

**VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL TRATTO VADA-MAZZANTA DENOMINATO “LA
CITTA’ AL MARE”, NEL COMUNE DI ROSIGNANO M.MO.**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
ai sensi art. 19 L.R.T. n. 65/2014**

Allegato A

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____



Il Responsabile del procedimento
Arch. Stefania Marcellini

Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa
U.O. Pianificazione

Istruttore Direttivo Tecnico
Arch. Massimo Ferretti

dicembre 2014

Premesso che con deliberazione consiliare n. 55 del 09/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi e con le procedure dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la Variante parziale al Regolamento urbanistico per la riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominato "La città al mare" nel Comune di Rosignano M.mo,

In conformità del soprarichiamato art.17 L.R. 3 gennaio 2005 n°1, la deliberazione suddetta ed i relativi allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico per la durata di 60 (sessanta) giorni consecutivi decorrenti dall'inserzione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 04/06/2014 e cioè dal 04/06/2014 al 04/08/2014.

Si attesta che nei 60 giorni del periodo di deposito risultano pervenute n°5 osservazioni , che di seguito si riportano

■ **Osservazione n. 1 Prot. 34741 del 18/07/2014**
arch. Mario Bartolommei

Sintesi Osservazione: Chiede che sia corretto il carico urbanistico individuato per la riqualificazione dei singoli campeggi esistenti pur rimanendo invariato il numero complessivo massimo previsto (n. 500 piazzole), in quanto per mero errore non è stato tenuto di conto di quanto già valutato dalla Giunta com.le con direttiva n. 182 del 16/10/2012 (modifica scheda norma 2-t12 Camping Molino a Fuoco) ovvero:

- area denominata AP01/1 (Camping Rada Etrusca) n. 62 piazzole
- area denominata AP03/01 (Camping Molino a Fuoco) n. 174 piazzole
- area denominata AP06/01 (Camping Baia del Marinaio) n. 132 piazzole
- area denominata AP07/01 (Camping Campo dei Fiori) n. 132 piazzole.

Parere U.O. Pianificazione

A parità di dimensionamento massimo ammissibile dal Piano strutturale e previsto nella scheda norma 2-t16 adottata (max. 500 piazzole per ampliamento campeggi esistenti), non si rilevano elementi ostativi alla modifica.

Proposta di controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione correggendo, nella scheda norma 2-t16, il carico urbanistico previsto in ampliamento per ogni singolo campeggio interessato dalla variante .

■ **Osservazione n. 2 Prot. 34743 del 18/07/2014**
Andrea Storace legale rappresentante Soc. Molino a Fuoco

Sintesi Osservazione: vista la direttiva G.C. n. 182 del 16/10/2012 con cui era stata accolta la proposta di variante alla scheda norma 2-t12 per la riqualificazione e l'ampliamento dell'offerta turistica del campeggio Molino a fuoco mediante la realizzazione di n. 42 piazzole chiede, visto che l'ampliamento interessa aree prive di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, che il primo intervento di ampliamento possa essere realizzato mediante intervento diretto anticipando così la realizzazione di un'opera di urbanizzazione primaria (completamento pista ciclabile su via dei cavalleggeri fronte campeggio).

Parere U.O. Pianificazione

Considerato che l'area di ampliamento del campeggio Molino a fuoco non interessa aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e che il completamento della pista ciclabile del tratto Vada-Mazzanta può essere realizzato con tempi più rapidi rispetto alle altre opere di urbanizzazione previste nella scheda norma, non si rilevano motivi ostativi all'accoglimento dell'osservazione .

Proposta di controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione a condizione che sia stipulata una convenzione /atto d'obbligo con l'Amministrazione com.le con cui:

- in attesa della realizzazione delle due aree di sosta camper si attui il progetto pilota definito "social camping", che prevede che almeno 10 piazzole siano destinate a sosta camper a prezzo agevolato da concordarsi con l'A.C al fine di garantire non sola la sosta ma anche l'utilizzo di tutti i servizi interni alla struttura medesima;
- sia disciplinata la realizzazione del percorso ciclabile.

L'impegno a realizzare le due condizioni sopra riportate e la modalità di intervento diretto convenzionato per l'ampliamento del Campeggio Molino a Fuoco di n. 42 piazzole sarà riportato nella scheda norma alla voce "Modalità di attuazione".

■ Osservazione n. 3 Prot. 36488 del 1/08/2014 **arch. Mario Bartolommei**

Sintesi Osservazione: chiede di ammettere nella scheda norma 2-t16, fra i servizi ammessi all'interno delle aree destinate a campeggio, la realizzazione di alloggio per personale stagionale e di guardiania.

Parere U.O. Pianificazione

Considerato che all'interno dei campeggi la L.R. 42/2000 consente la possibilità di installare, in non più del 40% delle piazzole, strutture temporaneamente ancorate al suolo, si ritiene che l'alloggio per la guardiania e per il personale stagionale possa essere ricavato all'interno delle medesime o di altre strutture funzionali all'attività. La legge regionale vigente prevede che il servizi di sorveglianza deve essere garantito

Proposta di controdeduzione

L' eventuale alloggio per la guardiania e il personale stagionale dovrà essere realizzato all'interno dei volumi previsti per la struttura ricettiva. La possibilità di destinare una o più strutture a tali funzioni sarà disciplinato nella scheda norma alla voce "Obbiettivi qualitativi generali e condizioni alla trasformazione - campeggi esistenti".

■ Osservazione n. 4 Prot. 36529 del 01/08/2014

Laura Santobelli amministratore Camping Tripesce

Sintesi Osservazione: chiede di inserire il Campeggio Tripesce entro l'ambito di Variante al fine di dare la possibilità di poter procedere alla necessaria messa in sicurezza dell'area che consentirebbe di dotare il campeggio di servizi, parcheggi ed ampliare la ricettività e partecipare alla realizzazione completa della " Porta A Vada", mettendo a disposizione aree ad uso pubblico.

Parere U.O. Pianificazione

Con l'adozione della Variante risulta esaurito il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale per l'Utoe 2 " della Costa Urbana e turistica" per l'obiettivo specifico "ampliamento campeggi esistenti" e pertanto, sotto il profilo urbanistico, la richiesta avanzata dal Camping Tripesce non risulta accoglibile se non a fronte di una nuova riadozione della Variante stessa che ridistribuisce il dimensionamento massimo ammissibile dal P.S. tra i diversi campeggi.

Proposta di controdeduzione

L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe una modifica del perimetro dell'intervento e di conseguenza una nuova adozione della Variante, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di inserimento in quanto ritenuto indispensabile concludere in tempi brevi il procedimento amministrativo per l'approvazione della Variante medesima al fine di avviare la predisposizione del progetto esecutivo delle opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza delle aree interessate dalle opere previste per poi procedere, dopo l'approvazione del progetto da parte del competente organo regionale, alla predisposizione del Piano Attuativo e alla realizzazione medesima delle opere.

Al fine di consentire ulteriore riqualificazione ed ampliamento delle attività economiche turistico ricettive esistenti, anche per quelle che non hanno fatto richiesta nella presente variante, l'amministrazione com.le si impegna ad aggiornare il Piano Strutturale per quanto riguarda obiettivi e dimensionamenti dell'UTOE 2 relativi alla funzione turistico ricettiva.

Osservazione n. 5 PEC: Prot. 36877 del 05.08.2014
**Regione Toscana Direzione Generale Governo Del Territorio,
Settore Pianificazione del Territorio - (pareri del Settore
Pianificazione del Territorio- Settore Tutela e valorizzazione delle
risorse ambientali- P.O. Monitoraggio del PIT)**

A) Sintesi osservazione del Settore Pianificazione del Territorio:

L'osservazione descrive l'area della variante e lo stato dei luoghi attuale, indica l'attuale destinazione urbanistica con l'attività in esso svolta.

L'osservazione passa poi a descrivere i contenuti della variante con le destinazioni d'uso e il dimensionamento proposto.

Vengono quindi svolte varie considerazioni e suggerite le seguenti prescrizioni e azioni:

- 1) la previsione deve essere inserita in una analisi dettagliata dell'offerta turistica dell'intero Comune.
- 2) comporre il quadro delle previsioni dell'immediato intorno al fine di consentire adeguate valutazioni paesaggistiche e urbanistiche.
- 3) dato che tra gli obiettivi proprio nella *relazione programmatica* viene menzionata la necessità di qualificare l'intera area e il nucleo della Mazzanta con nuove centralità, un sistema di piazze, di percorsi pedonali e ciclabili, della necessità di ridefinizione dei tessuti urbanistici e dei sistemi insediativi occorre comporre il quadro della situazione attuale esteso all'intero nucleo urbano e inserire nella variante criteri e prescrizioni, indicazioni progettuali, finalizzati a tali obiettivi.
- 4) la variante deve contenere per ciascuna struttura e le altre aree individuate:

- il rilievo e il dimensionamento dell'esistente (piazzole, posti letto, attrezzature, servizi, ecc..).
 - il dimensionamento e la localizzazione dettagliata delle previsioni (recupero, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni)
- 5) per ogni previsione devono essere effettuate valutazioni di compatibilità paesaggistica e urbanistica (in particolare sulla mobilità).

Vengono infine segnalate le previsioni che possono presentare profili di incompatibilità con il PIT:

- **Area AP01/2** - nuova area di sosta per 50 camper in ampliamento di campeggio esistente con coinvolgimento di nuove aree: *la collocazione risulta visibile dalle strade anche panoramiche e rischia di compromettere un elemento di discontinuità che andrebbe invece tutelato*
- **Area AP07/5** - nuova area di sosta per 50 camper in ampliamento di campeggio esistente con coinvolgimento di nuove aree: *la collocazione in quanto limitrofa alla zona "urbana" denominata "orti e case", rischia di comprometterne la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intera area e non contribuisce alla qualificazione dei margini dell'edificato.*
- **Aree AP03/1 e AP01/1** - Incremento di 62 e 142 piazzole di campeggi esistenti: il maggior carico urbanistico attribuito ai due campeggi investe 2 aree estremamente delicate e fragili a ridosso della pineta e del mare e pertanto deve essere *ridimensionato e comunque preceduto da accurate valutazioni ambientali e paesaggistiche che ne dimostrino la sostenibilità*; per AP03/1 occorre anche valutare il rapporto con le aree edificate contigue.
- **Area AP04** - Ampliamento RTA con incremento di 80 PL all'interno dell'area: anche in questo caso il maggior carico urbanistico investe un'area estremamente delicata e fragile a ridosso della pineta e del mare e pertanto *deve essere ridimensionato e preceduto comunque da accurate valutazioni ambientali e paesaggistiche che ne dimostrino la sostenibilità*;
- **Aree AP06/2 e AP07/2** - Nuovi villaggi turistici in ampliamento di campeggi esistenti con coinvolgimento di nuove aree: nel primo caso il dimensionamento deve essere attentamente valutato in quanto *la previsione rischia di compromettere il rapporto con le aree edificate contigue al campeggio*; nel secondo caso *la previsione apre a un nuovo fronte urbanizzato e non contribuisce alla riqualificazione dei margini del tessuto edificato.*
- **Area AP07/4** - Chiarire se la previsione riguarda l'ampliamento di 146 piazzole del campeggio "campo dei fiori" con coinvolgimento di nuove aree; in tale caso *la previsione rischia di aprire un nuovo fronte urbanizzato e non contribuisce alla riqualificazione dei margini del tessuto edificato.*
- **Aree AP02 e AP07/3** - "Porta a Vada": la collocazione investe un territorio estremamente delicato e deve essere attentamente valutata in quanto, oltre a non essere sostanziata da un adeguato studio sulla mobilità, *rischia di compromettere un elemento di discontinuità territoriale da tutelare.*

B) Sintesi osservazione del Settore Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali

L'osservazione descrive la variante e sottolinea che risulta essere limitrofa e per una parte interna all'area del SIR/ZPS Tombolo di Cecina. Riporta che il proponente ha allegato al rapporto ambientale, lo studio d'incidenza e lo ripercorre:

sintetizza come siano state rispettate le principali misure di conservazione segnalate nella DGR 644/2004 (tutela dell'integrità del sito e mantenimento delle aree umide retrodunali) in totale conformità con le prescrizioni del Regolamento urbanistico.

Si sottolinea ancora come nell'area della variante i rischi maggiori riguardano la vegetazione che ricopre le dune ed ulteriori rischi (incendi, calpestio suolo e vegetazione sottobosco ecc...) che sono all'origine di un programma di interventi avviato dal Corpo forestale dello Stato riguardante: 1) consolidamento dell'anteduna e della duna mobile nelle zone maggiormente interessate dal fenomeno dell'erosione, 2) disciplina del transito nella pineta, 3) prevenzione degli incendi.

Si prosegue analizzando l'area di porta a Vada. Si rileva che e si afferma che già in questa fase si possono analizzare i possibili impatti sul sito Natura 2000 che invece sono stati rimandati alla fase successiva (Piano Attuativo).

Pertanto, richiamando il principio di precauzione si sollecita che si rispetti quanto indicato nella DGR 454/2008 e *siano adottate opportune misure tendenti ad evitare o a ridurre possibili impatti al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di specie ed habitat per cui il sito Natura 2000 è stato designato.*

C) Sintesi osservazione P.O. Monitoraggio del PIT

Dovrà essere ottemperato agli adempimenti di cui all'art. 13 comma 3 della L.R. 1/2005 relativo al monitoraggio degli effetti degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio

Parere U.O. Pianificazione

A) osservazione del Settore Pianificazione del Territorio

Premessa: descrizione del contesto urbanistico e delle relative previsioni.

L'area oggetto di variante si trova in una zona da sempre destinata all'accoglienza turistica in particolare nella tipologia del campeggio. In tale contesto sono concentrate anche altre attività che completano l'offerta turistico-ricettiva.

La collocazione risulta essere baricentrica tra il nucleo urbano di Vada e l'aggregato urbano della Mazzanta. Nel complesso le previsioni della variante vanno ad integrare attività già esistenti attraverso la riqualificazione dell'area, una maggiore qualità dell'offerta e la dotazione di ulteriori servizi complementari.

Tutto il complesso che possiamo definire, "dei campeggi", rappresenta un ambito urbanistico unitario, pur essendo allo stato attuale caratterizzato da una certa frammentazione e da carenza di relazioni interne e di elementi di interconnessione. E' appunto in questa direzione che intende operare la variante; attraverso la presente previsione, spazi marginali e residuali posti in adiacenza delle aree vincolate e di via dei Cavalleggeri potranno essere valorizzati ed integrati in un sistema complessivo maggiormente funzionale.

Anche qui, come in altri comparti particolarmente delicati sul piano paesaggistico, la variante ha l'ambizioso obiettivo di conciliare un' offerta turistica al passo con i tempi, che possa imprimere una svolta sul piano dell'offerta di qualità, salvaguardando al contempo i valori (paesaggistici e naturalistici) in esso presenti.

Considerazioni relative alle richieste di verifiche urbanistiche e alle conseguenti azioni richieste

1) *La previsione deve essere inserita in una analisi dettagliata dell'offerta turistica dell'intero Comune.*

Nell'ambito dello sviluppo multipolare delineato nel documento strategico del Regolamento Urbanistico, il comparto turistico assume una importanza particolare. Lo sviluppo e il miglioramento soprattutto qualitativo dell'intero settore è uno degli obiettivi principali seguiti dall'Amministrazione comunale.

Il comparto turistico del nostro territorio si è sviluppato in tre direzioni principali rappresentate da precise aree territoriali. Il turismo balneare di Castiglioncello e in parte di Rosignano Solvay (ma con caratteristiche diverse), quello di Vada Mazzanta e il comparto turistico di più recente formazione caratterizzato dalla riscoperta delle campagne e delle attività agrituristiche.

Il comparto turistico di Castiglioncello è caratterizzato dalla presenza di strutture ricettive quali alberghi e RTA , appartamenti e case in affitto. Castiglioncello è una delle storiche località turistiche d'Italia, già frequentata alla fine dell' 800, legata ancora ai gloriosi trascorsi del passato. Si tratta di un turismo più circoscritto a specifiche fasce di mercato, e comunque più ristretto anche per la capacità ricettiva limitata.

Il turismo di Vada e Mazzanta ha invece una storia più recente e un carattere più popolare. Una ricettività caratterizzata da alberghi, seconde case, RTA e soprattutto sulla presenza dei campeggi. I campeggi sono una realtà importante che occupano un'area vasta compresa tra Vada e Mazzanta e dispongono di una notevole capacità ricettiva.

Il comparto dei campeggi è già da tempo sviluppato ma non ha requisiti sufficienti per ottenere gli standards qualitativi necessari per imporsi su nuovi mercati anche europei sempre più esigenti. Le dimensioni e la qualità non sono più sufficienti e soprattutto l'ambito urbanistico risulta privo di unitarietà, di relazioni interne e di collegamenti esterni.

E' in questo complessivo quadro dell'offerta turistica del nostro Comune che si inserisce la specifica proposta contenuta nella variante.

Nel comparto Vada-Mazzanta l'Amministrazione ha deciso di mettere in gioco risorse e progetti, con l'obiettivo di prolungare la stagione turistica e soprattutto di elevare la qualità delle strutture ai fini di conseguire un'offerta variegata e competitiva. Tale scelta darà nuovo impulso al comparto e conseguentemente nuova occupazione nel nostro territorio.

Per fare ciò l'Amministrazione ha pensato di promuovere una complessiva riqualificazione al fine di realizzare un sistema integrato e urbanisticamente unitario puntando sulla qualità e dotando l'ambito di attrattiva ed identità.

2) *Comporre il quadro delle previsioni dell'immediato intorno al fine di consentire adeguate valutazioni paesaggistiche e urbanistiche.*

Tutte le previsioni riguardanti comparti di trasformazione che si trovano nell'ambito della variante in oggetto non sono più vigenti, in parte dal 31/12/2013 e in parte dal 10/06/2014. Continuano ad essere vigenti alcuni comparti di completamento che non rientrano nel dimensionamento del piano strutturale e che non sono soggetti a monitoraggio quinquennale. Conseguentemente tutto il contesto interessato sarà oggetto di approfondimento e di rivisitazione nel 2° R.U. tenuto conto anche delle scelte operate con la presente variante.

3) Dato che tra gli obiettivi e nella relazione programmatica viene menzionata la necessità di qualificare l'intera area e il nucleo della Mazzanta con nuove centralità, un sistema di piazze, di percorsi pedonali e ciclabili, della necessità di ridefinizione dei tessuti urbanistici e dei sistemi insediativi occorre comporre il quadro della situazione attuale esteso all'intero nucleo urbano e inserire nella variante criteri e prescrizioni, indicazioni progettuali, finalizzati a tali obiettivi.

L'area della presente variante (complesso "dei campeggi") si trova collocata in una posizione intermedia tra il nucleo urbano di Vada e l'insediamento della Mazzanta (vedi schema n. 1) . L'area si caratterizza per il sistema dei canali " fossi" realizzati per bonificare una zona precedentemente paludosa.

Si tratta di un contesto che va inevitabilmente messo in relazione con i nuclei insediativi limitrofi (Vada e Mazzanta) in quanto concorrono insieme a completare un ambito urbano caratterizzato da diverse funzioni con la preminenza della vocazione turistica:

- il nucleo di Vada con tutti gli elementi propri della comunità urbana, centro turistico attrattivo con una ben definita identità (centro residenziale con servizi e strutture ricettive).
- l'insediamento residenziale della Mazzanta presenta invece i caratteri del "villaggio" prettamente turistico caratterizzato da seconde case oltre che da alcune attività e servizi turistici, abitato prevalentemente durante la stagione balneare.

I tre nuclei insediativi (Vada, Mazzanta , area campeggi) restano comunque elementi di uno sviluppo urbanistico legato a periodi storici diversi, fortemente disgiunti e non omogenei , ognuno con una propria e ben definita caratterizzazione urbanistica.

Uno degli scopi della variante è quello di rafforzare il carattere unitario del complesso dei campeggi, oggi frammentato , e dare ad esso *"un assetto organico articolato"* mediante i vari interventi in previsione: dalla messa in sicurezza idraulica, all'ampliamento dell'offerta turistica all'interno dei campeggi esistenti, ai nuovi percorsi pedonali e ciclabili, alle nuove centralità, alla riqualificazione dei tessuti urbanistici.

Quest'ultimo è l'obiettivo dichiarato anche nel *documento di indirizzo e orientamento strategico* ed al riguardo è necessario chiarire che la previsione riguarda in particolare la ben precisa area dei campeggi e non il nucleo insediativo della Mazzanta anche se ovviamente con gli interventi previsti ci saranno riflessi, effetti benefici e ricadute anche per quest'ultimo, come del resto per il nucleo di Vada. Il documento programmatico strategico attraverso una visione d'insieme, indica appunto gli obiettivi che si vogliono perseguire e le azioni che si intendono adottare per una riqualificazione e un rilancio turistico , relativamente però a questo specifico contesto (l'area dei campeggi).

Pertanto sia la descrizione della situazione attuale sia le eventuali prescrizioni e indicazioni progettuali dovranno fare riferimento alla sopraesposta lettura del contesto urbanistico.



Visione complessiva dell'ambito interessato con individuazione delle tre distinte aree urbanizzate



Schema n° 2 Aree interessate dalla Variante, viabilità esistente e vincoli urbanistici

- Riserva biogenetica
- SIR Tomboli di Cecina
- Perimetro della variante

4) Rilievo, dimensionamento dell'esistente, dimensionamento e localizzazione delle previsioni.

La variante deve contenere per ciascuna struttura e le altre aree individuate:

- *il rilievo e il dimensionamento dell'esistente (piazzole, posti letto, attrezzature, servizi, ecc..).*
- *il dimensionamento e la localizzazione dettagliata delle previsioni (recupero, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni)*

Come già evidenziato nella relazione tecnico-amministrativa allegata alla delibera di adozione si precisa che:

- AP01/2 - area sosta camper (scheda F)

- *Descrizione dello stato attuale* - Si trova ubicata lungo via dei Cavalleggeri adiacente al campeggio Rada Etrusca, in una superficie libera delimitata ad est da via dei Cavalleggeri, a ovest dal bosco di tamerici posto all'interno della riserva biogenetica e a sud dall'area "Porta a Vada". Attualmente risulta incolta.

L'area, nel vigente RU è destinata a parcheggio pubblico.

- *Previsioni:* Realizzazione di un'area di sosta camper con 50 piazzole con relative strutture di servizio.

- AP07/5 - area sosta camper (scheda A)

- *Descrizione dello stato attuale-* L'area in oggetto è una superficie aperta di circa 1,2 ettari ubicata lungo via dei Cavalleggeri, di forma rettangolare, attualmente destinata a coltivazione. Sono presenti alcune piante di alto fusto lungo via dei Cavalleggeri.

L'area, nel vigente RU è destinata a parcheggio pubblico.

- *Previsioni* - Realizzazione di un'area di sosta camper con 50 piazzole con relative strutture di servizio..

- AP01/1 - campeggio Rada Etrusca (scheda F)

- *Descrizione dello stato attuale-* L'area ha una superficie di 9 ettari circa, metà dei quali di proprietà del Demanio Forestale in concessione ai gestori. E' delimitata ad ovest dall'arenile sabbioso, e ad est dalla via dei Cavalleggeri. L'area è completamente piantumata con alberi di alto fusto (tamerici ed altro).

L'area, nel vigente RU è identificata come tessuto urbanistico "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

- *Previsioni* – Aumento del numero delle piazzole di 62 unità; realizzazione di una piscina; ampliamento dei servizi igienici e realizzazione di nuovi servizi igienici; nuove strutture per la ristorazione; nuove strutture sportive a servizio delle strutture esistenti; riqualificazione delle strutture esistenti interne; realizzazione strutture temporanee.

- AP03/1 - camping Molino a Fuoco (scheda B)

- *Descrizione dello stato attuale*- L'area ha una superficie di 8,4 ettari circa, si sviluppa secondo un andamento nord-sud, è delimitato ad ovest dalla pineta (SIR Tomboli di Cecina), e ad est dalla via dei Cavalleggeri.

L'area, nel vigente RU è identificata: in parte (area adiacente alla Pineta) come tessuto urbanistico "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); in parte (zona sud ovest dell'area) identificata come "Apne" (aree prevalentemente non edificate); in altra zona (fascia ristretta lungo via dei Cavalleggeri) era previsto un comparto di trasformazione per "area sosta camper" (scheda norma 2-t12) , non più efficace dal 10/06/2014.

- *Previsioni* – Aumento del numero delle piazzole di 174 unità (132 + 42); ampliamento dei servizi igienici e realizzazione di nuovi servizi igienici; nuove strutture di ristorazione; nuove strutture sportive a servizio delle strutture esistenti; riqualificazione delle strutture esistenti interne; realizzazione strutture temporanee.

- AP04 - Gli Oleandri, ampliamento Residenza Turistico Alberghiera (RTA) (scheda A)

- *Descrizione dello stato attuale* - L'area ha una superficie di 1,4 ettari circa posta a ridosso della pineta (SIR tomboli di Cecina), in Loc. Molino a Fuoco. L'area è libera ed aperta, priva di vegetazione d'alto fusto. Si trova contigua all'area insediata dove si trova la RTA esistente (30 unità abitative), la piscina comunale ed altri fabbricati.

L'area, nel vigente RU è identificata come "Apne" (aree prevalentemente non edificate).

- *Previsioni* – Riqualificazione dell'intero complesso con aumento di 80 posti letto nella RTA con ristrutturazione dell'esistente e ampliamenti della volumetria;

- AP06/2 - Nuovo "villaggio albergo" all'interno del campeggio "Baia del Marinaio" (scheda C)

- *Descrizione dello stato attuale* – L'area è ubicata in adiacenza all'insediamento turistico de "La Ventola". Attualmente è utilizzata come parcheggio ed è interamente perimetrata da alberi d'alto fusto.

L'area, nel vigente RU è identificata come tessuto "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).

- *Previsioni* – Realizzazione di struttura ricettiva tipologia "villaggio albergo" per 44 posti letto.

- AP07/2 - Nuovo "villaggio albergo" all'interno del campeggio " Campo dei fiori" (scheda D)

- *Descrizione dello stato attuale* - L'area si trova all'interno del perimetro del campeggio "Campo dei fiori", in una superficie libera delimitata a nord da via del Novanta. Attualmente risulta non utilizzata ed è perimetrata da alberi d'alto fusto.

L'area, nel vigente RU è identificata come tessuto "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).

- *Previsioni* – Realizzazione di struttura ricettiva"tipologia "villaggio-albergo" per 44 posti letto.

- AP02 e AP07/3 - Area "Porta a Vada" (scheda E)

- *Descrizione dello stato attuale* - Area posta in posizione centrale rispetto all'ambito della variante, perimetrata a ovest dalla pineta e a est da via dei Cavalleggeri. Allo stato attuale è piantumata con olivi. Tra le due aree (AP02 e AP7/3) vi è un percorso di accesso che partendo da via dei Cavalleggeri, attraversa la pineta e raggiunge la spiaggia.

L'area, nel vigente RU è destinata, in parte a parcheggio pubblico e in parte è identificata come "Apne" (area prevalentemente non edificata).

- *Previsioni* – Prevista la realizzazione di spazi urbani con due volumi di 200 e 250 mq destinati a ristorante, bar, info-point e piccole attività commerciali. La sistemazione dell'area prevederà la realizzazione di parcheggi , aree verdi, e percorsi pedonali.

- AP07/4 - Area agricola con finalità didattico-ricreative

- *Descrizione dello stato attuale* - Area posta sul limite nord dell'area dei campeggi in continuità con l'attuale area del campeggio "Campo de' Fiori", delimitata a nord dalla via del Novanta e nelle altre direzioni dai campi aperti della bonifica. Si tratta di una superficie aperta attualmente coltivata. L'area, nel vigente RU , è identificata come "pp" (beni areali soggetti a regole paesaggistiche).

- *Previsioni* – Area destinata ad una duplice funzione: contribuirà all'ipotizzato sistema di messa in sicurezza idraulica come vasca di espansione e contestualmente potrà accogliere attività didattico-ricreative (percorsi pedonali e lago di pesca sportiva). All'occorrenza saranno messe a dimora nuove alberature.

- AP03/2 – AP01/3 Aree agricole con finalità didattico-ricreative

- *Descrizione dello stato attuale* - Le due aree sono localizzate all'interno di una superficie unitaria posta sul limite nord-est dell'area dei campeggi in adiacenza al campeggio "Campo de' Fiori". L'area fa parte del reticolo degli appoderamenti ed è attualmente coltivata. L'area, nel vigente RU è identificata come area E2 (Aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola). Le superfici oggetto della nuova destinazione occupano in particolare due porzioni dell'area che la percorrono longitudinalmente.

- *Previsioni* – Ambedue le aree avranno la medesima duplice funzione: saranno destinate sia alla risoluzione del rischio idraulico (come vasche di espansione) e al contempo, pur rimanendo aree agricole, potranno assolvere funzioni didattico-ricreative con percorsi pedonali e aree di sosta. All'occorrenza, se ammesse, saranno poste a dimora nuove alberature.

- AP07/1 – Campeggio “Campo de’ fiori”

- *Descrizione dello stato attuale* - Il campeggio si colloca ad est di via dei Cavalleggeri su un’area delimitata ad ovest dai campeggi “Baia del Marinaio” e “Rifugio del mare” e ad est da un terreno agricolo e a nord da via del Novanta. L’area è caratterizzata dalla prevalenza di superficie piantumata con alberature d’alto fusto. L’area, nel RU è identificata come tessuto “o” (Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive).

- *Previsioni* – Aumento del numero delle piazzole di 132 unità con riqualificazione di funzioni esistenti interne, realizzazione di nuovi servizi igienici e ampliamento degli esistenti, una nuova struttura di ristorazione, nuove strutture sportive a servizio delle esistenti, strutture temporanee.

Nello stesso tempo saranno realizzate opere di messa in sicurezza idraulica riguardanti il fosso dei Mastioni.

- AP06/1 – “Baia del Marinaio”

- *Descrizione dello stato attuale* - Il campeggio si colloca ad est di via dei Cavalleggeri su un’area compresa tra il campeggio Campo de’ fiori a est, Rifugio del mare a sud, via dei Cavalleggeri a ovest e via del Novanta a nord. Anche quest’area, anche se in minor misura è caratterizzata dalla prevalenza di superficie piantumata con alberature d’alto fusto. L’area, nel RU è identificata come tessuto “o” (Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive).

- *Previsioni* – Aumento del numero delle piazzole di 132 unità con riqualificazione di funzioni esistenti interne, realizzazione di nuovi servizi igienici e ampliamento degli esistenti, una nuova struttura di ristorazione, nuove strutture sportive a servizio delle esistenti, strutture temporanee.

Inoltre saranno realizzate opere di messa in sicurezza idraulica riguardanti il fosso dei Mozzi che lo attraversa.

- AP05 – Area “orti e case”

- *Descrizione dello stato attuale* - L’area si trova in zona compresa a nord dall’area del campeggio molino a fuoco, a est con la prevista area di sosta camper, a ovest con il complesso de “gli Oleandri”. A sud vi è un’area agricola cuscinetto (tutt’ora coltivata) che si frappone tra la zona dei campeggi e il nucleo urbanizzato della Mazzanta. Si tratta di un’area degradata dove insistono costruzioni legittimate ma precarie e di pessima qualità. L’area risulta essere prevalentemente piantumata con alberi d’alto fusto. Nel RU è identificata come “Apne” (area prevalentemente non edificata).

- *Previsioni* – Si prevedono interventi di riqualificazione dell’area mediante demolizione e ricostruzione con accorpamento di volumi e ampliamento volumetrico, senza aumento del carico urbanistico.



nuovi servizi: blocco bagni area sosta camper

nuova area sosta camper

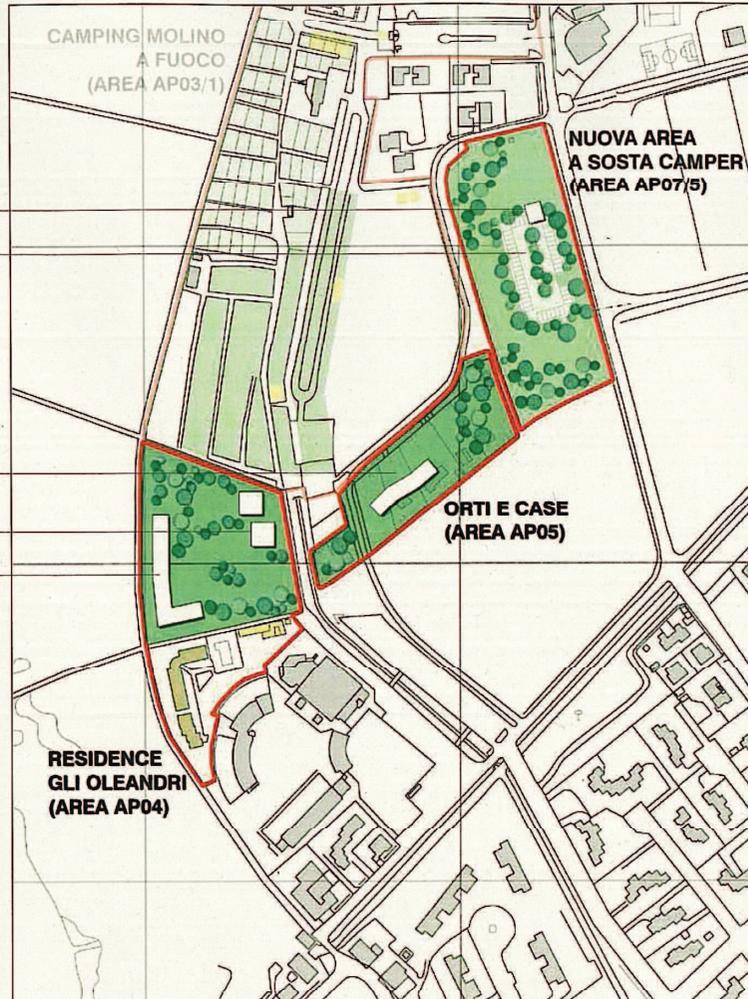
ristrutturazione edilizia

nuovi servizi: centro wellness

ampliamento rta



documentazione fotografica dell'attuale area di ampliamento del residence gli Oleandri.



RESIDENCE GLI OLEANDRI

INTERVENTI PREVISTI

- ampliamento RTA (80 posti letto)
- nuovi servizi (centro wellness)

AREA ORTI E CASE

INTERVENTI PREVISTI

- ristrutturazione edilizia (con ampliamento per una SUL fino a 650 mq)
- nuovi servizi (attrezzature sportive)

AREA A SOSTA CAMPER

	STATO ATTUALE	INCREMENTO PROGETTO
- area sosta camper (50 piazzole)	0	1

- area sosta camper (50 piazzole)

NUOVI SERVIZI PREVISTI

- n. 1 servizi (blocchi bagni e docce)



esempi di tipologie architettoniche volte ad una valorizzazione del territorio limitrofo

Scheda A - Scheda relativa agli interventi al Residence "Gli Oleandri" (AP04), all'area "orti e case" (AP05) e all'area sosta camper (AP07/5)



Area AO05 , orti e case



Area AO05 , orti e case



Area AP07/5 , area sosta camper- vista dall'interno



Area AP07/5 , area sosta camper- vista da via dei cavalleggeri

AP03/01 | Molino a Fuoco

Il progetto prevede per il camping Molino a Fuoco la realizzazione di 132+42 piazzole. Tale dato che in prima lettura potrebbe risultare sproporzionato, deve tener conto della superficie di circa 8 ettari su cui si sviluppa l'intera struttura all'interno della quale sono attualmente collocate solo 120 piazzole. Le piazzole di progetto vanno a completare la naturale morfologia del campeggio come é facilmente riscontrabile dalla planimetria a fianco

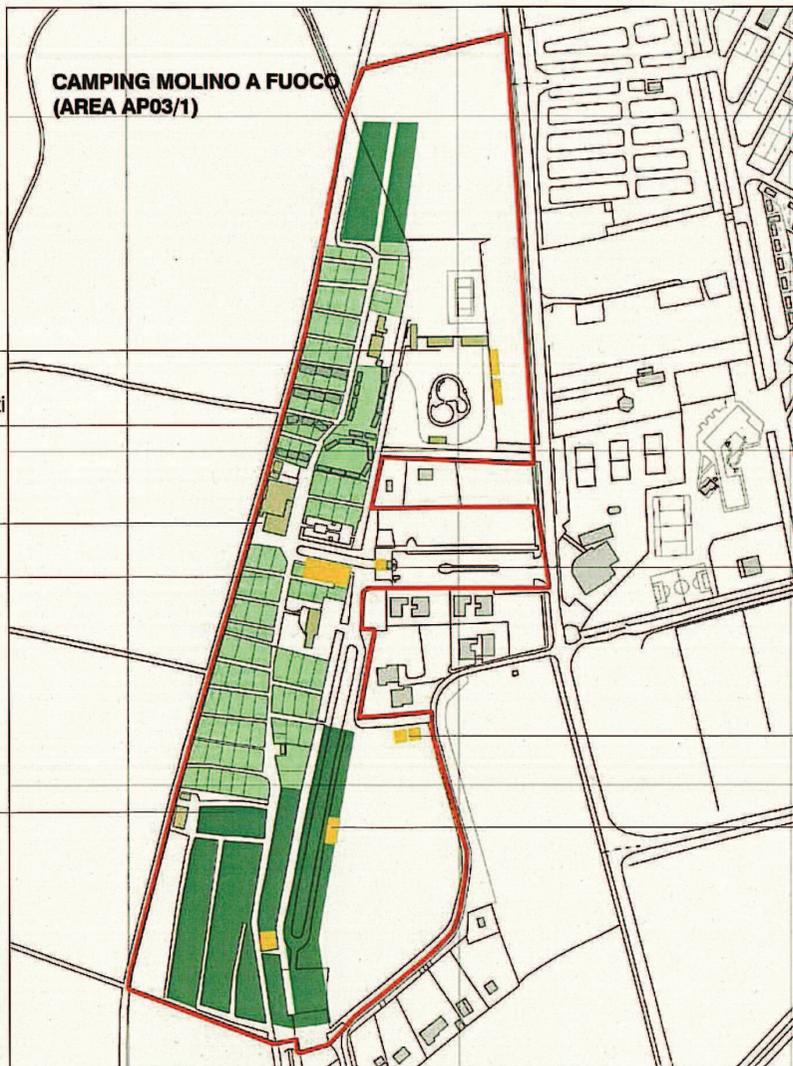
servizi esistenti: spogliatoi e servizi igienici

area piazzole esistenti

servizi esistenti: bar/ristorante/minimarket

nuovi servizi: minimarket

area destinata a nuove piazzole



CAMPEGGIO MOLINO A FUOCO

	STATO ATTUALE	INCREMENTO PROGETTO
--	---------------	---------------------

- n. piazzole	120	132+42
---------------	-----	--------

NUOVI SERVIZI PREVISTI

- n. 1 servizi (reception muratura)
- n. 1 servizi (alloggi personale)
- n. 2 servizi (blocchi bagni)
- n. 1 servizi (ristorante-bar)
- n. 1 servizi (minimarket)

nuovi servizi: direzione

nuovi alloggi personale

nuovi servizi: servizi igienici



Scheda B - Scheda relativa agli interventi al campeggio Molino a Fuoco (AP03/1)
(I nuovi volumi sono in giallo)



Area AP03/1 campeggio molino a fuoco - vista interna, direzione sud



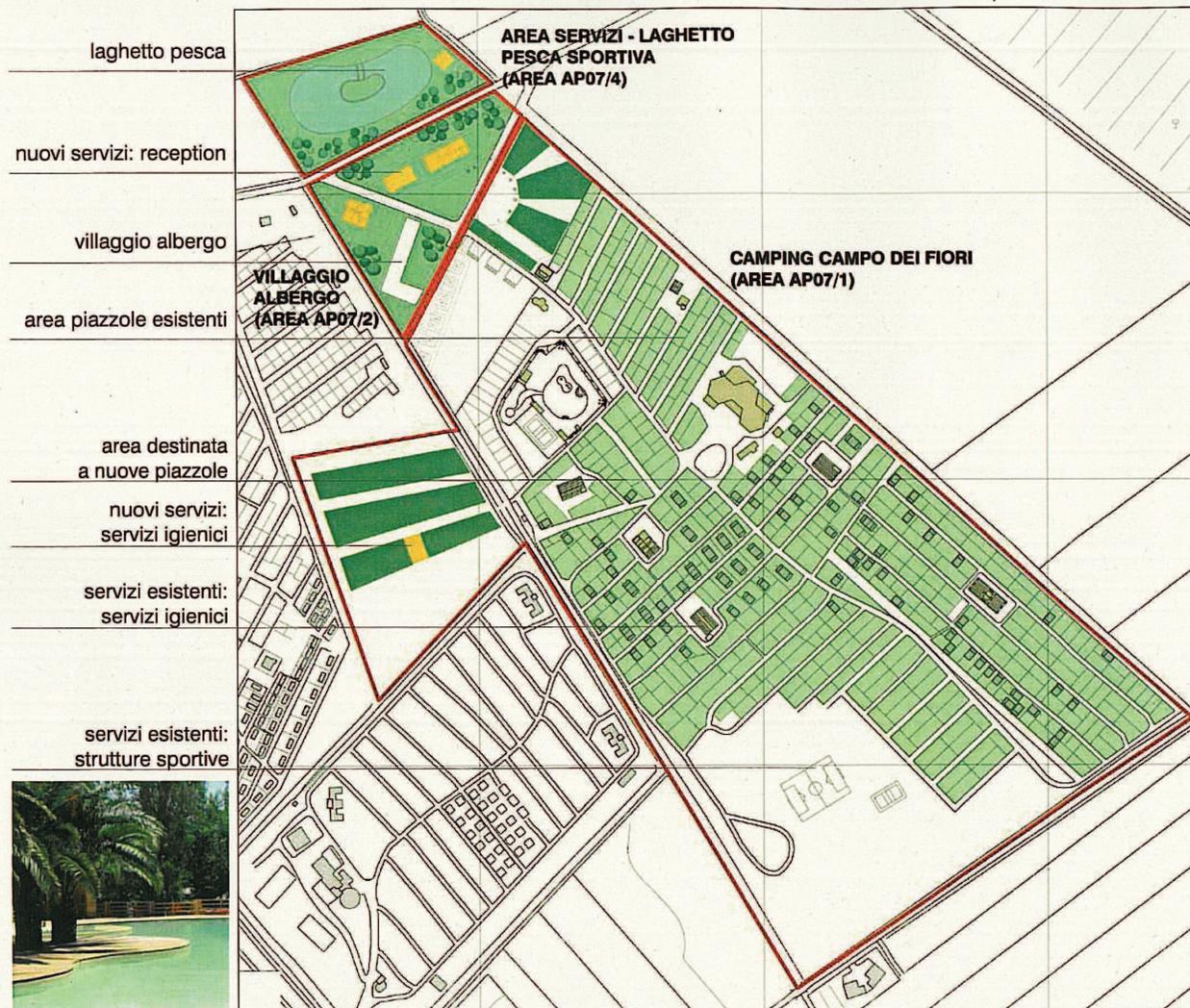
Area AP03/1 campeggio molino a fuoco - vista interna, direzione sud



Area AP06/2 , area villaggio albergo



Area AP06/2 , area villaggio albergo



CAMPEGGIO CAMPO DEI FIORI

STATO INCREMENTO
ATTUALE PROGETTO

- n. piazzole	415	132
- p.l. villaggio albergo	0	44

NUOVI SERVIZI PREVISTI

- n. 1 servizi (reception muratura)
- n. 2 servizi (blocchi bagni)
- n. 1 servizi (ristorante-bar)
- n. 1 servizi (piscina)
- n. 1 servizi (laghetto pesca)



AP07/4 | Laghetto Pesca Sportiva

Il laghetto per la pesca sportiva proposto all'interno dell'area AP07/4 si coniuga perfettamente con gli indirizzi complessivi del progetto generale. Se da un lato infatti completa un'offerta ricettiva volta ad una valorizzazione del territorio, dall'altro si inserisce nel delicato progetto di riduzione del rischio idrogeologico fungendo da vera e propria cassa di espansione, coniugando la sua funzione con una scelta estetica ampiamente ecosostenibile.



Scheda D - Scheda relativa agli interventi al campeggio Baia del Marinaio (AP07/1, AP07/2, AP07/4).



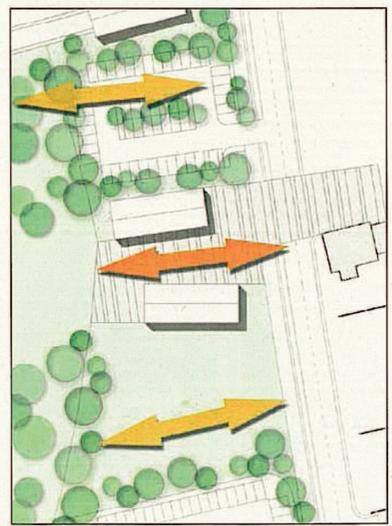
Area AP07/4 , villaggio albergo, vista da via del Novanta (dir. Est) accesso campeggio



Area AP07/4 , villaggio albergo, vista da via del Novanta (dir.est)

PORTA A VADA: VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COSTA-CAMPAGNA

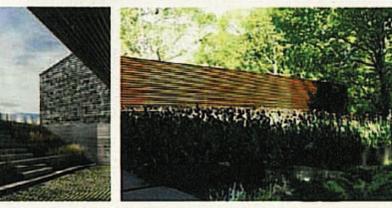
L'area denominata porta a Vada, che si colloca su due aree attualmente libere con destinazione a parcheggio, rappresenta un punto nevralgico all'interno dell'intero intervento. Se da un lato infatti regolarizza la velocità del traffico stradale attraverso delle pavimentazioni passanti, dall'altro funge da connettore spaziale per rimarcare la discontinuità visiva e accentuare il rapporto fisico e visivo fra costa e campagna. I piccoli edifici che si affiancano al nuovo sistema idrovoro vengono infatti concepiti come strutture temporanee ad evocazione dei capanni spontanei per il rimessaggio delle barche e disposti in modo da creare spazi pubblici naturali in diretta connessione con il sistema pineta.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE



PORTA A VADA
NUOVI SERVIZI PREVISTI



- n. 2 edifici destinazione commerciale/info-point
- n. 2 servizi (servizi igienici/docce)
- n. 2 parcheggi privati ad uso pubblico

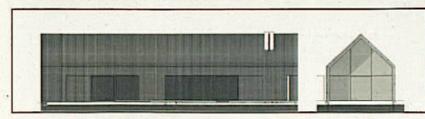
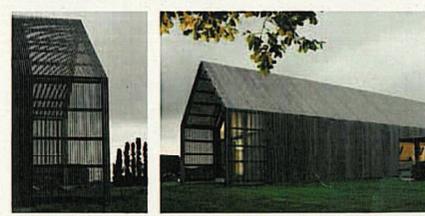
sistema idrovoro per riduzione del rischio idraulico

parcheggio privato uso pubblico (50 posti)

servizi igienici / docce
infopoint - commerciale (sul max 200 mq)

servizi igienici / docce
infopoint - commerciale (sul max 250 mq)

parcheggio privato uso pubblico (60 posti)



Scheda E - Scheda relativa agli interventi nell'area "Porta a Vada"(AP07/3, AP02).



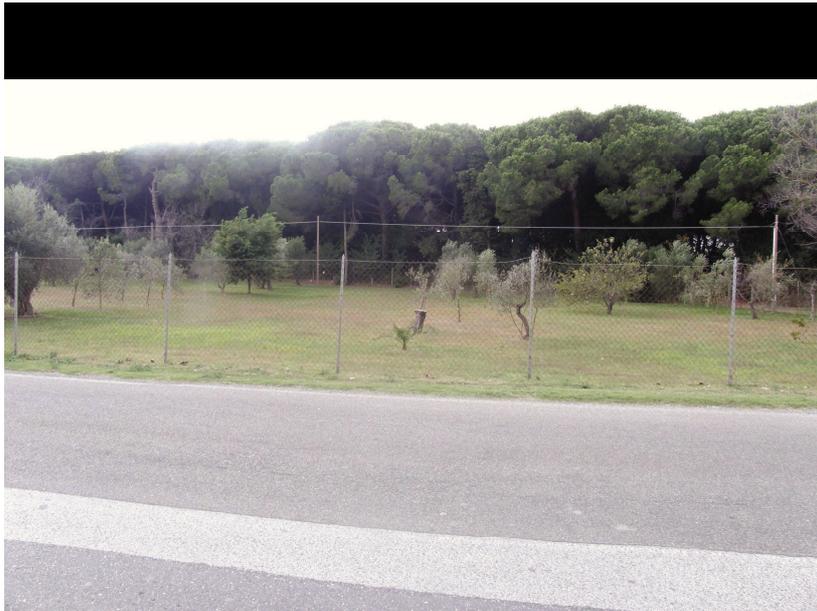
Area AP03/1, AP01/2 - area Porta a Vada - vista in corrispondenza incrocio tra via del Novanta e via Cavalleggeri (dir. Ovest)



Area AP03/1, AP01/2 – area Porta a Vada- vista da via Cavalleggeri (dir. nord)

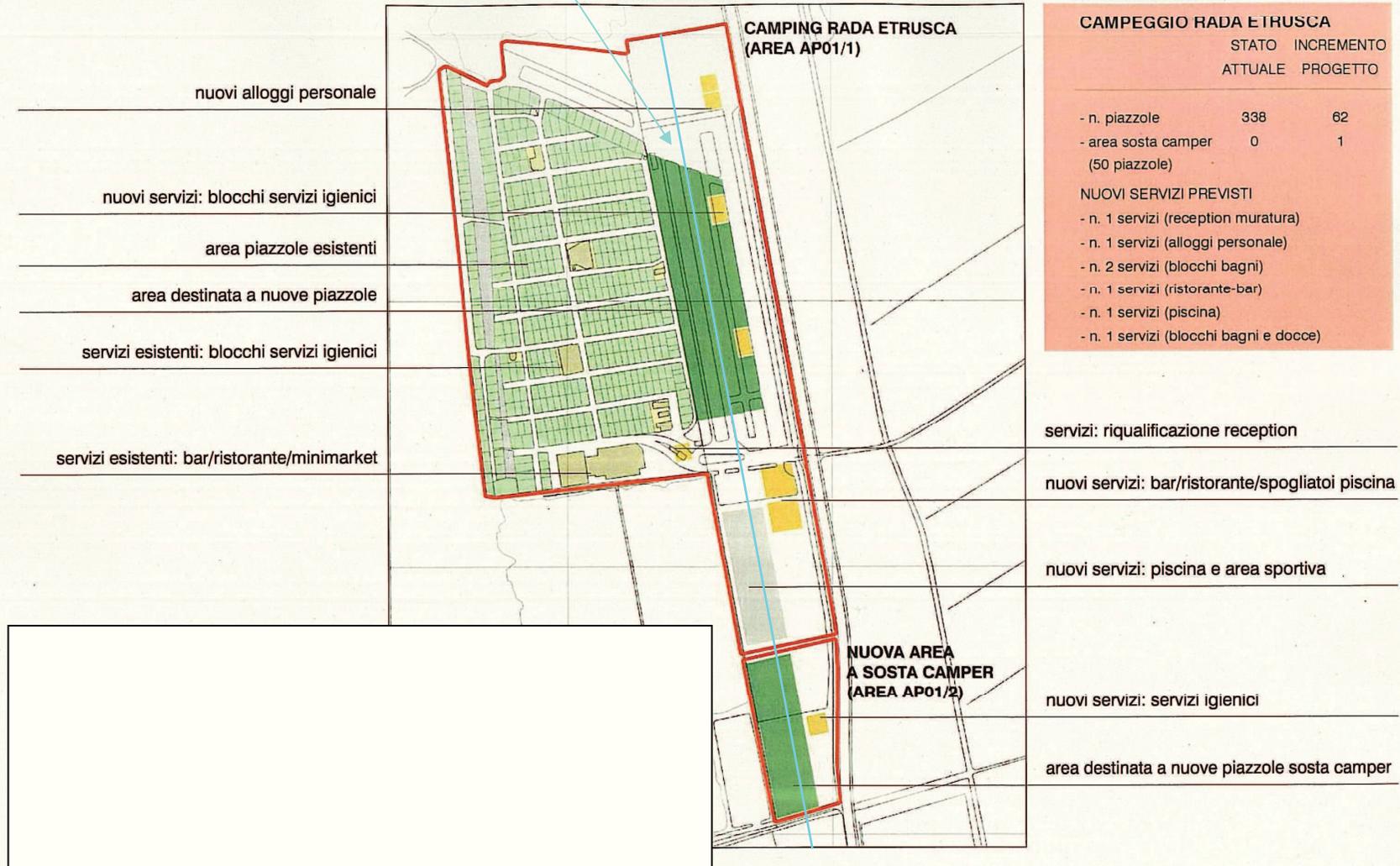


Area AP03/1, AP01/2 – area Porta a Vada - vista da via dei Cavalleggeri (dir. ovest)



Area AP03/1, AP01/2 – area Porta a Vada - vista da via dei Cavalleggeri (dir. ovest)

Limite riserva biogenetica



Scheda F - Scheda relativa agli interventi al campeggio Rada Etrusca "AP01/1" e area sosta camper (AP01/2).



Area AP01/1, – area campeggio Rada Etrusca - vista da via Cavalleggeri (dir. sud)



Area AP01/2, – area sosta camper - vista da via Cavalleggeri (dir. ovest)

5- Verifiche di compatibilità paesaggistica e urbanistica.

Premessa

Le previsioni in variante riguardano interventi che seguono il criterio di crescita urbana caratterizzato da nuove edificazioni in continuità con gli insediamenti esistenti, cercando per quanto possibile di preservare le discontinuità territoriali. Ogni intervento in previsione verrà analizzato anche in riferimento ai punti dell'osservazione e agli specifici quesiti. Allo stesso tempo è utile evidenziare che la previsione è finalizzata alla definizione di un sistema complessivo che ha lo scopo di correlare e integrare maggiormente una serie di elementi attualmente separati.

Lo scopo è appunto quello di superare la frammentazione al fine di pervenire ad un organismo urbanistico unitario.

Per questo motivo, si ritiene e si richiede ancora di più di guardare ed analizzare la presente situazione nel suo complesso, non attraverso le singole parti che la compongono. Ogni elemento può essere visto ed analizzato solo in relazione a tutti gli altri elementi che vanno a definire il quadro complessivo attraverso una visione d'insieme. Ci pare questo il corretto quadro di lettura di tale tipo di previsione.

Detto questo, in riferimento alle specifiche e puntuali osservazioni ogni intervento viene qui di seguito specificatamente analizzato.

- AP01/2 - sosta camper per 50 piazzole

Per tale previsione si rimanda a quanto detto relativamente all'area "porta a Vada". L'area in questione si pone infatti in continuità con l'area di "Porta a Vada" e del campeggio Rada Etrusca.

Gli interventi di ampliamento e risistemazione di via dei Cavalleggeri contribuiranno a meglio integrare l'intervento e a limitare la visibilità percorrendo via dei Cavalleggeri, oppure provenendo da via del Novanta. Si accoglie la segnalazione dell'osservazione riguardo alla viabilità introducendo prescrizioni affinché in quel tratto di via dei Cavalleggeri si inserisca una fascia di verde più ampia anziché un unico filare di alberi. Il nastro di verde schizzerà totalmente o quasi la visibilità da ogni punto di osservazione.

- AP07/5 - sosta camper per 50 piazzole

Anche per tale area si rimanda a quanto detto relativamente all'area "porta a Vada" e l'area sosta camper del campeggio Rada Etrusca, ma traslato a sud dell'ambito della variante. La sosta camper va ad occupare un'area libera, ponendosi in continuità con l'area "orti e case" e collegandosi di fatto con l'area più a nord ove c'è un piccolo complesso residenziale (non oggetto di variante). La previsione relativa agli interventi sull'area "orti e case" contribuirà a mettere in ordine il contesto ed avrà effetto benefico anche su quest'area.

La riqualificazione della zona renderà la sistemazione più integrata e anche meno visibile. A tale scopo si propone inoltre di introdurre anche qui, una fascia di verde più ampia dalla parte in cui la superficie interessata è fiancheggiata da via dei Cavalleggeri in modo da costituire uno schermo e un filtro alle visuali.

- AP01/1 - campeggio Rada Etrusca

L'aumento della ricettività con aumento del numero delle piazzole comporterà interventi che rimarranno comunque circoscritti all'interno dell'attuale perimetro della

struttura e della folta piantumazione esistente. Vegetazione che si pone in continuità con l'area boscata limitrofa (bosco di tamerici).

Le visuali "da e verso" il mare non subiranno alterazioni. L'unica struttura di nuova realizzazione visibile sarà un blocco per servizi posto in adiacenza al campeggio su via dei Cavalleggeri.

Tale struttura costituisce effettivamente una nuova emergenza che si frappone tra la via stessa e l'area boscata, ma la sua dimensione limitata e il fatto di essere posta in continuità con il campeggio la rende a nostro avviso compatibile con il PIT.

Al fine di attenuare la percezione visiva la superficie potrà essere adeguatamente schermata lungo via dei Cavalleggeri.

- AP03/1 - campeggio Molino a Fuoco

Lo stesso discorso vale per le previsioni riguardanti il campeggio Molino a Fuoco. Gli interventi di ampliamento della ricettività rimarranno all'interno dell'area destinata alle piazzole. Solamente i servizi andranno ad occupare nuove aree aperte, ma anche questi interventi saranno posti in adiacenza alle aree già occupate dal campeggio quindi in continuità con esso.

Le schermature vegetali di via dei Cavalleggeri potranno filtrare la vista delle nuove emergenze.

Proprio per i motivi sopra esposti le visuali complessive percorrendo la via dei Cavalleggeri potranno subire solo contenute variazioni le quali obbediranno comunque ad una logica di riqualificazione e di integrazione complessiva rispondente ad un disegno globale.

L'incremento di carico in termini di piazzole interesserà superfici già attualmente destinate alla ricettività. Si tratta in sostanza di una razionalizzazione e ottimizzazione dell'utilizzo della superficie (come del resto è riscontrabile dallo schema planimetrico allegato).

Conseguentemente tale riorganizzazione non avrà effetti concreti sulla occupazione di suolo e sulle visuali paesaggistiche che rimarranno di fatto inalterate.

Per quanto riguarda il rapporto con le aree edificate contigue, si può affermare che la sistemazione complessiva riqualificherà le aree edificate limitrofe caratterizzate da edilizia residenziale corrente.

- AP04 - Gli Oleandri, ampliamento RTA

La previsione riguarda una nuova edificazione in un'area libera posta prossimità della pineta (SIR tomboli di Cecina) e in adiacenza all'insediamento esistente.

Si tratta di un intervento puntuale e limitato ad integrazione della struttura esistente in continuità con essa. Il nuovo fabbricato occuperà solo una parte dell'area interessata e l'intervento potrà se non altro contribuire a "mettere ordine" ad a riqualificare una superficie attualmente in stato di abbandono. In considerazione di quanto detto sopra, la previsione si pone, a nostro avviso, in coerenza con il PIT.

- AP06/2 - Nuovo villaggio albergo all'interno del campeggio "Baia del Marinaio".

La previsione riguarda la realizzazione di una nuova struttura. L'area è situata all'interno del perimetro del campeggio "Baia del Marinaio" ma il fabbricato previsto andrà a trovarsi nell'ambito del comparto edificato esistente corrispondente al complesso turistico de "La Ventola". Il fabbricato avrà pertanto l'obiettivo di entrare in relazione con le parti già edificate e di completare e "chiudere" a sud il suddetto complesso edilizio.

In conseguenza di quanto sopra detto la presente previsione può dirsi conforme al PIT.

Al fine di meglio indirizzare la progettazione potremmo introdurre apposite prescrizioni: la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata all'integrazione "visuale" del nuovo volume con i fabbricati esistenti e con gli spazi tra essi interclusi.

- AP07/2 - Nuovo villaggio albergo all'interno del campeggio " Campo dei Fiori".

Insiste in un'area libera ai confini del campeggio Campo dei Fiori, ma essendo posta all'interno dell'ambito del campeggio contribuisce a ridefinirne i margini lungo via del Novanta. Il filare di alberi esistente al confine dell'area contribuisce schermarne la vista ed a "chiudere" il perimetro del campeggio.

Si tratta di un intervento integrato all'area del campeggio Campo dei Fiori ma che si pone inoltre in "dialogo" con il complesso edilizio della Ventola ed altre emergenze volumetriche presenti su via del Novanta appartenenti al campeggio "Baia del Marinaio". Questi aspetti (nell'ottica della più volte richiamata visione d'insieme) rappresentano un importante contributo alla ridefinizione e alla "ricucitura" delle aree urbanizzate.

- AP07/4 - campeggio "Campo dei Fiori". Cassa di espansione

La previsione riguarda la realizzazione di una cassa di compensazione ai fini del contenimento del rischio idraulico. L'opera avrà una doppia funzione, potrà essere utilizzata come lago per la pesca sportiva e come area agricola con "finalità didattico-ricreative".

A completare l'intervento saranno realizzati percorsi ciclo-pedonali e nuove alberature. Tale intervento potrà rappresentare un filtro, un passaggio graduale tra l'area del campeggio e l'aperta campagna.

- AP02 - AP07/3 - Porta a Vada

Nell'ipotesi complessiva questa area assume importanza strategica in quanto è collocata in posizione baricentrica e costituisce l'elemento centrale che "lega" tutti gli altri elementi del sistema. Ospita una piazzetta, due piccoli edifici con l'info-point e alcuni spazi commerciali, i parcheggi laterali.

Con questa previsione, come si rileva anche nell'osservazione si va ad introdurre un elemento di continuità territoriale. Tale aspetto, sul quale il PIT pone particolare attenzione, assume, in tale peculiare contesto, a nostro avviso, un diverso significato e merita una lettura conseguente.

Innanzitutto bisogna dire che l'elemento di continuità verrebbe introdotto in relazione ai campeggi Rada Etrusca e Molino a Fuoco, e solo ad ovest della via dei Cavalleggeri, con l'occupazione di un'area libera in prossimità della pineta, mentre sull'altro lato della via, la discontinuità è già venuta meno con la presenza dell'esistente complesso della Ventola. "Porta a Vada" infatti risulta essere prospiciente l'area urbanizzata del suddetto complesso turistico, pertanto l'area in previsione si trova in continuità ed in stretta relazione con la sopraccitata area.

Anche per questo specifico contesto, ancor più che per le altre componenti del complesso urbanistico, si ritiene fondamentale guardare l'intervento in una visione d'insieme; una lettura che consenta di vedere l'area stessa in relazione all'ambito complessivo e che il tutto sia osservato secondo quello che è l'obiettivo primario della previsione: costruire un organismo unitario. Un organismo che abbia un'identità propria con adeguate e funzionali relazioni interne di cui "Porta a Vada" rappresenta il fulcro centrale. Se la si guarda in tale ottica, l'introduzione di elementi di continuità territoriale può trovare un senso e quindi un proprio significato urbanistico.

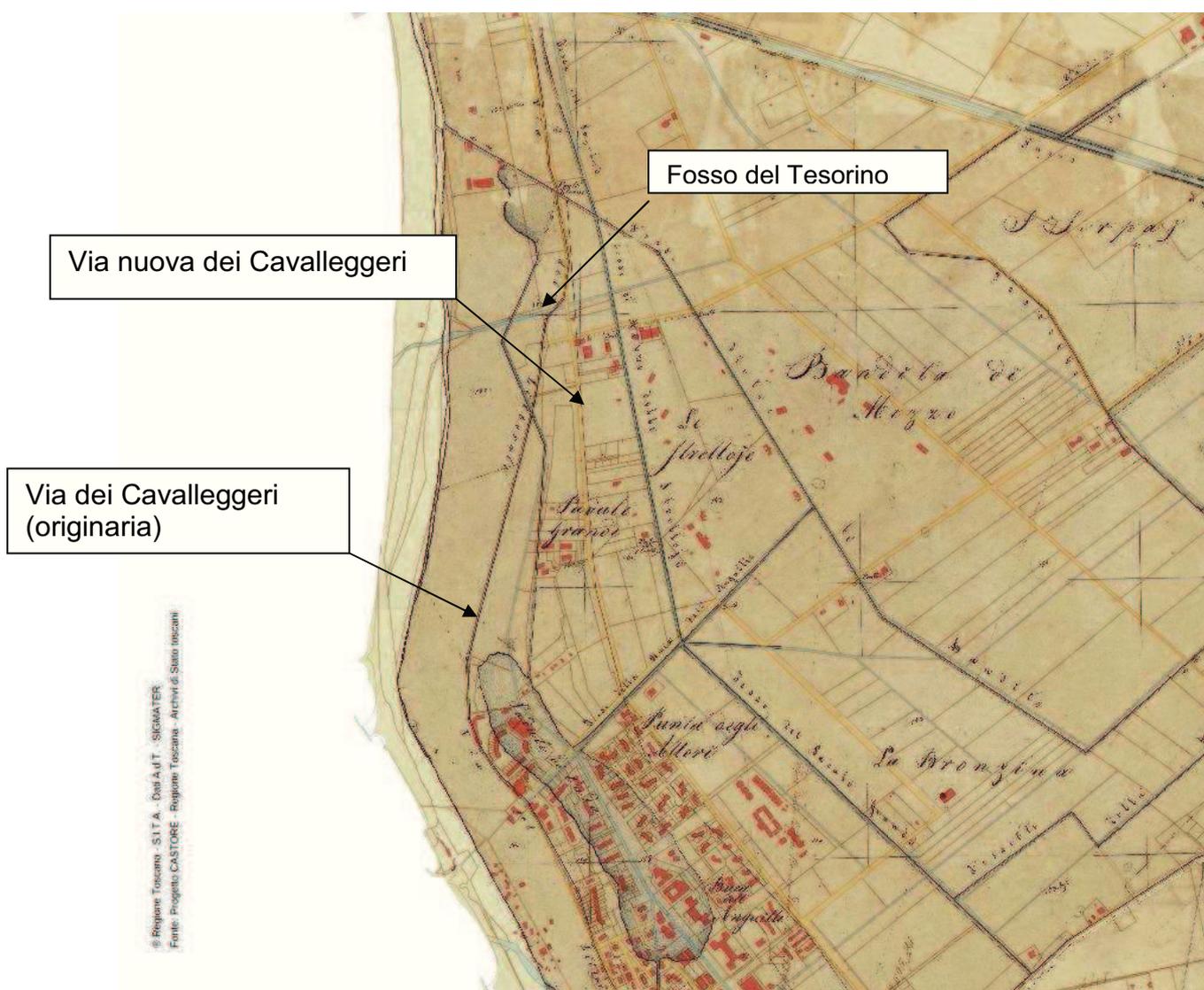
Il richiamo del PIT a salvaguardare la discontinuità territoriale, giustamente ribadito nell'osservazione, non viene pertanto tradito con questa previsione. Deve, semmai, a nostro avviso, trovare riscontro soprattutto nel rapporto con gli altri ambiti: con l'aggregato urbano di Vada e con quello della Mazzanta. E' lì che dovremo porre maggiore attenzione per salvaguardare e tutelare la discontinuità territoriale.

Interventi su via dei Cavalleggeri: precisazione sulle caratteristiche

L'attuale tracciato di via dei Cavalleggeri, dal fosso del Tesorino in poi (fino al Cecina) non corrisponde al tracciato originario, che invece è ancora presente e passa attraverso la pineta. Sul vecchio tracciato sono ancora presenti i ponti di attraversamento dei fossi.

Il percorso attuale è una deviazione del tracciato originario che risponde senz'altro a motivazioni di razionalizzazione della viabilità, realizzato nel periodo successivo alla bonifica.

Il tracciato originario, nel tratto compreso nella variante, oggi ha valenza di testimonianza storica e non viene interessato da alcuna opera della presente variante.



Schema n°3

Estratto della planimetria del catasto leopoldino (1826) con sovrapposizione del catasto attuale. Possiamo notare che la via dei Cavalleggeri (denominata in questa carta, via del littorale) in corrispondenza del fosso del Tesorino deviava e passava al margine della Pineta.

Verifica del sistema degli accessi e della viabilità

La via dei Cavalleggeri rappresenta l'asse portante dell'intero sistema, l'elemento di interconnessione di ogni componente. Oltre a questa funzione avrà il peso di sostenere un notevole incremento dei flussi di traffico. Al fine di svolgere adeguatamente tale funzione sarà ampliata la carreggiata, saranno realizzati dei controviai alberati costituiti da un nuovo percorso pedonale e dalla pista ciclabile (che con l'occasione verrà completata), saranno realizzati sistemi di rallentamento del traffico e sistemi di sosta.

Data l'importanza di tale asse viario, sia come strada di collegamento che come elemento portante del sistema ipotizzato, si ritiene di dover disporre nella scheda norma, che si ponga particolare attenzione al progetto di trasformazione di via dei Cavalleggeri al fine di garantire un intervento improntato su elevata qualità e funzionalità.

COERENZE CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO , L.R. N°65/2014 e DEL. CR n°47/90

1) Verifica sul rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano Paesaggistico adottato con delibera CRT n. 58 del 2 luglio 2014

(rif. Circolare inerente le misure generali di salvaguardia della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico e i contenuti del punto 5 della DCR 2 luglio 2014 n°58 - punto 1.1

- *L'area è ubicata: in parte (camping Rada Etrusca) all'interno della Riserva biogenetica, per una piccola porzione (zona "porta a Vada" AP07/3) all'interno del SIR Tomboli di Cecina, in parte all'interno delle aree tutelate per legge (territori costieri- art.142, comma 1 lettera a), del D.lgs 42/2004)*

a) Verifica Allegato 8b – “disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”

Art 11.3 Prescrizioni Punto a)

Nei parchi e nelle riserve nazionali o Regionali non sono ammesse:

.....5)gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;

.....6)l'inserimento di manufatti...che possano interferire o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

Punto b) *Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:*

1) gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;

2) gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

Verifica:

Per quanto già precedentemente argomentato si ritiene che gli interventi proposti dalla variante siano da ritenersi coerenti con la disciplina dei beni paesaggistici.

b) Allegato 3B- Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico – sezione 4 (nel nostro Comune è interessata la fascia costiera di Castiglioncello)

Verifica:

L'area oggetto della presente variante pertanto, non rientra tra quelle individuate e normate da questa disciplina.

c) Allegato C - n°11- Schede dei sistemi costieri - Provincia Livorno

Al punto 3.3 – prescrizioni, si afferma:

- **g-** *non sono ammessi gli interventi che:....alterino la leggibilità degli elementi di valore del sistema costiero; occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, o dal mare verso l'entroterra; impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare;*

- **l-** *E' ammessa la realizzazione di nuove aree attrezzate e di nuove aree di sosta e parcheggio, esclusivamente a servizio delle attività esistenti al di fuori dei sistemi dunali, a condizione che non comportino: aumento di superficie impermeabile; frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano; alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico; e della continuità morfologica; detrimento dell'integrità percettiva da e verso il mare.*

- **m-** *non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra.*

Verifica:

Per quanto già precedentemente argomentato si ritiene che gli interventi proposti dalla variante siano da ritenersi coerenti con le prescrizioni sopra riportate.

Nella scheda norma verranno comunque inserite prescrizioni finalizzate in particolare a garantire un corretto ed adeguato criterio di intervento nelle aree di prossimità alla Riserva nazionale biogenetica e alla Pineta (SIR Tomboli di Cecina) e all'interno della fascia costiera (art. 142, comma 1, lettera a), del D.Lgs n°42 del 2004).

d) Allegato 1a- Norme comuni a energie rinnovabili – Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse.

Verifica:

L'oggetto della presente variante non riguarda interventi normati da questa disciplina.

e) Allegato 1b- Norme comuni a energie rinnovabili – Impianti eolici

Verifica:

L'oggetto della presente variante non riguarda interventi normati da questa disciplina.

f) Allegato 5- Schede dei bacini estrattivi delle Alpi Apuane.

Verifica:

Tale disciplina non riguarda né l'area né l'area oggetto della presente variante

Verifica rispetto alla LR n°65/2014

Articoli della legge da verificare:

Art. 222 - Disposizioni transitorie generali

1. *Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.*

.....

Art 224 Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

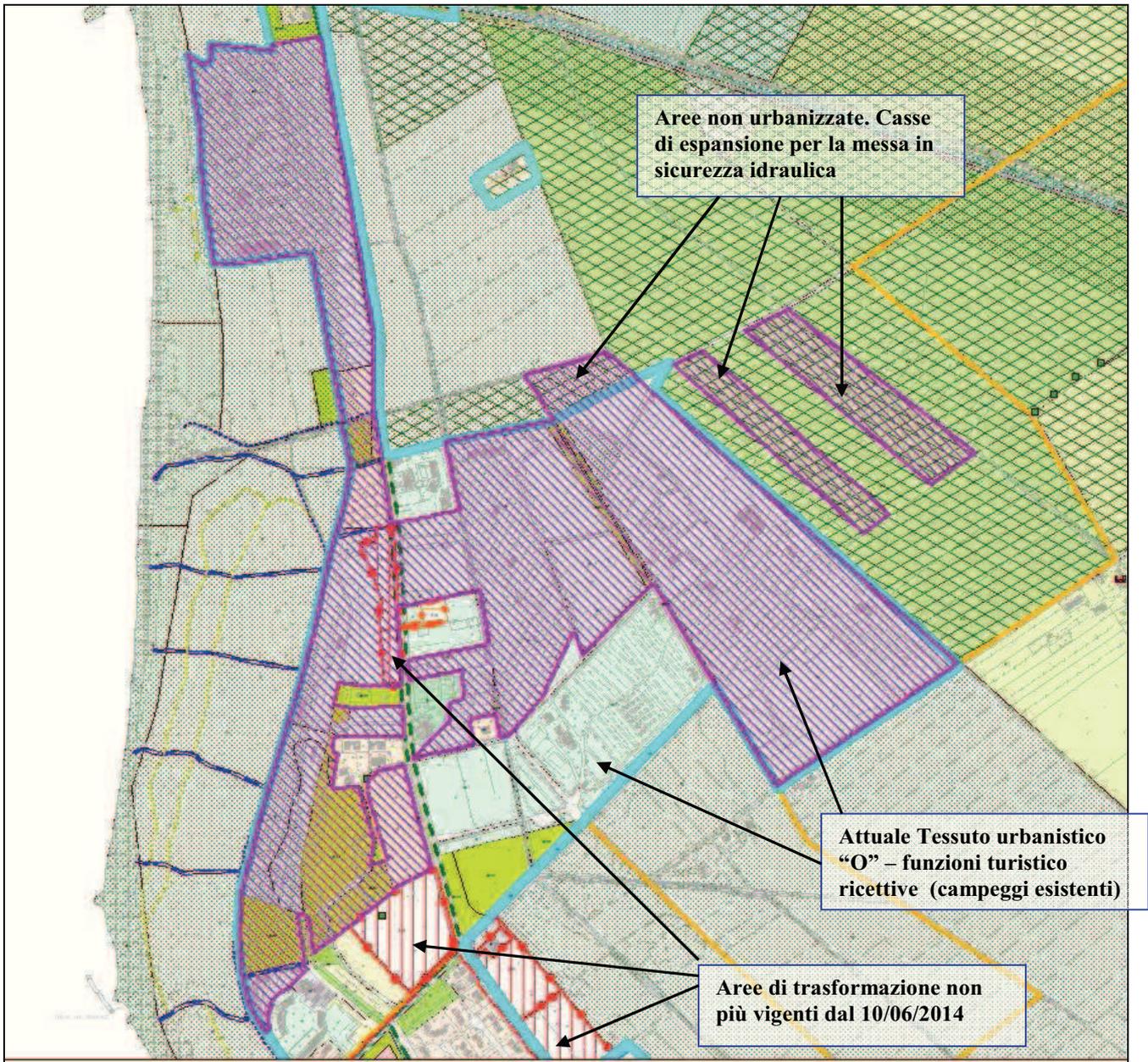
*“Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ...**si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.***

Art 227- Disposizioni transitorie per le varianti al PS, al RU o al PRG adottate

*1. Le varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o al PRG **che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**, come definito dall'**articolo 224** e che, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, **risultano adottate, sono approvate** con il procedimento di cui al titolo II, capo I, **previo parere obbligatorio non vincolante della conferenza di copianificazione** di cui all'articolo 25 cui partecipano la Regione, la provincia o la città metropolitana, e il comune.*

Art 4 Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni.

2. “Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4,....”



Verifica centro abitato e Regolamento Urbanistico

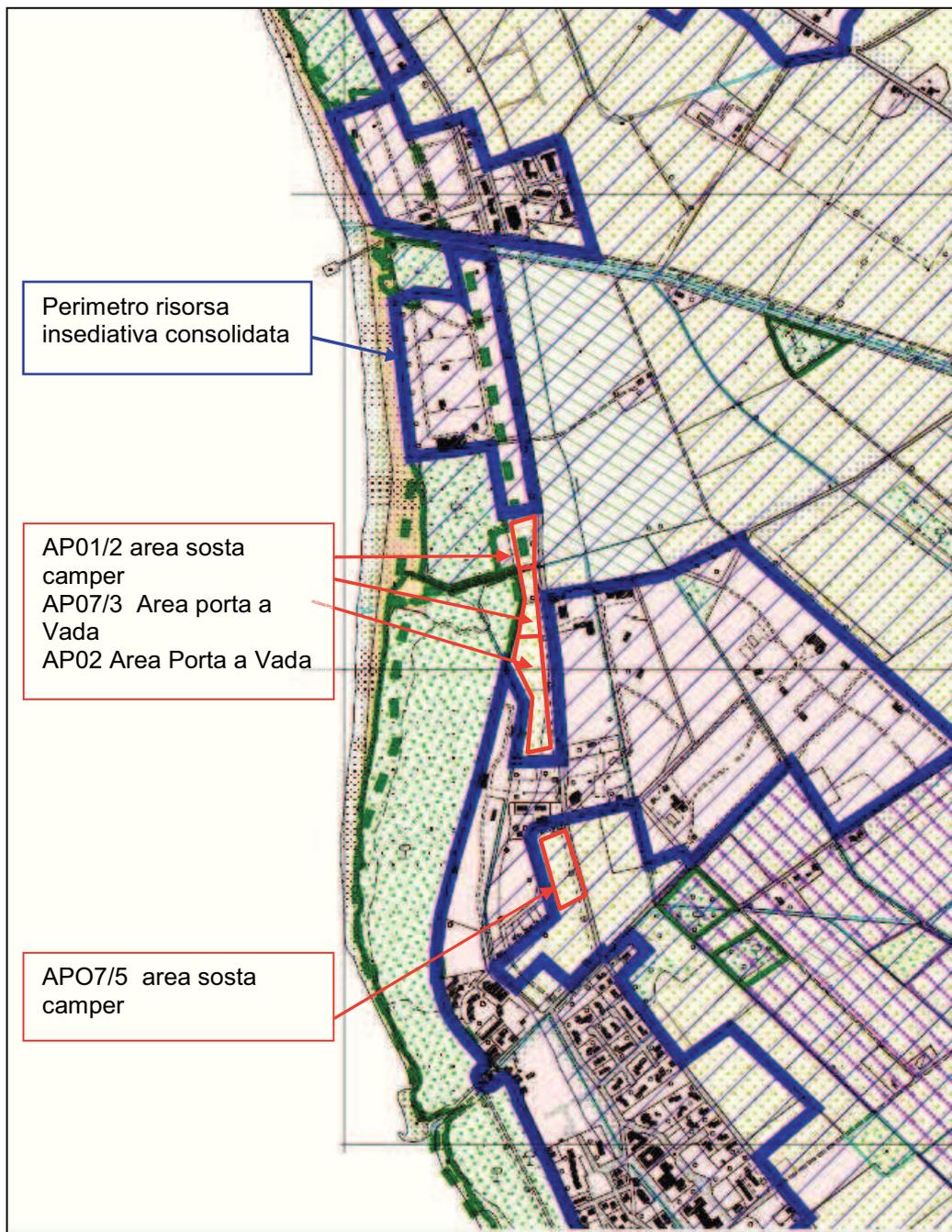
Estratto dal Regolamento urbanistico con evidenziato il perimetro del centro abitato con sovrapposizione del perimetro della variante



Perimetrazione e area della variante



Perimetro del centro abitato (da Regolamento urbanistico vigente)



Piano Strutturale - quadro conoscitivo – componente tecnico-amministrativa
 Estratto Tav. TA-18 “La risorsa insediativa consolidata”

Legenda

Risorsa insediativa consolidata

-  Città e insediamenti produttivi (art.16 Disciplina e Statuto dei Luoghi)
-  Città storiche collinari (art.19 Disciplina e Statuto dei Luoghi)

Sono evidenziate:

- in blu le aree identificate come “città e insediamenti produttivi”.
- In rosso le aree della variante che non ricadono tra le aree identificate come “città e insediamenti produttivi”.

Definizione di risorsa insediativa consolidata riportata nella Tav TA18:

La risorsa insediativa consolidata è costituita dal patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Essa si compone di nuclei e case sparse in territorio aperto, della "città e insediamenti produttivi" (definiti dall'art.16 della Disciplina e Statuto dei Luoghi) e dei centri storici collinari (art.19).

La risorsa insediativa consolidata è soggetta a trasformazione evolutiva compatibile con il suo stato, pertanto i relativi interventi si ritengono ammissibili ed i loro effetti cumulativi sono verificati tramite il monitoraggio definito dal Piano.

Verifica::

Dallo schema riportato si rileva che:

- l'area della variante si trova interamente all'interno del perimetro del centro abitato individuato nel Regolamento urbanistico vigente ai sensi dell' art. 26 del DpR 495/92;
- nel Piano Strutturale le aree interessate dalla variante , eccetto le aree identificate nella variante con la sigle "AP01/2 area sosta camper (rada etrusca), APO7/3, AP02 porta a Vada , APO7/5 area sosta camper e le aree dove saranno realizzate le casse di espansione per la messa in sicurezza idraulica , ricadono nella risorsa insediativa consolidata individuata nella Tav. TA18;

Le aree della variante non ricomprese nella perimetrazione ("città e insediamenti produttivi" di cui alla TAV TA-18 del Piano Strutturale), sono parte integrante dell'intero complesso urbanistico della variante.

Le aree AP07/3 e AP02 acquisiscono particolare significato all'interno della previsione in quanto elemento centrale di interconnessione della proposta di variante.

Le altre due aree (AP01/2 e AP07/5) rappresentano una ulteriore destinazione d'uso funzionale ad integrare l'offerta turistica dei campeggi Rada etrusca e Molino a fuoco ed inoltre servono a completare come dotazione di servizi il nuovo sistema integrato.

La risorsa insediativa consolidata individuata dal Piano Strutturale corrisponde alla descrizione che l'art. 4 comma 3 dà del territorio urbanizzato come altresì in una esatta individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, le aree che oggi sono esterne alla risorsa insediativa consolidata sono da considerarsi parti di esso in quanto " spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria".

Le aree identificate con le sigle AP07/3, AP02 ,AP01/2 e AP07/5, che comunque nel PS non sono cartografate tra le aree rurali, fanno parte della strategia di riqualificazione urbana che viene perseguita con la presente variante, riqualificazione che ha come obiettivo primario la messa in sicurezza idraulica del tratto Vada-Mazzanta.

Conclusione:

Per i motivi sopra indicati si ritiene che la variante risulti coerente con le disposizioni della Legge Regionale (65/2014).

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato, esterne al perimetro della risorsa insediativa consolidata, così come perimetrata nella TAV. TA-18 del PS, rientrano tra i casi previsti dall'art. 25 c. 2 della LR 65/2014 ovvero :

- a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
- c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive (nel ns. caso i campeggi) ;
- d) ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali, privilegiando localizzazioni che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini urbani (rimandando nella scheda norma la realizzazione delle opere ad un Piano Attuativo, le opere pubbliche saranno realizzate da privati e poi cedute all'Amministrazione com.le);

Verifica rispetto alla Del. C. 30/01/1990 n° 47 – L R 74/84. Direttive sulla fascia costiera

Parte II – Disciplina degli interventi
Art. 10 Assetti degli insediamenti

*“...Nelle aree retrodunali o in presenza di sedimenti di duna, è consentita la permanenza dei campeggi e dei villaggi turistici esistenti **a condizione** che sia prescritta, a meno di convenzione da stipularsi con il Comune entro 6 mesi dall'applicazione delle varianti di adeguamento alla presente normativa, la costituzione di presenze arboree analoghe a quelle presenti nelle zone dunali o, dove esistano, la manutenzione e rinnovamento, anche a mezzo di coltivazione, secondo i criteri concordati tra Comune ed Amministrazione Provinciale nonché a condizione che sia garantito l'approvvigionamento idrico al di fuori dell'ambito disciplinato dalla presente direttiva, se non sia dimostrata la compatibilità del fabbisogno rispetto alle disponibilità della risorsa.*

Le condizioni cui è sottoposta la permanenza dei campeggi e dei villaggi turistici nelle zone dunali perimetrate, nelle aree retrodunali o in presenza di sedimenti di duna sono previste tanto negli strumenti urbanistici generali o loro varianti, quanto negli strumenti urbanistici attuativi che potranno essere adottati contestualmente a questi, in attuazione delle presenti disposizioni (2).

I Comuni, in base alle indicazioni contenute nell'allegato E, dettano norme specifiche per la realizzazione di piani di sistemazione delle zone balneari che consentano, a mezzo di particolari attrezzature anche di arredo, l'uso ordinato delle aree interessate.

Gli accessi pedonali al mare dovranno essere realizzati in modo tale da evitare la canalizzazione dei venti marini dominanti, nonché l'erosione o lo spianamento della duna.

I Comuni dettano nell'ambito delle varianti di adeguamento alla presente direttiva, apposite norme per garantire l'accessibilità al demanio marittimo, in particolare per consentire gli usi della balneazione e a tal fine elaborano il censimento delle concessioni demaniali.....”

Considerazioni

Le condizioni poste da questa norma saranno esplicitamente riportate nella scheda norma (con riferimento alla normativa stessa) e poste come vincolo all'attuazione dell'intervento.

In considerazione di tale vincolante disposizione possiamo concludere che la previsione può dirsi coerente con le direttive sulla fascia costiera (Del. Consiglio n°47/90).

Proposta di controdeduzione:

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte unitamente agli approfondimenti fatti in sede di VAS, si ritiene che il maggiore carico urbanistico sia sostenibile.

Al fine di meglio indirizzare la progettazione, anche grazie al contributo ricevuto con le osservazioni, si ritiene di introdurre le seguenti prescrizioni:

Area - AP01/2 - sosta camper per 50 piazzole

- si ritiene di recepire parte dei rilievi fatti con l'osservazione introducendo nella scheda norma alla voce “tutela e valorizzazione del paesaggio”, la seguente prescrizione:
 - Realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell'area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (autoctoni) al fine di realizzare uno schermo visivo.

Area - AP07/5 - sosta camper per 50 piazzole-

- Si ritiene di accogliere in parte l'osservazione introducendo nella scheda norma alla voce “tutela e valorizzazione del paesaggio”, la seguente prescrizione:
 - realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell'area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (autoctoni) al fine di realizzare uno schermo visivo.

Area - AP03/1 - campeggio Molino a Fuoco-

Si ritiene di accogliere in parte l'osservazione introducendo, (per maggiore cautela, a tutela della qualità) nella scheda-norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", la seguente prescrizione:

- le aree destinate a nuove piazzole dovranno essere oggetto di apposito elaborato con uno studio che dimostri l'equilibrato rapporto tra verde (essenze arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente) e spazi liberi.

Area - AP01/1 - campeggio Rada Etrusca

Si ritiene di accogliere in parte l'osservazione, introducendo nella scheda-norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", le seguente prescrizione:

- le nuove eventuali edificazioni (i servizi indicati nella scheda) dovranno essere messi in relazione ed essere in continuità con l'area già occupata del campeggio.

Le nuove eventuali edificazioni dovranno essere realizzate esterne alla Riserva nazionale biogenetica, all'interno dell'attuale area già occupata del campeggio e/o essere inseriti in continuità con essa.

Area - AP04 - Ampliamento RTA "Gli Oleandri"

si ritiene di accogliere in parte l'osservazione introducendo nella scheda-norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", la seguente prescrizione:

- Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti, ad una congrua distanza dalla Pineta (SIR Tomboli di Cecina) al fine di non alterare il rapporto con la flora e la fauna esistente ed essere disposte in modo da limitare al minimo l'ostruzione visiva da e verso la pineta (non dovranno essere disposte lungo e parallelamente alla pineta).*

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza di un piano fuori terra.

Area - AP06/2 - villaggio albergo per 44 posti letto

In accoglienza delle raccomandazioni contenute nelle osservazioni, si ritiene di recepire in parte l'osservazione introducendo nella scheda-norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", le seguente prescrizione:

- la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata all'integrazione del nuovo volume con i fabbricati esistenti (de "La Ventola") e con gli spazi tra essi interclusi.

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza di un piano fuori terra.

Area - AP07/2 – villaggio albergo per 44 posti letto

Si ritiene di introdurre nella scheda-norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", la seguente prescrizione:

- la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata alla migliore definizione dei margini dell'area urbanizzata e in particolare del rapporto della nuova volumetria con via del Novanta.

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza di un piano fuori terra.

Area - AP02 e AP07/3 – area "Porta a Vada"

Si ritiene di introdurre nella scheda-norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", la seguente prescrizione:

- I parcheggi previsti dovranno essere opportunamente corredati di alberi di alto fusto e schermati alla vista da via dei Cavallegeri con la messa a dimora di alberi d'alto fusto e di essenze arboree autoctone adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente.
- nella progettazione di tale comparto dovrà essere posta particolare attenzione al rapporto tra il costruito, le aree a verde e i parcheggi adiacenti.

Prescrizioni relative a opere da realizzare all'interno di tutti i campeggi interessati e in particolare di quelli che insistono in aree limitrofe alle aree di pregio paesaggistico (Riserva nazionale biogenetica e SIR Tomboli di Cecina).

Al fine di garantire la qualità e i corretti criteri di intervento per le eventuali opere da realizzare (ma anche da ristrutturare) nei campeggi e poste nelle aree di prossimità alla Riserva Nazionale Biogenetica, alla Pineta (SIR Tomboli di Cecina) e all'interno della fascia costiera (art. 142, comma 1, lettera a), del D.Lgs n° 42 del 2004), nonché in recepimento del parere del Corpo Forestale dello Stato rilasciato in fase di VAS (prot. 37159 del 30/08/2013, recepito dai proponenti come vincolo nel Rapporto Ambientale), si introducono nella scheda norma, alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", le seguenti prescrizioni generali:

- i fabbricati dovranno essere realizzati in legno, dovranno essere non vincolate permanentemente al suolo e facilmente removibili (a seguito di eventuale cessazione attività) e non avere pertanto fondazioni di tipo tradizionale, dovranno avere un'altezza di un piano e comunque limitata in modo da non interferire con le visuali paesaggistiche,
- Le nuove eventuali piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze autoctone e soprattutto dovranno essere opportunamente integrate e relazionate con l'apparato vegetazionale esistente (Pineta, bosco di tamerici esistente ecc...). Tutte le nuove piantumazioni dovranno comunque essere oggetto di apposito elaborato per la progettazione del verde.

Prescrizioni relative al rispetto delle disposizioni contenute nella "direttiva sulla fascia costiera" (Del. Consiglio regionale n° 47/90). Si introducono nella scheda norma, alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", le seguenti prescrizioni:

- *Nelle aree retrodunali o in presenza di sedimenti di duna, è consentita la permanenza dei campeggi e dei villaggi turistici esistenti a condizione che sia prescritta la costituzione di presenze arboree analoghe a quelle presenti nelle zone dunali o, dove esistano, la loro manutenzione e rinnovamento, anche a mezzo di coltivazione, secondo i criteri concordati tra gli Enti competenti.*

Per quanto invece riguarda le osservazioni di cui ai punti B) e C) delle osservazione regionale si ritiene:

- per l'osservazione di cui al punto B) di inserire nella scheda norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio" il richiamo al rispetto del DGR 454/2008 ovvero: "risulta necessario che si rispetti quanto indicato nella DGR 454/2008 e siano adottate opportune misure tendenti ad evitare o a ridurre possibili impatti al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di specie ed habitat per cui il sito natura 2000 è stato designato";
- per l'osservazione di cui al punto C) sarà ottemperato a quanto previsto dall' ex.art. 13 comma 3 della LR 1/2005, inviando, dopo l'approvazione, le tabelle debitamente compilate con i dati della Variante necessari alla definizione e rendicontazione dei parametri quantitativi.