra è caratterizzato da cedui, querceti e macchia mediterranea, con estesi castagneti nei Boschi della Gherardesca, e pinete costiere. Il paesaggio collinare e pedecollinare è fortemente caratterizzato dalla prevalenza della coltivazione dell'olivo rispetto a quella, pur pregiata, della vite.	Il mosaico paesaggistico della pianura bonificata è dominato dai seminativi semplici.  Sulle colline dominano formazioni forestali caratterizzate dalla prevalenza delle leccete, delle cerrete e dei boschi misti di sclerofille sempreverdi e latifoglie decidue.
paesaggio agrario e forestale moderno		
Insedimenti e infrastrutture	I borghi medioevali sviluppatisi tra l'XI e il XIV secolo hanno	Gli originari abitati situati in posizione collinare hanno subito

insediamento storico	mantenuto la struttura originaria. Si registra la presenza diffusa di necropoli dall'età orientalizzante all'età romana. Sono inoltre presenti: tombe rupestri, a grotticella, a tholos; alla Cappuccina insediamenti abitativi collinari e marittimi; strutture artigianali; resti di miniere e attività estrattive; tracce di centuriazione d'età romana; viabilità terrestre e fluviale.	crescite contenute, perdendo importanza rispetto ai nuovi centri che si sono sviluppati soprattutto sulla costa e nei fondovalle.
insediamento moderno e contemporaneo	Rosignano Solvay, nata come villaggio-giardino operaio legato all'omonima industria, è nota per le cosiddette spiagge bianche, dovute alla dispersione delle sponde di lavorazione	Gli insediamenti sono concentrati nella pianura costiera
viabilità e infrastrutture storiche viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee	L'antica Strada dei tre Comuni collega Montescudaio, Guardistallo e Casale.	I territori comunali costieri sono attraversati dalla strada statale Aurelia, dall'autostrada A12 e dalla ferrovia tirrenica.

	Valori relativi alla qualità ambientale	Valori storico-culturali	Valori estetico-percettivi
<p><b>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</b></p> <p>Insedimenti storici Insedimenti moderni Viabilità e infrastrutture storiche Viabilità e infrastrutture moderne</p>	<p>Il recupero di siti trasformati da attività produttive può produrre neoecosistemi e contribuire alla rigenerazione ecologica e semiologica del paesaggio (a Santa Luce un bacino artificiale ad uso industriale rinaturalizzato costituisce un'oasi per l'avifauna acquatica).</p> <p>I valori di cui sopra risultano come specificati dai PTC e dai PS.</p>	<p>Rivestono valore paesaggistico i centri capoluogo di comune e le frazioni, gli aggregati e i centri storici minori, le ville ed i giardini, le case coloniche, in quanto documenti storici e culturali ed elementi di identificazione per le comunità locali.</p> <p>Le parti del territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale.</p> <p>Analogamente riveste valore paesaggistico l'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale.</p> <p>Il territorio è caratterizzato dalla presenza di necropoli che ne attestano la frequentazione dall'età del ferro al periodo tardo romano. Le tipologie delle tombe variano nel tempo: dalle tombe a camera e a cassa d'età orientalizzante, alle tholoi, alle tombe rupestri (Donoratico), a camera e a grotticella d'età classica ed ellenistica (es: necropoli di S. Luce), alle necropoli di tombe alla cappuccina d'età romana (Montescudaio, Cecina, Vada, Castiglioncello etc.).</p> <p>Nei siti più significativi alle necropoli corrispondono gli abitati di riferimento: l'abitato orientalizzante e l'insediamento ellenistico di Casale M.mo, l'abitato orientalizzante e le fornaci tardo classiche di Montescudaio, l'insediamento ellenistico di Belora (com. di Riparbella).</p> <p>L'età romana è caratterizzata dalla presenza</p>	<p>Rivestono valore paesaggistico le strade nazionali e provinciali, i centri capoluogo di comune e le frazioni, gli aggregati e i centri storici minori, le ville ed i giardini, le case coloniche, in quanto consentono la percezione di visuali panoramiche o ne sono oggetto.</p> <p>Le parti del territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale.</p> <p>Analogamente riveste valore paesaggistico l'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale.</p> <p>I valori di cui sopra risultano come specificati dai PTC e dai PS.</p>

		<p>di ville marittime (Cecina, loc. S. Vincenzino) e collinari (Villa della Pieve a Casale), dalla presenza di mansiones lungo le principali direttrici viarie (Mansio di S. Gaetano di Vada), da impianti artigianali (es. La Mazzata a Cecina, le fornaci romane di Donoratico) e diffusa presenza di insediamenti agricoli. Particolarmente significativo è il caso del Castello di Donoratico dove è attestata continuità di vita dall'età del ferro al medioevo.</p> <p>I valori di cui sopra risultano come specificati dai PTC e dai PS</p> <p>La grande industria lascia nel paesaggio urbano segni del suo radicamento sociale (es: case per dipendenti della Solvay, presso lo stabilimento). La via Aurelia si appoggia ad una linea di differenza morfologica con l'effetto di integrarsi alla struttura profonda del Paesaggio. Essa presenta per lunghi tratti doppi filari di platani, che si intensificano in prossimità dei nuclei insediativi. Filari di pino domestico e di cipressi segnano la viabilità principale e quella di talune tenute agrarie; è celebre il viale di cipressi di Bolgheri. L'insediamento collinare presenta apprezzabili condizioni di integrazione ed equilibrio paesaggistico delle espansioni recenti.</p>	
Grado	Ordinario	Notevole	Notevole

AMBITO 22 MAREMMA SETTENTRIONALE  
SEZIONE 3 INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA'

<p><b>Relazioni strutturali e tendenze in atto</b></p> <p>La pressione antropica fa registrare significativi picchi stagionali relativi al turismo balneare al quale sono dovuti i processi di espansione insediativa.</p> <p>Il settore turistico ha subito un grosso incremento incentrato su forme e tipologie diverse da quelle alberghiere: campeggi e villaggi turistici, RTA, case vacanza ed infine seconde case. Il fenomeno assume rilevanza di criticità paesaggistica soprattutto in relazione al consistente flusso temporaneo dei carichi insediativi sulla costa e sulle aree adiacenti.</p> <p>Sussistono fenomeni di erosione della costa e della duna mobile, delle pinete antropizzate, problemi di ingressione del cuneo salino, e problemi di funzionamento dei sistemi di depurazione ed approvvigionamento idrico nel periodo di concentrazione di flusso turistico estivo.</p> <p>Il paesaggio costiero ha inoltre un'elevata sensibilità archeologica. Le aree intercluse fra le frange o i margini urbani e le infrastrutture presentano generalmente condizioni di marginalità a seguito delle quali gli spazi aperti assumono connotazioni critiche (quali gli orti urbani lungo la ferrovia).</p> <p>La tendenza indiscriminata alla trasformazione da oliveto a vigneto costituisce un elemento di criticità rispetto al paesaggio tradizionale dei luoghi.</p>	<p><b>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</b></p> <p>Geomorfologia Idrografia naturale Vegetazione</p>	<p><b>Obiettivi di qualità</b> <b>Priorità</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della costa sabbiosa e della pineta costiera e incremento del suo grado di naturalità; in particolare nei tratti di costa in condizioni di totale naturalità è da evitare la localizzazione di attrezzature portuali;</li> <li>• conservazione delle aree umide e dei boschi planiziani;</li> <li>• tutela integrale dei sistemi dunali e delle pinete storiche.</li> <li>• tutela e miglioramento dei tratti di ruralità delle aree di collina;</li> <li>• per gli interventi di stabilizzazione dei versanti delle aree collinari o di regimazione delle acque, si devono adottare tecniche di ingegneria naturalistica.</li> </ul> <p><b>Azioni prioritarie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• limitazioni alla possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti;</li> </ul>
---	--	--

AMBITO 22 MAREMMA SETTENTRIONALE  
SEZIONE 3 INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA'

	<p><b>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</b></p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela del connotato agricolo dei terrazzi pedecollinari;</li> <li>• mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale, quali sistemazioni idrauliche e manufatti del sistema della bonifica, elementi di equipaggiamento vegetale e strade poderali;</li> <li>• conservazione della estensione e della continuità della matrice boscata e dei suoi collegamenti con altri complessi forestali;</li> <li>• tutela e valorizzazione delle opere d'arte attinenti al sistema idraulico storico.</li> <li>• conservazione dell'assetto delle aree boscate e dei coltivi delle colline e tutela delle colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti, nonché delle sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti;</li> </ul> <p><b>Azioni prioritarie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le politiche forestali dovranno tendere a limitare gli interventi di rimboscimento e di rinaturalizzazione degli attuali impianti di conifere;</li> <li>• gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio prevedono disposizioni atte a favorire la ricostituzione e il ripristino, anche sotto il profilo della funzionalità idraulica, degli elementi strutturanti il paesaggio rurale.</li> </ul>
--	--	---

	<p>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</p> <p>Insedimenti storici                  Insedimenti moderni                  Viabilità e infrastrutture storiche                  Viabilità e infrastrutture moderne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e tra le attività insediate;</li> <li>• tutela dei centri antichi e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente a salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte; l'installazione di tecnologie per l'utilizzo di fonti energetiche alternative in contesti urbani storici può avvenire solo senza alterare la percezione visiva dei caratteri architettonici peculiari o comunque di valore;</li> <li>• tutela della viabilità storica, in particolare della vecchia Aurelia e della cosiddetta "Via dei Cavalleggeri" e della percezione visuale goduta dai tratti della vecchia Aurelia e dalle altre strade riconosciute panoramiche dagli strumenti di pianificazione e/o da ulteriori studi, attraverso la riqualificazione delle sistemazioni delle aree contigue;</li> <li>• tutela, anche da un punto di vista dei rapporti visuali, mantenendone in particolare la visibilità reciproca, del sistema delle torri e dei forti di avvistamento e individuazione di un'area di rispetto e/o di servizio per la fruizione culturale del bene;</li> <li>• tutela del sistema delle pievi;</li> <li>• riconoscimento e tutela delle alberature aventi valore di testimonianza storica, quali i filari a corredo della viabilità, le palme, le alberature segnaletiche;</li> <li>• mantenimento dei caratteri di testimonianza storica del complesso produttivo della Solvay, comprese le abitazioni per i dipendenti.</li> <li>• Tutela, conservazione e valorizzazione delle aree archeologiche di:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Casale Marittimo (loc. Casa Nocera, necropoli e loc. Casalvecchio, abitato);</li> <li>- Bibbona: tombe a camera e tholoi;</li> <li>- Montecatini Val di Cecina: necropoli di Canaglia,</li> <li>- Riparbella: Insediamento e necropoli di di Belora;</li> <li>- Castagneto Carducci: Donoralico, necropoli rupestre e area archeologica del Castello,</li> <li>- Santa Luce: necropoli rupestre (erosa ed ancora minacciata da una cava);</li> <li>- Cecina: area archeologica Mazzanta e potenziamento Museo alla Villa della Cinquantina</li> </ul> </li> </ul>
--	---	--

		<p>Azioni prioritarie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio assumono regole ed azioni volte a scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi e la ulteriore marginalizzazione degli spazi rurali residui;</li> <li>- dispongono che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani, facendo particolare attenzione al rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno. Dispongono inoltre che la progettazione degli assetti urbani risulti coerente con le regole insediative tradizionali e che sia specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti nonché la dimensione d'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente;</li> <li>- assumono misure atte a salvaguardare il paesaggio costiero limitandone l'antropizzazione;</li> <li>- assoggettano ad interventi di recupero le aree già in condizioni di degrado.</li> </ul>
--	--	---

La Regione Toscana, nel corso del 2009, ha adottato l'**implementazione del P.I.T. per la disciplina paesaggistica**, con l'obiettivo generale di rispondere alla domanda di nuove politiche di valorizzazione dei paesaggi e delle identità locali.

I nuovi contenuti del PIT costituiscono sia un adempimento formale ai dettami del Codice dei beni culturali di cui al D.L. 22 gennaio 2004, n. 42, ma soprattutto uno strumento di reale applicazione della Convenzione europea del paesaggio nel contesto toscano secondo quell'approccio "percettivo" al divenire dei fenomeni e delle funzioni che danno forma al territorio che proprio tale Convenzione definisce e secondo la convinzione che «tutto il territorio è paesaggio».

Nella disciplina sono stati focalizzati le **componenti inderogabili del Patrimonio collinare** (artt. 21, 22, 23, 24 e 25), del Patrimonio costiero, insulare e marino (artt. 26, 27 e 28), della Città policentrica toscana (artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15).

In particolare la tutela del patrimonio collinare presuppone che, nell'ambito degli strumenti di pianificazione, sia limitato al massimo il fenomeno della sottrazione di suolo agroforestale per altre finalità.

Gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni possono prevedere nuovi impegni di suolo a destinazione d'uso commerciale, ovvero turistica o per il tempo libero, ovvero da destinare a servizi a condizione che dette destinazioni d'uso siano strettamente connesse e funzionali a quella agricola - forestale. Tali nuovi impegni di suolo possono comunque essere previsti negli atti di governo del territorio solo nel rispetto delle seguenti condizioni (art.23):

- a) sia stata preventivamente verificata la compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati;
- b) sia stata preventivamente definita nei medesimi atti di governo del territorio la relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del presente piano e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo;
- c) siano osservate le disposizioni dei piani di bacino, con particolare riferimento a quelle relative all'assetto idrogeologico specificamente previste per i nuovi impegni di suolo

Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:

- a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
- c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005.

Gli interventi finalizzati alla valorizzazione economica e infrastrutturale del "patrimonio costiero, insulare e marino" sono pertanto subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero, insulare e marino e della sua policentrica articolazione urbana, nel rispetto e in applicazione delle prescrizioni e delle direttive del masterplan dei porti che è parte integrante del presente Piano (art. 27).

Oltre a quanto prescritto nell'articolo 23, gli strumenti della pianificazione territoriale assicurano il mantenimento del carattere di ruralità diffusa e delle regole del sistema insediativo, con riguardo alla tutela degli elementi particolarmente caratterizzanti quali la macchia mediterranea, la pineta costiera ed il sistema dunale fisso.

Conseguentemente l'analisi dei fenomeni di evoluzione della linea di costa, di alterazione del sistema dunale, di degradazione della risorsa idrica locale ed altresì di alterazione del paesaggio marittimo costituisce elemento obbligatorio dei quadri conoscitivi degli strumenti della pianificazione delle amministrazioni interessate e determina la classificazione del territorio.

Qualsiasi intervento che interessi l'assetto geomorfologico ed idraulico è effettuato secondo criteri progettuali di ingegneria naturalistica.

♦ **Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)** della Provincia di Livorno approvato con delibera Consiglio Provinciale 25 marzo 2009, n. 52

Il Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Livorno classifica l'area oggetto della variante nel Sistema di paesaggio "della pianura del Cecina e delle colline centrali" ed in particolare nel sub-sistema di paesaggio n. 10 "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". Il PTC inoltre, in ottemperanza alla Convenzione Europea del Paesaggio, definisce obiettivi specifici di qualità paesaggistica al fine di integrare la pianificazione territoriale ed il paesaggio senza distinguere tra territorio urbano o rurale aperto.

OBBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBBIETTIVI DEL P.TC	COERENZA
------------------------------	---------------------	----------

	OBBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBBIETTIVI DEL P.TC	COERENZA
1	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento delle attività ricettive presenti lungo via dei Cavalleggeri.	Sub - Sistema 10 "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". Obiettivo 2.1 "Riqualificazione/Valorizzazione dei paesaggi della bonifica della pianura di Vada" ed in particolare valutazione degli effetti paesaggistici degli interventi urbanistici volti alla creazione, ampliamento, ristrutturazione dell'edificato ad uso turistico, con indicazione verso la differenziazione tipologica delle unità abitative in relazione ai caratteri dell'architettura locale.	+
2	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di attività turistiche in grado di qualificare e specializzare l'offerta turistica del territorio.	Sub - Sistema 10 "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". Obiettivo 2.1 "Riqualificazione/Valorizzazione dei paesaggi della bonifica della pianura di Vada" ed in particolare valutazione degli effetti paesaggistici degli interventi urbanistici volti alla <u>creazione, ampliamento, ristrutturazione dell'edificato ad uso turistico</u> , con indicazione verso la differenziazione tipologica delle unità abitative in relazione ai caratteri dell'architettura locale.	+
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che nel disegno d'insieme, orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	Sub - Sistema 10 "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". Obiettivo 2.1 "Riqualificazione/Valorizzazione dei paesaggi della bonifica della pianura di Vada" ed in particolare valutazione degli effetti paesaggistici degli <u>interventi urbanistici volti alla creazione, ampliamento, ristrutturazione dell'edificato ad uso turistico</u> , con indicazione verso la differenziazione tipologica delle unità abitative in relazione ai caratteri dell'architettura locale.	+

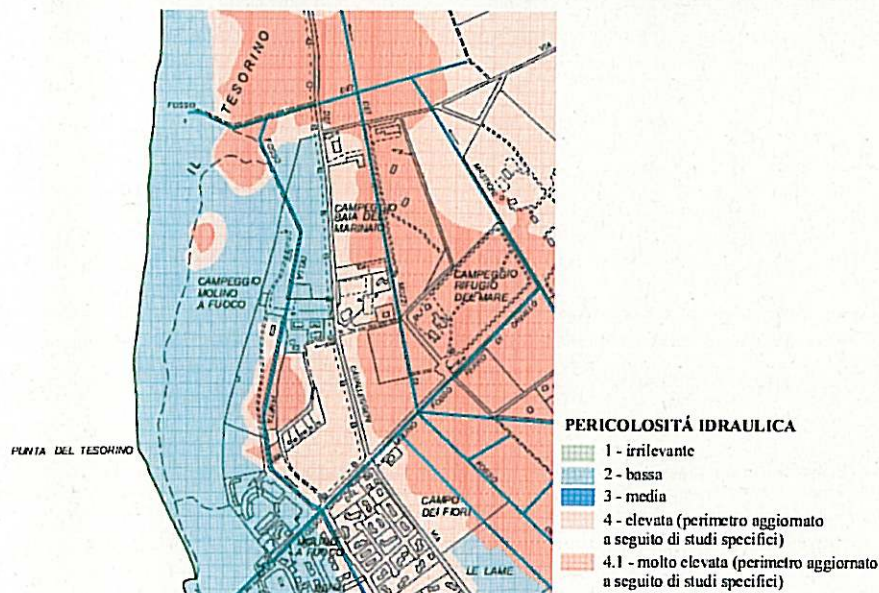
## Il Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico del Bacino "Toscana Costa"

Il Piano di Bacino di cui all'Art.1 della Legge n. 183/89, il P.A.I., inteso come piano stralcio, si prefigge lo scopo di assicurare la difesa del suolo intendendo per suolo "il territorio, il suolo, il sottosuolo, gli abitati e le opere infrastrutturali".

L'art. 33 del RU afferma che *"La fattibilità di nuovi interventi di urbanizzazione è consentita esclusivamente nelle aree al di fuori da quelle caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME). In tali aree possono essere previste opere non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, secondo le modalità previste dal P.A.I."*

Come mostra l'immagine seguente, la zona della Mazzanta rientra in gran parte nelle aree in Classe di Pericolosità Idraulica Molto Elevata secondo il vigente R.U. e in PIME secondo il P.A.I.; condizioni che vincolano l'attuazione di nuove edificazioni alla contestuale o preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio (all. A, art. 3.2.2.1 del DPGR 53/R).





Le previsioni urbanistiche in pericolosità idraulica molto elevata per i recenti dispositivi normativi (LR 21/2012) non possono trovare attuazione fino a che, con appositi interventi di messa in sicurezza, non si raggiunga un livello di pericolosità inferiore. Gli interventi dovranno seguire le procedure indicate nella medesima legge ed in particolare dovranno essere conclusi e omologati prima della presentazione della pratica edilizia (permesso a costruire o SCIA).

Tale procedura supera anche i vincoli relativi al vigente PAI dell'Autorità di Bacino Toscana Costa secondo cui le aree sottoposte ad allagamenti per  $T_r=20$  anni (per il caso in esame interamente incluse nelle aree PIME) non possono essere oggetto di previsioni edificatorie (art 5 comma 2).

La variante contiene un primo studio idrologico-idraulico volto alla progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi sino a tempi di ritorno di 200 anni.

Lo studio sopra citato, come asserito dallo stesso professionista che lo ha redatto, "costituisce una guida di riferimento per il successivo livello di progettazione da presentarsi unitamente al piano attuativo che dovrà definire nel dettaglio gli interventi di messa in sicurezza idraulica e non rappresenta modifica delle classi di pericolosità indicate nei vigenti strumenti di pianificazione del territorio, che quindi vengono confermate assieme alle condizioni di fattibilità espresse in sede di regolamento urbanistico". Per maggiori approfondimenti si rimanda allo studio in questione.

### **Piano Strutturale (P.S.) approvato con delibera del Consiglio Comunale 20.01.2004 n. 13**

Il Piano Strutturale del Comune di Rosignano M.mo inserisce l'area oggetto di intervento nella UTOE 2 "della costa urbana e turistica", fortemente caratterizzata da territori rurali.

Con la variante proposta si intende ampliare la capacità ricettiva delle strutture presenti lungo via dei Cavalleggeri di n. 100 piazzole al fine di realizzare n. 2 aree (di n. 50 piazzole ciascuna) da destinare ad area sosta camper, di n. 80 posti letto per strutture turistiche ricettive (R.T.A.), n. 88 posti letto per villaggio albergo e n. 500 piazzole da destinare ad ampliamento dei campeggi esistenti.

Dal punto di vista della coerenza tra la variante e gli obiettivi del PS si richiama la scheda del PS/RU relativa all'UTOE 2 "Della costa urbana e turistica", in cui è inserito l'intervento in oggetto di variante ed in cui sono contenuti i vincoli, le prescrizioni, i rispetti, le condizioni, le caratteristiche e gli obiettivi di questa parte di territorio.

Si elencano di seguito i principali obiettivi, connessi alla variante, che il PS prevede per l'UTOE.

OBIETTIVI PS PER L'UTOE 2 "DELLA COSTA URBANA E TURISTICA"		AZIONI previste dalla Variante
2.1.2	umentare la qualità ambientale dell'assetto urbano	Riorganizzazione degli spazi, riallineamento dei confini, realizzazione della pista ciclabile. Realizzazione di un'area di spazi urbani lungo via dei Cavalleggeri in prossimità di via del Novanta con servizi quali bar, ristorante, info-point e piccole attività commerciali Messa in sicurezza idraulica dell'area.
2.1.3	qualificazione potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi e del contesto	Aumento della capacità ricettiva, Riorganizzazione e riqualificazione interna delle aree dei campeggi con la creazione di aree più funzionali e il potenziamento dei servizi. Realizzazione di n°2 aree destinate a sosta CAMPER, di n° 2 strutture ricettive con tipologia Villaggio Albergo, ampliamento RTA. Attrezzare nuove aree destinate al tempo libero e allo sport.
3.1.2	efficienza del sistema della mobilità e del trasporto con attenzione al trasporto pubblico collettivo	Realizzazione della pista ciclo pedonale su via dei Cavalleggeri, di un sistema di illuminazione, allargamento della carreggiata, inserimento di sistemi di rallentamento. Individuazione di nuovi sistemi di sosta.
3.1.4	innalzamento degli standard di qualità del paesaggio urbano	Piantumazione di alberi e siepi al confine delle proprietà con funzione di schermo.

Nel ricordare che le modalità di attuazione avverranno attraverso piano attuativo convenzionato, in sede di progettazione sarà rispettato, tra gli altri, quanto contenuto nell'art. 46 "Requisiti di sostenibilità ambientale" del RU.

Il P.S. , nella Disciplina e Statuto dei Luoghi" all'art. 32 c. 11 definisce le seguenti destinazioni non ammissibili e/o comunque da disincentivare:

- lottizzazioni di tipo urbano;
- grande distribuzione commerciale,
- modifica della rete delle opere agrarie minori,
- manomissione e trasformazione delle aree e dei beni assoggettati a protezione paesistico ambientale secondo quanto disciplinato dal presente Piano strutturale nel suo contenuto paesistico

All'art. 31 comma 12 individua le azioni di trasformazione ed in particolare:

- la realizzazione dell'asse attrezzato Vada Mazzanta;
- la realizzazione degli ampliamenti dei campeggi;
- la realizzazione di nuovi campeggi;
- la realizzazione di nuova viabilità;
- la realizzazione di nuova risorsa insediativa ai fini sportivi e ricreativi.

La proposta della variante è coerente con gli obiettivi generali e specifici dell'UTOE

## 5. Procedimento di VAS

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D. Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 5 bis, comma 1, della Legge Regionale Toscana n. 10/2010 la variante al RU di cui trattasi risulta soggetta a procedura di VAS;

La Legge Regionale Toscana n. 10/10, art. 21, comma 2, lettera b, stabilisce che la VAS è caratterizzata da una "fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale".

Considerato che l'area oggetto di variante al RU è limitrofa all'area SIR/ZPS "Tombolo di Cecina" IT5160003 (SIR 49 con particolare riferimento al tombolo settentrionale) e che il rapporto ambientale deve essere accompagnato da apposito studio di incidenza contenente gli ulteriori e specifici elementi di conoscenza e di analisi previsti dall'allegato G del D.P.R. 357/1997.

Ai sensi dell'art. 73 ter, della L.R. 10/2010 la valutazione di incidenza deve essere effettuata nell'ambito del procedimento di VAS.

Il documento preliminare, predisposto dai proponenti, è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale in data 24 luglio 2013 (prot. 32361), ed in data 1 agosto 2013, con decreto n. 106, è stato avviato il procedimento della fase preliminare di VAS.

Con il decreto sopra citato venivano individuati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana- Giunta Regionale - Settore Sperimentazione e Apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione delle province e dei comuni;
- Provincia di Livorno;
- Ufficio tecnico Genio civile, area vasta Livorno Lucca Pisa, sede di Livorno
- ARPAT sede provinciale di Livorno;
- ASL 6 Bassa Val di Cecina
- Autorità Idrica Toscana, sede operativa territoriale n. 5;
- ATO Toscana costa (autorità di ambito per la gestione dei rifiuti urbani);
- Autorità di Bacino Toscana Costa;
- Soprintendenza per le province di Pisa e Livorno;
- Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali. Ufficio territoriale per le biodiversità di Cecina;
- Consorzio di bonifica colline Livornesi;
- Capitaneria di porto di Livorno;
- Agenzia delle dogane di Livorno

La fase di consultazione di cui all'art. 23, della sopra citata legge regionale, si è conclusa in data 22 ottobre 2013. L'autorità competente ha chiuso il procedimento inerente la fase preliminare con decreto n. 211 del 6/12/2013, di modifica del decreto n.181 del 4/11/2013. Tale decreto:

1. Ha dato atto che i pareri pervenuti in merito al documento preliminare inerente la procedura di VAS: di cui trattasi sono stati i seguenti
  - Agenzia delle dogane e dei monopoli, pervenuto in data 21/08/2013, prot. 35903,;
  - Azienda ASL n. 6, pervenuto in data 22/08/2013, prot. 36033,;
  - Soprintendenza di Pisa, pervenuto in data 23/08/2013, prot. 36204;
  - Corpo forestale dello Stato, Ufficio territoriale per le biodiversità di Cecina;
  - Autorità di bacino Toscana Costa, pervenuto il 22/10/2013;
  - ARPAT, pervenuto il 03/09/2013, prot. n. 37653;
2. Ha dato atto che i seguenti soggetti competenti in materia ambientale hanno ritenuto di non esprimere alcuna valutazione in merito al procedimento di cui trattasi:
  - Regione Toscana- Giunta Regionale - Settore Sperimentazione e Apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione delle province e dei comuni;
  - Provincia di Livorno;
  - Ufficio tecnico Genio civile, area vasta Livorno Lucca Pisa, sede di Livorno
  - Autorità Idrica Toscana, sede operativa territoriale n. 5;
  - ATO Toscana costa (autorità di ambito per la gestione dei rifiuti urbani);
  - Consorzio di bonifica colline Livornesi;
  - Capitaneria di porto di Livorno;
3. Ha stabilito che i proponenti nella redazione del rapporto ambientale e dello studio di incidenza dovranno recepire le indicazioni esplicitate nei pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale ed in particolar modo in quello espresso da

parte dell'azienda ASL n. 6, del Corpo forestale dello Stato - Ufficio territoriale per le biodiversità di Cecina, della Soprintendenza di Pisa ed ARPAT.

Ai sensi della L.R. 10/2010, art. 7, comma 1, "il procedimento per la VAS è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione di piani e programmi.

### **Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante parziale al R.U.**

Gli elaborati costituenti il progetto di variante sono stati:

- trasmessi con nota prot. n. 15639 del 4.04.2014 all'ASL n. 6 Bassa Val di Cecina per recepire, prima dell'approvazione, il parere di competenza;
- depositati, unitamente alla relazione geologica tecnica, alle certificazioni e alla relazione di messa in sicurezza idraulica, con nota prot n. 15636 del 04.04.2014 all'Ufficio Tecnico del Genio civile di area vasta Livorno, Lucca, Pisa ( sede di Livorno),

In data 3 aprile 2014 la Commissione Edilizia con competenze di commissione urbanistica ai sensi dell'art. 2, comma 6, del vigente R.E., con parere n. 1 ha espresso " preso atto della proposta di variante urbanistica per la riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta, considerato che gli interventi proposti si qualificano come un importante obiettivo strategico per il territorio meridionale del Comune, interessando un importante tratto di costa di delicata rilevanza ambientale e paesaggistica, valuta positivamente la proposta, ma ritiene di esprimere un giudizio definitivo solo successivamente alla presentazione del Piano attuativo che dovrà contenere, in conformità alle prescrizioni della scheda norma, il progetto sia della parte pubblica sia della parte privata".

### **Procedimento**

- formazione della variante ai sensi dell'art. 16 della LRT n. 1/2005, acquisizione di pareri e/o nulla-osta. Acquisizione del rapporto del Garante della comunicazione.
- Deposito al genio civile di Livorno della relazione di messa in sicurezza idraulica, delle geologiche-tecniche e delle relative certificazioni;
- adozione in Consiglio comunale della Variante ai sensi del comma 1 dell'art. 17 LRT n. 1/2005, del rapporto ambientale della sintesi non tecnica e dello studio di incidenza.
- comunicazione dell'avvenuta adozione e trasmissione degli atti, agli altri soggetti istituzionali competenti in materia di governo del territorio ed alle amministrazioni interessate e predisposizione atti per pubblicazione sul B.U.R.T.
- deposito degli atti di Variante, del rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e dello studio di incidenza nella sede comunale per 60 giorni consecutivi entro i quali chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni.
- Espressione parere motivato da parte dell'Autorità competente in materia di VAS;
- approvazione in Consiglio Comunale della variante ai sensi comma 4 dell'art. 17 LRT n. 1/05. Il provvedimento di approvazione dovrà contenere il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e le eventuali controdeduzioni (esplicitamente motivate);
- comunicazione dell'avvenuta approvazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno almeno 15 giorni prima della pubblicazione sul B.U.R.T..
- pubblicazione dell'approvazione della variante parziale sul B.U.R.T., decorsi almeno 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto;
- con la pubblicazione sul B.U.R.T. la variante acquista efficacia giuridica.

### **CONCLUSIONI – ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA**

Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L.R. n. 1/2005, si attesta e si certifica che la proposta di variante parziale al Regolamento Urbanistico vigente per riqualificazione con ampliamento

volumetrico di complesso edilizio con trasformazione in R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera), risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale e nella fattispecie:

- con il P.I.T. approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007;
- con il P.T.C. approvato con deliberazione di Consiglio n. 52 del 25.03.2009;
- con il P.S. approvato con deliberazione di Consiglio n. 13 del 20.01.2004;

La variante è di competenza comunale e la sua procedura è regolata dalla L.R. n. 1/2005, art. 16 e 17 . Risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante della comunicazione.

### **Elaborati Variante**

La variante in questione è costituita dai seguenti elaborati:

1. relazione tecnico-amministrativa art. 16 L.R. 1/2005
2. Scheda norma comparto 2-t16;
3. Estratto Tav. TU 12.3 e 13: stato attuale e stato modificato;
4. relazione geologico-tecnica comprensivo di cartografia
5. Relazione di messa in sicurezza idraulica comprensivo di cartografia
6. Rapporto ambientale e sintesi non tecnica
7. Studio d'incidenza