

**Provincia di Livorno**  
**Comune di Rosignano Marittimo**

**"scheda Vp2"**

(Riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominato "La città al Mare" - scheda norma 2-t16)

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

- 1 - arch. **Mario Bartolommei** - Via Oberdan, 2 - 52100 - Arezzo - +39 0575 24200 - mbartolommei1@gmail.com (capogruppo)
- 2 - arch. **Nicola Spagni** - Piazza San Firenze, 2 - 50122 - Firenze - +39 055 2654495 - nicolaspagni@essepiuesse.it
- 3 - arch. **Giovani Lucchesi** - via Aurelia, 439 - 57016 - Rosignano Marittimo (LI) - +39 0586 762966 - archinone@gmail.com
- 4 - geom. **Mirco Forli** - Piazza Gribaldi, 95 - 57016 - Rosignano Marittimo (LI) - +39 0586 786110 - mircoforli@gmail.com
- 5 - **Prima Ingegneria** - ing. **Nicola Buchignani** - Via G. Civinini 8 - 57128 - Livorno - +39 0586 372660 - n.buchignani@primaingegneria.it
- 6 - **Studio Emmegeo** - Geol. Melani Massimo e Melani Melania - Via Aurelia, 439 - +39 0586 762966 - mmelani2@gmail.com
- 7 - arch. **Annalisa Pirello** - Viale dei Mille 74, 50131, Firenze - +39 0555520823 - annalisa.pirello@gmail.com

**COMMITTENZA**

- camping Rada Etrusca** - via dei Cavalleggeri, 28 - 57018 - Vada (Rosignano Marittimo)
- camping Molino a Fuoco** - via dei Cavalleggeri, 32 - 57018 - Vada (Rosignano Marittimo)
- camping Baia del Marinaio** - via dei Cavalleggeri, 177 - 57018 - Vada (Rosignano Marittimo)
- camping Campo dei Fiori** - loc. Campo dei Fiori, 4 - 57018 - Vada (Rosignano Marittimo)
- villa Mazzanta srl** - via Tripesce, 43 - 57016 - Vada (Rosignano Marittimo)
- IDS del Clero - Livorno** - Via del Seminario, 59 - 57112 - Livorno

**TITOLO:**

**RELAZIONE MOTIVATA** per l'esclusione dal procedimento di VAS per la variante parziale urbanistica finalizzata all'attribuzione dei tessuti urbanistici pertinenti alla scheda VP2 di cui all'allegato IV delle NTA del POC vigente

ELABORATO

SCALA

STATO

DATA PRESENTAZIONE

DATA APPROVAZIONE

REVISIONE

ESECUZIONE

APPROVAZIONE

ANNALISA PIRRELLO  
n. 5720 Ordine Architetti di Firenze

ELABORATO FIRMATO DIGITALMENTE

<i>Premessa</i> .....	2
1. I CONTENUTI DELLA RELAZIONE MOTIVATA DELLA VARIANTE AL PO .....	6
2. L'AREA OGGETTO DI VARIANTE - SCHEDA NORMA VP 2 .....	7
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	9
4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE .....	27
4.1 Il Piano Strutturale .....	27
4.2 Il Piano Operativo .....	31
5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE: IL PTCP DI LIVORNO .....	40
5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE: IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO .....	48
5.1 La Scheda d'Ambito 8 <i>Piana Livorno - Pisa - Pontedera - Le Invarianti del PIT/PPR</i> .....	48
5.2 Beni paesaggistici e Beni architettonici (D. Lgs 42/2004) .....	57
5.2.1 <i>Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004</i> .....	57
5.2.2 <i>Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004</i> .....	58
5.2.3 <i>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004</i> .....	65
6. ELEMENTI DI VALENZA AMBIENTALE .....	66
7. STATO DELLE RISORSE ED EVENTUALI CRITICITÀ RILEVATE .....	67
8. ANALISI DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI POTENZIALI .....	69
9. CONCLUSIONI SUGLI IMPATTI PRODOTTI SULL'AMBIENTE .....	77

## **Premessa**

La Variante Puntuale al Piano Operativo del Comune di Rosignano Marittimo, oggetto del presente Relazione Motivata ai fini della verifica di assoggettabilità semplificata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter LR10/10, ha per oggetto l'area individuata e normata dalla Scheda Norma VP2 - *Riqualificazione del tratto Vada - Mazzanta denominato "La Città al Mare*, ricadente nell'UTOE 2 a Vada.

La Scheda Norma individua e disciplina più aree che sono identificate con le seguenti sigle:

- AP01/1 - Campeggio Rada Etrusca
- AP01/2 - Campeggio Rada Etrusca
- AP01/3 - Area Orto Botanico
- AP02 - Area Porto Vada
- AP03/1 - Campeggio Molino a Fuoco
- AP03/2 - Area Orto Botanico
- AP04 - Residence Gli Oleandri
- AP05 - Aree 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 Porto Vada
- AP07/4 - Campeggio Campo dei Fiori
- AP07/5 - Campeggio Campo dei Fiori.

La Variante è finalizzata alla modifica della cartografia del Progetto del Piano Operativo con l'attribuzione, alle aree sopra elencate e disciplinate dalla Scheda Norma VP2, dei tessuti urbanistici in coerenza e nel rispetto del Piano Operativo vigente.

Allo stato attuale infatti, la cartografia del PO individua il perimetro della Scheda Norma e rimanda sia per la *disciplina successiva alla realizzazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo* che per la *disciplina delle aree alternativa al Piano Attuativo* a quanto contenuto nella Scheda VP2.

La Scheda in merito a tali discipline fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico non più vigente e pertanto inapplicabili.

Contestualmente alla richiesta di Variante verrà presentata istanza di rinuncia alle previsioni contenute nella Scheda VP2 contenuta nell'Allegato 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Il Comune di Rosignano M.mo è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:

- Piano Strutturale, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 20/01/2004 e aggiornato con Delibera C.C. n. 38 del 28/03/2006;
- Piano Operativo redatto ai sensi della L.R. 65/2014, adottato con deliberazione C.C. n. 114 del 29/08/2017, controdedotto con deliberazioni C.C. n. n. 41 del 26/06/2018 e n. 94 del 30/10/2018 e approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 28/03/2019.

Per quanto concerne specificatamente la scheda Norma VP2 si ricorda che:

- con Delibera del C.C. n.55 del 9 aprile 2014 è stata adottata Variante al R.U., e successivamente approvata con Delibera del C.C. n.10 del 3 febbraio 2015 pubblicata sul BURT n.11 del 18 marzo 2015 risultando così efficace dal 1 aprile 2015 la Scheda Norma 2-t16 del R.U.;
- con Del.C.C.n.94 del 30 ottobre 2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante al R.U. rinominando la Scheda Norma 2-t16 in Vp2 ed inserendola nell'Allegato 4 del Piano Operativo con scadenza al 30 marzo 2020;
- in data 30 marzo u.s. la Scheda Norma Vp2 è scaduta;
- ai sensi dell'art. 1 comma 2 della Legge Regionale n. 31 del 29 maggio 2020 (*PROROGA DEI TERMINI CON RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA PER IL CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI NEGATIVI DOVUTI ALL'EMERGENZA SANITARIA COVID-19*) sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia delle previsioni contenute nella variante in oggetto spostando il nuovo termine di efficacia al 31 marzo 2021.

La presente *Relazione Motivata* è redatta ai sensi dell'art. 5, comma ter 3, della LRT 10/2010 ed è quindi finalizzata a verificare che la Variante non comporti impatti sull'ambiente.

In merito alla procedura di VAS che accompagna la Variante oggetto della presente Relazione Motivata, si deve far riferimento a quanto specificato nella LR 10/2010 e s.m.i e nella LR 65/2015 e s.m.i ed in particolare, per quanto attiene ai contenuti, ai commi di seguito riportati.

**LR 10/2010, art. 5**

*comma 3 ter - Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche*

*alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente . A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.*

**LR 65/2014 e s.m.i.**

- art.14 Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti
  1. *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*
  2. *Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS.*

Le fonti utilizzate sono le seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Livorno;
- Comune di Rosignano Marittimo;
- ARPAT Toscana e SIRA (Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana);
- ARRR;
- ISTAT;
- Terna.

Nel redigere la presente Relazione la scelta dei valutatori è stata quella di basare l'analisi anche su elaborati già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e successive modifiche<sup>1</sup>, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

---

<sup>1</sup> Legge 7 agosto 1990, n. 241 con modifiche ed integrazioni contenute nel testo approvato definitivamente dalla Camera dei Deputati il 26 gennaio 2005, Articolo 1, comma 2: "La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria".

## RIFERIMENTI NORMATIVI

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica sono i seguenti:

### *Normativa Comunitaria:*

- Direttiva 2001/42/CE

### *Normativa Nazionale:*

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.

### *Normativa Regionale Toscana:*

- Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 6/2012 “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla LR 10/2010, alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05”.
- LRT 17/2016 Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014;
- L.R.T. 25/2018 “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali in attuazione del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104”.

## 1. I CONTENUTI DELLA RELAZIONE MOTIVATA DELLA VARIANTE AL PO

La presente Relazione Motivata contiene:

- l'individuazione dell'aree contenute nella scheda VP2 ed oggetto di Variante
- i contenuti della Variante al Piano Operativo
- l'esame del quadro analitico comunale con specifico riferimento ai contenuti del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigenti
- l'esame del quadro analitico provinciale comprendente gli scenari di riferimento e gli obiettivi perseguiti dal PTCP di Livorno
- l'esame del quadro analitico regionale comprendente gli scenari di riferimento e gli obiettivi perseguiti dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico per il territorio interessato dalla Variante

Sono stati analizzati gli elaborati cartografici del PIT/PPR relativi alle quattro invariati ed ai beni paesaggistici ed architettonici, al fine di individuare eventuali criticità presenti nell'area oggetto di Variante.

- l'individuazione degli eventuali problemi e criticità di tipo ambientale e paesaggistico presenti nell'area oggetto di Variante
- la valutazione dei potenziali effetti ed impatti sull'ambiente, il paesaggio, sulla salute umana, sul territorio, ecc. prodotti dalla Variante;
- le conclusioni sugli impatti prodotti sull'ambiente.

## 2. L'AREA OGGETTO DI VARIANTE - SCHEDE NORMA VP 2

L'area interessata dalla Variante si trova all'interno di una vasta area fra Vada sud e Mazzanta nord, che si articola lungo l'asse di Via dei Cavalleggieri e delimitata a nord dal torrente Tripesce, a sud dalla frazione denominata La Mazzanta, ad ovest dalla pineta e ad est da una fascia di territorio prevalentemente agricolo, per una superficie di circa 60 ettari.

L'ambito è composto principalmente da aree private destinate a campeggi ed R.T.A unite ad aree pubbliche attigue 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 ricade nell'UTOE 2 le cui caratteristiche sono così descritte nella *Disciplina e Statuto* del PS vigente.

*"Nell'utoe sono comprese parte delle pianure bonificate tagliate dall'unità territoriale di Collemezzano dal passaggio della ferrovia; la costa, dalla foce del Fiume Fine al confine sud del Comune, sabbiosa, impegnata da stabilimenti e molto gravata dal turismo estivo balneare, pinetata soprattutto sotto Vada e verso il confine sud; il centro abitato di Vada e l'insediamento turistico (secondo case) della Mazzanta; il porto industriale e l'area industriale Solvay."*<sup>2</sup>

"La città al mare" è un progetto promosso da imprenditori privati (soggetti promotori) gestori delle seguenti strutture ricettive:

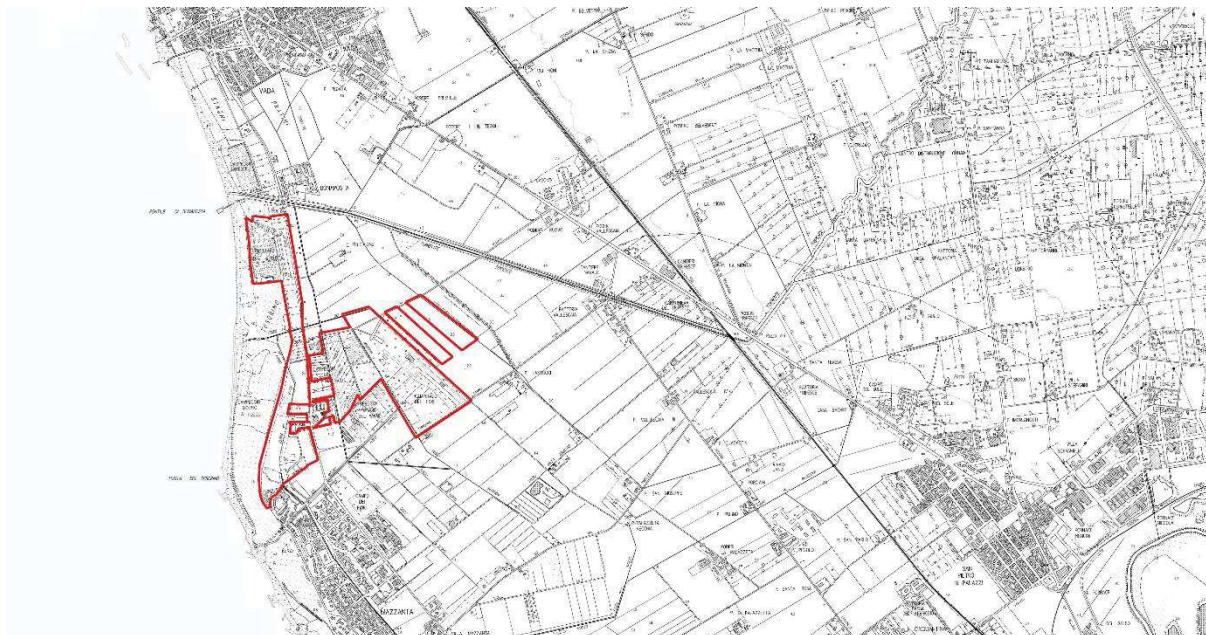
- Campeggio Rada Etrusca
- Campeggio Molino a Fuoco
- Residence Gli Oleandri
- Campeggio Baia del Marinaio
- Campeggio Campo dei Fiori

e si prefigge lo scopo della riqualificazione del sistema turistico-ricettivo compresa tra Vada e la località Mazzanta, nel Comune di Rosignano Marittimo.

---

<sup>2</sup> Comune di Rosignano Marittimo. Piano Strutturale Approvato con Delibera C.C. n. 13 del 20.01.2004 e modificato con Delibera G.C. n. 38 del 28.03.2006. *Disciplina e Statuto*. Estratto dell'Art. 32 *UTOE 2 Della Costa Urbana e Turistica*





Regione Toscana. Estratto della CTR con individuazione dell'area oggetto di Variante (fuori scala)



Regione Toscana. Ortofoto 2019 con individuazione dell'immobile e dell'area oggetto di Variante (fuori scala)

### 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante è finalizzata alla modifica della cartografia del Progetto del Piano Operativo con la individuazione, nelle aree perimetrare e disciplinate dalla Scheda Norma Vp2, dei tessuti urbanistici in coerenza e nel rispetto del Piano Operativo vigente.

Allo stato attuale infatti, la cartografia del PO individua il perimetro delle aree normate dalla Scheda Norma e rimanda, sia per la disciplina successiva alla realizzazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo che per la disciplina delle aree alternativa al Piano Attuativo, a quanto contenuto nella Scheda VP2.

La Scheda per tali discipline fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico non più vigente e pertanto inapplicabili.

Contestualmente alla richiesta di Variante verrà presentata istanza di rinuncia alle previsioni della Scheda VP2, contenuta nell'Allegato 4 **Interventi vigenti in attuazione**, delle NTA del PO.

**La Variante puntuale al Piano Operativo comporta la modifica delle Tavole:**

- **Pr TUR 16 Vada Sud - Il Territorio Urbanizzato e Rurale (scala originale 1:2.000)**
- **Pr TUR 17 La Mazzanta - Il Territorio Urbanizzato e Rurale (scala originale 1:2.000)**

**con l'attribuzione a ciascuna area, contenuta all'interno del perimetro della Scheda Norma Vp2, del tessuto urbanistico e l'eliminazione delle previsioni normate nella Scheda Norma Vp2.**






Le tavole del Piano Operativo, oggetto di modifica, sono due in quanto l'area disciplinata dalla Scheda Vp2 è riportata in parte nella Tavola *TUR 16 Vada Sud* ed in parte nella tavola *TUR 17 La Mazzanta*.

Il Progetto del Piano Operato individua il solo perimetro della Scheda Norma VP2, come emerge dagli estratti cartografici delle tavole del PO **Pr TUR 16 Vada Sud - Il Territorio Urbanizzato e Rurale** e **TUR 17 La Mazzanta - Il Territorio Urbanizzato e Rurale** di seguito riportati uniti per facilità di lettura.






Comune di Rosignano Marittimo. Piano Operativo.  
Estratti delle Tavole **Pr TUR 16 Vada Sud - Il Territorio Urbanizzato e Rurale** e **TUR 17 La Mazzanta - Il Territorio Urbanizzato e Rurale** (scala originale 1:2.000)

**LEGENDA**






-  Confine comunale
-  Limiti delle Utoe
-  Limite di copertura tra CTR in scala 1:2.000 e CTR in scala 1:10.000
-  Edifici di valore storico da tutelare
-  Edifici ed aree di valore storico da tutelare

**TERRITORIO URBANIZZATO**







**Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale**















-  **Aa** Tessuto urbano di antica formazione
-  **Ab** Tessuto urbano di particolare valore tipologico e testimoniale  
 "Ab1" con tipologia bifamiliare - via Roma e Via Malta  
 "Ab2" con tipologia quadrifamiliare - via Malta, via Genova, via Bologna, "Palazzoni Solvay"  
 "Ab3" con tipologia a ballatoio - via Aldo Moro  
 "Ab4" con tipologia bifamiliare - Via Borsellino, via Dante Alighieri, porzione di via Forli
-  **Ac** Tessuto urbano di valore storico architettonico  
 "Ac1" consolidato di origine rurale, inglobato nel tessuto urbanizzato  
 "Ac2" consolidato con tipologia isolata nel lotto localizzato nell'UTOE 2 - villaggio Fanfani

**Tessuti urbanizzati della città contemporanea**

-  **Ba** Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati
-  **Bb** Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  **Bc** Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali  
 "Bc1" tessuto in cui la destinazione d'uso originaria è stata modificata con interventi successivi alla sua realizzazione - UTOE 2 e UTOE 5  
 "Bc2" residenziali recenti generalmente antecedenti il 1960 su impianto di formazione storica moderna UTOE 5
-  **Bd** Tessuto urbano ad isolati chiusi o semichiusi
-  **Be** Tessuto urbano della Campagna abitata












**Tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica**

-  **Dc** Tessuto urbano a prevalente carattere commerciale
-  **Dp** Tessuto urbano a piattaforme produttive, commerciali, direzionali e di servizio  
 "Dp1" a prevalente carattere produttivo con attività da delocalizzare  
 "Dp2" a prevalente carattere artigianale e commerciale - UTOE 4  
 "Dp3" a servizio dell'attività estrattiva - UTOE 7
-  **Ds** Tessuto urbano a esclusiva piattaforma produttiva  
 "Ds1" area esterna al perimetro industriale - UTOE 3
-  **Dta** Tessuto urbano a piattaforma turistico ricettiva alberghiera  
 "Dta1" turistico ricettivo da riqualificare - UTOE 3
-  **Dtb** Tessuto urbano per la balneazione
-  **Dtc** Tessuto urbano turistico ricettivo con destinazione a campeggio  
 "Dtc1" della sosta camper e parcheggio attrezzato - UTOE 5

-  **CS** Centro storico
-  **CU** Area della centralità urbana
-  **AV** Aree dove è vietato il mutamento della destinazione d'uso del piano terra verso la residenza
-  **AV** Aree dove è vietato il frazionamento di unità immobiliari residenziali  
 UTOE 2 - La Mazzanta  
 UTOE 3 - Caletta
-  **p** Parcheggi
-  **v** Verde pubblico
-  **vs** Verde storico
-  **au** Alberature urbane
-  **apne** Aree prevalentemente non edificate integrative del tessuto urbanizzato
-  **apne1** Area prevalentemente non edificata destinata alla formazione di pineta - Utoe2
-  **os** Orti sociali
-  **dm** Demanio marittimo
-  **ak** Zone archeologiche
-  **VF** Vegetazione forestale in territorio urbanizzato

Nota: L'apice posto dopo la sigla individua le aree/attrezzature di progetto.

**INTERVENTI**

-  **a** Comparti in territorio agricolo
  -  **u** Comparti in territorio urbanizzato
  -  **Va** Interventi in attuazione
  -  **Vc** Interventi vigenti convenzionati
  -  **Vp** Varianti puntuali
- 
-  Ambito di applicazione del D.M. 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante"
  -  Strade esistenti
  -  Corridoi infrastrutturali e strade di progetto
  -  **id** Interventi di protezione idraulica
  -  Corpi d'acqua
  -  **zf** Zona ferroviaria

**TERRITORIO RURALE**

**AREE RURALI**





- Ea** Area agricola
-  **Ef** Area forestale

**AMBITI PERIURBANI**

-  **Ep** Ambito periurbano della costa alta rocciosa UTOE 5

**AREE ESTRATTIVE**

**Aree estrattive attive**







-  **Eaa1** Area dove è ammessa la nuova escavazione congiunta ad operazioni di ripristino ambientale
-  **Eaa2** Area dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con interventi di rimodellamento ed operazioni di bonifica e ripristino ambientale
-  **Eaa3** Area di rispetto del Botro Torricchi
-  **Eaa4** Area dove è ammessa la nuova escavazione con conseguente realizzazione di aree, attrezzature di supporto e operazioni di ripristino ambientale

**Cave dismesse e abbandonate**

-  **Ecd** Aree dismesse

**AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Nota: L'apice posto dopo la sigla individua le aree/attrezzature di progetto.

-  **F1** Aree e/o edifici destinati a servizi di interesse generale (attività ricreative, amministrative, sociali, culturali, servizi sanitari, assistenziali, didattici, scolastici, religiosi, per il culto e assimilati, sportive e per il tempo libero pubbliche e private etc.)  
 "F1a" Loc. Le Spianate - UTOE 5  
 "F1b" Loc. Fortullino - UTOE 5  
 "F1c" Via Aurelia - Centro della nautica - UTOE 2  
 "F1d" Loc. Ginepriolo - UOTE 5  
 "F1e" Pineta Marradi Castiglioncello - UTOE 5
-  **F2** Aree e attrezzature per impianti sportivi  
 "F2a" Lillatro - UTOE 3
-  **F3** Aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale  
 "F3a" nuovo impianto di depurazione in loc. Malandrone - UTOE 1
-  **F4** Aree e attrezzature cimiteriali
-  **F5** Aree e attrezzature per i servizi alla mobilità
-  **F6** Aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati

La Scheda VP2 definisce:

- il Carico urbanistico previsto da dimensionamento P.S.: n. 500 piazzole per ampliamento campeggi esistenti; n. 100 piazzole per nuovi campeggi e n. 168 posti letto.
- Obbiettivi qualitativi generali e condizioni alla trasformazione
- Condizioni alla trasformazione
- Dotazione minima di spazi di uso pubblico
- Parametri urbanistici
- Tutela e valorizzazione del paesaggio
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche
- Modalità di attuazione
- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi
- Disciplina in assenza di Piano Attuativo:
- Superficie dell'area

La Scheda riporta infine la seguente **Descrizioni dei tessuti da NTA del REGOLAMENTO URBANISTICO**

*“tessuto urbanistico “oc”: Utoe 2 - campeggi esistenti*

*tessuto urbanistico “e”: residenziali recenti, con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto*

*tessuto urbanistico “o”: aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc*

*tessuto urbanistico “k”: edifici ad uso prevalentemente commerciale.”*

In merito ai contenuti della *Disciplina in assenza di Piano Attuativo* e *Descrizioni tessuti da NTA del REGOLAMENTO URBANISTICO*, la Scheda Norma fa riferimento alle NTA ed ai contenuti del Regolamento Urbanistico non più vigente.

Nello specifico la Scheda contiene quanto di seguito riportato:

“ ■ Disciplina in assenza di Piano Attuativo:

*Nelle more dell'entrata in vigore del Piano Attuativo, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto si applica la disciplina del tessuto urbanistico corrispondente all'attività:*

- *campeggi esistenti: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, sostituzione edilizia R5, addizioni funzionali e volumetriche, interventi di riorganizzazione degli spazi. Strutture temporanee a carattere stagionale art. 55 R.E.*
- *altre costruzioni: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3;*

**Descrizioni tessuti da NTA del REGOLAMENTO URBANISTICO**

*tessuto urbanistico "oc": Utoe 2 - campeggi esistenti*

*tessuto urbanistico "e": residenziali recenti, con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto*

*tessuto urbanistico "o": aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc*

*tessuto urbanistico "k": edifici ad uso prevalentemente commerciale"*

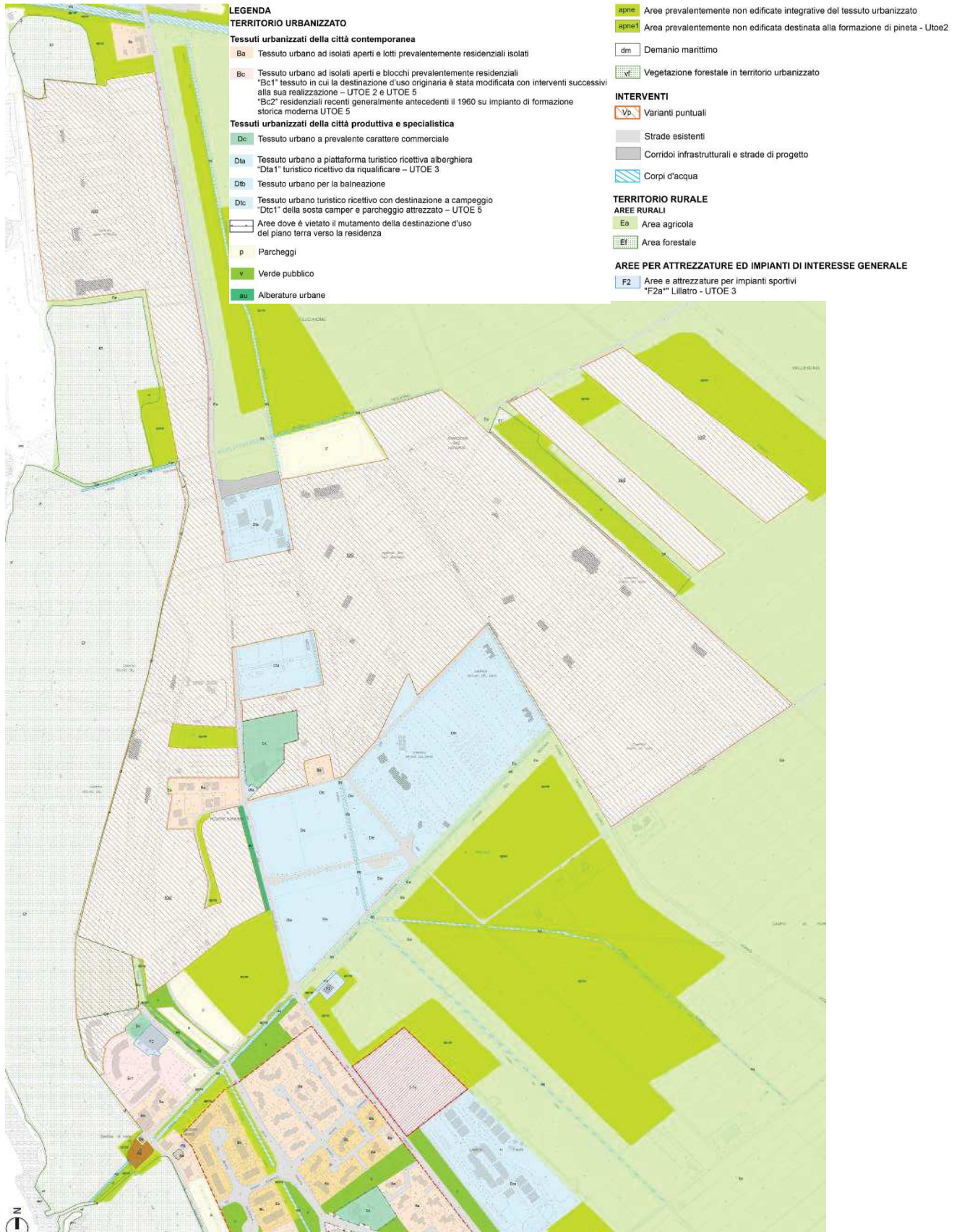
Il Piano Operativo vigente contiene pertanto una doppia disciplina: da una parte le aree, gli immobili, le attività contenute nel perimetro de *La Città al mare* con una disciplina degli interventi riconducibile ad uno strumento urbanistico non più vigente dall'altra, aree, immobili ed attività esterne al perimetro de *La Città al mare*, con disciplina degli interventi riconducibile ad uno strumento urbanistico vigente.

La Variante attribuisce i tessuti urbanistici all'intera porzione di territorio delimitata dal perimetro di progetto di Piano Attuativo dell'iniziativa urbanistica denominata "LA CITTA' AL MARE", secondo la discipline del Piano Operativo vigente.

La Variante individua i tessuti da attribuire alle singole aree nel rispetto dei contenuti dell'art. 86 *Tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica* delle NTA del PO.

Di seguito si riportano un estratto delle tavole **Pr TUR 16 Vada Sud - Il Territorio Urbanizzato e Rurale** e **TUR 17 La Mazzanta - Il Territorio Urbanizzato e Rurale** (scala originale 1:2.000) relativo all'area oggetto di Variante con le nella versione STATO ATTUALE e STATO MODIFICATO

**STATO ATTUALE**







La Scheda Norma individua e disciplina più aree che sono identificate con le seguenti sigle:

- AP01/1 - Campeggio Rada Etrusca
- AP01/2 - Campeggio Rada Etrusca
- AP01/3 - Area Orto Botanico
- AP02 - Area Porto Vada
- AP03/1 - Campeggio Molino a Fuoco
- AP03/2 - Area Orto Botanico
- AP04 - Residence Gli Oleandri
- AP05 - Aree 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 Porto Vada
- AP07/4 - Campeggio Campo dei Fiori
- AP07/5 - Campeggio Campo dei Fiori.

La Variante individuata e propone per le differenti aree sopra elencate di assegnare i seguenti tessuti e aree:

- Tessuto urbano **Dta** - *Tessuto urbano a piattaforma turistico ricettiva alberghiera;*
- Tessuto urbano **Dtc** - *Tessuto urbano turistico ricettivo con destinazione a campeggio;*
- Tessuto urbano **Ba** - *Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati;*
  
- **Apne** - Aree prevalentemente non edificate integrate del tessuto urbanizzato.
- **Ea** - Area agricole
- **P** - Parcheggi

Di seguito si riporta una tabella in cui per ogni area, interna al perimetro individuato e normato dalla VP2, si indica il tessuto che la Variante propone di attribuire e quindi le categorie di intervento ammesse in tali tessuti ai sensi degli articoli 85, 86, 88, delle NTA del PO vigente.

Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AP 04 - Residene gli Oleandri</li> </ul>	<p><b>“Dta” Tessuto urbano a piattaforma turistico ricettiva alberghiera</b></p> <p>(c. 2 dell’art. 86 <i>Tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica</i> delle NTA)</p>	<p><b>2.4. “Dta” Tessuto urbano a piattaforma turistico ricettiva alberghiera</b></p> <p>Aree ad uso turistico/ricettivo caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito di un progetto unitario. Tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero. Le tipologie di insediamento sono legate prevalentemente all’attività turistica.</p> <p>[...]</p> <p><u>2.4.1. regole di intervento e categorie di intervento nel tessuto urbano “Dta”:</u> nelle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo da riqualificare ai fini funzionali e gestionali sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistici, i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva “R4a”, “R4b”, sostituzione edilizia “R5”, Addizione volumetrica “R6a”, “R6b”, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali.</li> </ul> <p>Limitatamente alle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo di cui alle sottocategorie 4.01 e 4.02 è ammesso l’incremento del volume urbanistico per la realizzazione “una tantum” di non più di nuovi 25 posti letto. L’intervento deve comportare l’innalzamento di almeno una stella rispetto alla classificazione esistente alla data di adozione del PO.</p> <p>In tutte le strutture turistico ricettive è ammessa la realizzazione di nuovi volumi per attività di cui alla categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategorie 5.02, 5.03, 5.09, 5.10 limitatamente a centri estetici, palestre e centri benessere.</p> <p>Sono sempre ammessi interventi di sistemazione ambientale e degli spazi esterni legati all’attività principale In caso di manifestazioni e/o eventi sono ammessi manufatti temporanei legati allo svolgimento dell’evento. Gli spazi pertinenziali possono sempre essere utilizzati per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all’art. 77.</p> <p>Gli interventi ammessi per il tessuto devono essere attuati secondo i seguenti <u>parametri urbanistici ed edilizi</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rispetto della distanza di mt 5.00 dai confini del lotto e della distanza di mt 10.00 dai fabbricati esistenti;</li> <li>- rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria;</li> </ul>

Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia è obbligatorio, nella nuova costruzione l'utilizzo della edilizia sostenibile;</li> <li>- secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti.</li> </ul> <p>Al fine di realizzare servizi aggiuntivi e integrativi all'attività principale di cui all'art. 80 co.2 e/o l'incremento di posti letto, negli interventi di sostituzione edilizia "R5" e addizione volumetrica "R6a", "R6b" è ammessa la realizzazione di un nuovo piano rispetto alla consistenza immobiliare esistente. In caso di ampliamento dell'offerta turistica in termini di posti letto dovranno essere reperiti, negli interventi di cui alla precedente alinea, spazi a parcheggio pubblico secondo i parametri di cui all'art. 82. Nell'intervento di ristrutturazione urbanistica lo standard a parcheggio pubblico non è monetizzabile. Qualora non siano disponibili all'interno dell'area di pertinenza aree da destinare a parcheggio privato, le stesse potranno essere reperite in aree private adiacenti o comunque vicine e facilmente raggiungibili purché ne sia dimostrata la disponibilità e sia stipulato atto di vincolo di destinazione. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto, eccetto per l'intervento di ristrutturazione urbanistica che risulta assoggettato a Piano Attuativo. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo di durata ventennale per il mantenimento della destinazione d'uso.</p> <p>[...]</p> <p><b>2.4.3. <u>Destinazioni d'uso ammesse tessuto urbano "Dta" e sottotessuto urbano "Dta1"</u>:</b> destinazioni esistenti alla data di approvazione del PO, destinazioni d'uso ammesse nelle singole schede di cui all'allegato 3, categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.02, 4.03, 4.04, 4.12. E' vietato nel tessuto urbano "Dta" il passaggio dalla sottocategoria 4.01 verso la sottocategoria 4.02. E' sempre ammesso il cambio di destinazione verso la sottocategoria 4.01 e 4.03; categoria 3 sottocategorie 3.02.03 eccetto le attività rumorose, 3.03, Direzionale e di Servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.09, 5.10, limitatamente a centri estetici, palestre e centri benessere.</p> <p><b>2.4.4. <u>Disciplina urbanistico commerciale tessuto urbano "Dta" e sottotessuto urbano "Dta1"</u>:</b> è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. Il dimensionamento degli spazi per</p>

Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
		la sosta veicolare, a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. La verifica della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale è comunque prescritta anche per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AP01/1 e AP01/2 - Campeggio Rada Etrusca</li> <li>▪ AP03/1 - Campeggio Molino a Fuoco</li> <li>▪ AP06/1 e AP/06/2 - Campeggio Baia del Marinaio</li> <li>▪ AP07/1 e AP07/2 - Campeggio Campo dei Fiori</li> </ul>	<p><b>“Dtc” Tessuto urbano turistico ricettivo con destinazione a campeggio</b></p> <p>(c. 2 dell'art. 86 <i>Tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica</i> delle NTA)</p>	<p><b>2.6. “Dtc” tessuto urbano turistico ricettivo con destinazione a campeggio</b></p> <p>Appartengono a questo tessuto i campeggi nella zona tra Vada e Mazzanta.</p> <p>[...]</p> <p><b>2.6.1 <u>regole di intervento e categorie di intervento tessuto urbano “Dtc”:</u></b></p> <p>E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica, non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;</li> <li>- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;</li> <li>- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.</li> </ul> <p>Sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>- restauro e risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia conservativa;</li> <li>- ristrutturazione edilizia ricostruttiva “R4a”, “R4b”;</li> <li>- sostituzione edilizia “R5”;</li> <li>- Addizione volumetrica “R6a”.</li> </ul> <p>Sono altresì ammessi, nel rispetto della normativa vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di riorganizzazione degli spazi esterni e degli accessi;</li> <li>- interventi di addizione volumetrica “R6b”, di adeguamento igienico funzionale in applicazione di normative di settore;</li> </ul>

Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di nuova costruzione finalizzati all'innalzamento di qualità e/o di classificazione;</li> <li>- interventi di riorganizzazione delle piazzole per adeguamenti alla normativa di settore vigente anche con aumento delle medesime a parità di spazi occupati;</li> <li>- interventi di ristrutturazione urbanistica.</li> </ul> <p>Nei campeggi esistenti interessati da pericolosità idraulica sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati da leggi e regolamenti in materia.</p> <p>Gli accessi pedonali al mare devono essere realizzati sfruttando la discontinuità delle dune ed eventuali strutture esistenti dovranno essere de localizzate.</p> <p>L'eventuale sistema dunale presente all'interno del campeggio dovrà essere mantenuto e consolidato e si dovrà provvedere alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche.</p> <p>Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo.</p> <p>L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento alla rete idrica e l'uso dei pozzi eventualmente esistenti dovrà essere limitato ai fini antincendio.</p> <p>La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate con specifico trattamento antipolvere e dovranno risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane.</p> <p>Dovrà essere garantito l'accesso pubblico al demanio marittimo.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, piscine a servizio delle strutture sia turistico ricettive sia commerciali esistenti.</p> <p>Gli interventi si attuano mediante intervento diretto, eccetto per l'intervento di ristrutturazione urbanistica che risulta assoggettato a Piano Attuativo.</p> <p>I nuovi edifici devono essere realizzati secondo i principi dell'edilizia sostenibile.</p> <p>Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto disposto nella scheda del Sistema Costiero "4. Litorale sabbioso del Cecina" contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.</p> <p><u>2.6.2. Destinazioni d'uso ammesse tessuto urbano "Dtc":</u>                      destinazioni esistenti Turistico ricettivo categoria 4 sottocategorie 4.05, 4.07, Commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.03, Direzionale e di Servizio categoria 5 sottocategorie 5.09, 5.10.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AP05</li> </ul>	<p><b>"Ba" Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti</b></p>	<p><b>2.1. "Ba" Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati</b></p>

Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piccola porzione di AP03/1</li> </ul>	<p><b><i>prevalentemente residenziali isolati</i></b></p> <p>(c. 2 dell'art. 85 <i>Tessuti urbanizzati della città contemporanea</i> delle NTA)</p>	<p>Tessuto a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere.</p> <p>2.1.1. <u>categorie di intervento</u>: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali.</p> <p>2.1.2. <u>destinazioni d'uso</u>: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04, direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13.</p> <p>2.1.3. <u>Disciplina urbanistico commerciale</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato</li> <li>- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.</li> <li>- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:</li> </ul>

Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;</li> <li>• esercizi di vicinato: reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AP07/3</li> <li>▪ AP07/4</li> <li>▪ AP07/5</li> </ul>	<p><b>Apne - Aree prevalentemente non edificate integrate del tessuto urbanizzato</b></p> <p>(art. 88 - Area prevalentemente non edificata integrativa del tessuto urbanizzato - "apne" delle NTA)</p>	<p><b>Art. 88 Area prevalentemente non edificata integrativa del tessuto urbanizzato - "apne"</b></p> <p>1. Le aree di cui al presente articolo sono aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale o che residuano nel tessuto urbano e comunque contribuiscono alla qualità urbana. L'area identificata in cartografia con la sigla "apne" è assimilata alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68.</p> <p>2. E' fatto obbligo della loro manutenzione in stato di decoro e pulizia.</p> <p>3. Vi sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti con specie tipiche, costituzione di pinete, di alberature da frutto, di giardinaggio, di verde privato;</li> <li>- parcheggi a servizio delle attività principali;</li> <li>- parcheggi pubblici;</li> <li>- opere pubbliche sia esistenti che di progetto;</li> <li>- allargamento viabilità esistente;</li> <li>- parcheggi privati e privati ad uso pubblico a servizio di attività localizzate all'interno dell'Apne, in tessuti urbanizzati adiacenti, all'interno del Demanio M.mo e in interventi di cui agli Allegati 1 e 4;</li> <li>- orti urbani e sociali;</li> <li>- verde pubblico;</li> <li>- percorsi pedonali e ciclabili, purché non con impermeabilizzazione del suolo;</li> <li>- attività di agility dog, pet therap;</li> </ul>



Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
		<p>- realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di impianti di lavaggio auto.</p> <p>4. Ove già esistano oliveti o altra coltivazione o sistemazioni a verde unitarie esse dovranno essere mantenute tali. Qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli interventi previsti al co. 3 del presente articolo, si potrà procedere alla rimozione ed alla piantumazione nell'ambito dell'area oggetto di intervento.</p> <p>5. Nel caso in cui le "apne" siano a ridosso o intercluse fra viabilità e opere connesse quali rotatorie o svincoli, è prescritta la manutenzione e la piantumazione per il decoro visivo e in modo da non indurre problemi di sicurezza al traffico.</p> <p>6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti <u>categorie di intervento</u>: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a" limitatamente alle lettere c), e), f), g), h), gli interventi pertinenziali.</p> <p>7. L'attività di agility dog e pet therapy è ammessa alle seguenti condizioni:                      a) l'area dove viene svolta l'attività, dovrà essere ubicata ad almeno a 100 mt dalle abitazioni;                      b) dovranno essere garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o nuove idonee piantumazioni.</p> <p>8. Le aree in proprietà di Aziende agricole alla data di adozione del presente PO concorrono alla formazione del PAPMAA.</p> <p>9. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola presente all'interno dell'Apne sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli 103 co. 2 lett. a), art.104, art. 109, art. 115.</p> <p>10. Le <u>destinazioni d'uso ammesse nell'area "apne"</u> sono:                      residenziale categoria 1;                      commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 eccetto attività rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini, 3.05;                      turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04;                      direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13;</p>

Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto	Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante (rif. Art. delle NTA del PO)	Disciplina NTA del PO per il tessuto (rif. NTA del PO)
		Agricole e attività connesse categoria 7.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AP02</li> <li>▪ porzione posta nord della AP03/1 a confine con la AP02</li> </ul>	<p><b>P - Parcheggi</b> (art. 93 delle NTA)</p>	<p><b>Art. 93 Verde pubblico e parcheggi pubblici</b></p> <p>1. Sulle tavole di progetto del territorio urbanizzato sono graficizzati con sigla apposita i verdi esistenti e di progetto (v – v*), i parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico esistenti (p) e di progetto (p*), i verdi storici (vs) e le alberature urbane (au). [...]</p> <p>4. Nelle aree di verde pubblico, di parcheggio pubblico e privati ad uso pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e manufatti (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, percorsi ciclabili, recinzioni, strutture in materiale leggero quali tensostrutture, vele di copertura etc., chioschi, servizi complementari per attrezzature sportive di cui alla sottocategoria 3.03, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, etc.) funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area. Nelle aree a verde pubblico è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.</p> <p>5. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente PO dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante. [...]</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AP01/3</li> <li>▪ AP03/2</li> <li>▪ AP07/4</li> </ul>	<p><b>Ea</b> (art. 98 delle NTA)</p>	<p><b>Art. 98 Definizioni, contenuto ed ambito di applicazione</b></p> <p>1. Per "territorio rurale" si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB".</p> <p>2. Il territorio rurale si distingue in:                      - aree agricole individuate con la sigla "Ea";                      - aree forestali individuate con la sigla "Ef";                      [...]</p> <p>4. Le aree di cui ai commi 2 e 3 costituiscono le zone E di cui al DM 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli con le limitazioni/prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme, delle leggi e regolamenti vigenti e della disciplina paesaggistica del PIT.</p>

<p><b>Aree oggetto di Variante in cui si propone di assegnare il Tessuto</b></p>	<p><b>Tessuti Urbanizzati proposti dalla Variante</b>  (rif. Art. delle NTA del PO)</p>	<p><b>Disciplina NTA del PO per il tessuto</b>  (rif. NTA del PO)</p>
		<p>5. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale e in applicazione della normativa vigente in materia, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti.</p> <p>6. Il PO individua, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, all'interno dell'Invariante IV "caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi agrari", 5 Ambiti la cui specifica disciplina, contenuta nella parte II, titolo II, capo IV, costituisce parte integrante della presente.</p> <p>7. In ogni articolo, di seguito descritto, sono fissate le regole che devono essere osservate riguardo agli interventi edilizi ivi consentiti e alle relative opere di sistemazione esterna. Le diverse zone, sono individuate nelle tavole del territorio rurale in scala 1:10.000.</p> <p>8. Nelle aree di cui al comma 2, per le Aziende Agricole, l'edificabilità è collegata alla coltivazione della terra ed all'allevamento degli animali ed all'esercizio dell'attività agricola in generale.</p> <p>9. I nuovi edifici rurali di abitazione o funzionali alla conduzione del fondo sono ammessi per aziende agricole che mantengano in produzione le superfici fondiarie minime indicate dalla legge, sono fatte salve alcune tipologie di azienda per le quali gli interventi edilizi non sono direttamente connessi con le superfici coltivate. La realizzazione di manufatti temporanei o serre temporanee è ammessa per le sole aziende agricole.</p> <p>10. Nelle aree agricole sono ammessi altri interventi non necessariamente collegati all'esercizio dell'attività agricola professionale, ma anche per attività del tempo libero o professionali connesse con l'allevamento o la cura degli animali. [...]</p>

## 4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE

### 4.1 Il Piano Strutturale

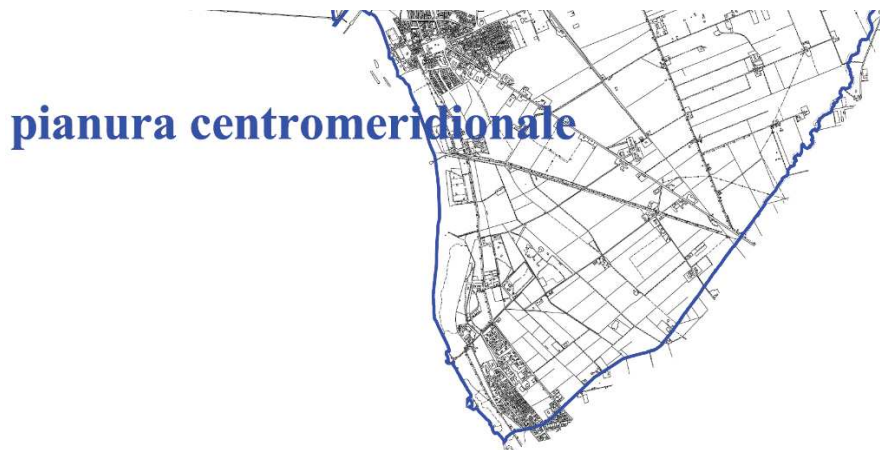
Il Comune di Rosignano M.mo è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:

- Piano Strutturale, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 20/01/2004 e aggiornato con Delibera C.C. n. 38 del 28/03/2006;
- Piano Operativo redatto ai sensi della L.R. 65/2014, adottato con deliberazione C.C. n. 114 del 29/08/2017, controdedotto con deliberazioni C.C. n. n. 41 del 26/06/2018 e n. 94 del 30/10/2018 e approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 28/03/2019.

Per quanto concerne specificatamente la scheda Norma VP2 si ricorda che:

- con Delibera del C.C. n.55 del 9 aprile 2014 è stata adottata Variante al R.U., e successivamente approvata con Delibera del C.C. n.10 del 3 febbraio 2015 pubblicata sul BURT n.11 del 18 marzo 2015 risultando così efficace dal 1 aprile 2015 la Scheda Norma 2-t16 del R.U.;
- con Del.C.C.n.94 del 30 ottobre 2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante al R.U. rinominando la Scheda Norma 2-t16 in Vp2 ed inserendola nell'Allegato 4 del Piano Operativo con scadenza al 30 marzo 2020;
- in data 30 marzo u.s. la Scheda Norma Vp2 è scaduta;
- ai sensi dell'art. 1 comma 2 della Legge Regionale n. 31 del 29 maggio 2020 (*PROROGA DEI TERMINI CON RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA PER IL CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI NEGATIVI DOVUTI ALL'EMERGENZA SANITARIA COVID-19*) sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia delle previsioni contenute nella variante in oggetto spostando il nuovo termine di efficacia al 31 marzo 2021.

L'area oggetto di Variante ricade nel Sistema Territoriale *Pianura centromeridionale*.



Comune di Rosignano Marittimo. Piano Strutturale. Estratto della Tavola di Progetto. *PT-1 Ambiti di riferimento per le politiche territoriali - Sistemi Territoriali* (Scala originaria 1.40.000)

L'area oggetto di Variante ricade nell'UTOE 2 "Della costa urbana e turistica", per la quale il PS, all'art. Art. 32 della Disciplina e Statuo individua *Vincoli, prescrizioni, rispetti, condizioni, Caratteristiche e obiettivi strategici e obiettivi specifici per utoe*, ecc.



Comune di Rosignano Marittimo. Piano Strutturale. Estratto della Tavola di Progetto. *PT-2 Ambiti di riferimento per le politiche territoriali. Unità Territoriali Organiche Elementari U.T.O.E.* (Scala originaria 1.40.000)

In relazione ai contenuti ed alle finalità della Variante si segnalano in particolare i seguenti obiettivi relativi allo sviluppo dell'imprenditorialità e riqualificazione economia, perseguiti dal PS:

#### *2.1 filiera turistica,*

*2.1.1 sostenere articolare e specializzare la filiera turistica per la dilatazione temporale della stagione turistica, 2.1.2 aumentare la qualità ambientale dell'assetto urbano,*

*2.1.3 qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi e del contesto,*

*2.1.5 combinazione tra valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità (es. creazione di parchi tematici di tipo naturalistico, parchi tematici del divertimento),*

*2.1.6 combinare azioni di eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti (es sostegno integrativo ai campeggi tramite aree per roulotte e rimessaggio).*

In relazione ai contenuti ed alle finalità della Variante si segnalano in particolare i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE:

In relazione ai contenuti ed alle finalità della Variante si segnalano in particolare i seguenti obiettivi relativi allo sviluppo dell'imprenditorialità e riqualificazione economia, perseguiti dal PS:

- *la realizzazione di nuovi campeggi;*
- *il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente nelle aree periferiche e di frangia, per insediamenti di medie strutture di vendita;*
- *la ristrutturazione urbanistica e il completamento dell'ambito della Mazzanta a fini commerciali, ricettivi, per lo svago e il tempo libero e per lo sport;*
- *contenere lo sviluppo insediativo, ammettendo sostituzioni e completamenti entro i margini urbanizzati, e vietando nuovi impegni di suolo in forma di lottizzazione al di fuori dei margini della risorsa insediativa in modo da non costituire saldature fra i centri consolidati;*
- *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;*
- *favorire la dotazione e l'inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, incentivando la specializzazione delle offerte quali la talassoterapia, le attività per la salute e il benessere, lo sport e lo svago;*
- *prevedere dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;*
- *la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi;*
- *favorire la riconversione turistico ricettiva della risorsa insediativa anche tramite incentivi (ampliamenti volumetrici);*
- *la realizzazione di aree per parcheggi e sosta veicoli in particolare per le pressioni dei picchi stagionali legati al turismo balneare;*
- *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 congestione;*

- *la riqualificazione e lo sviluppo controllato delle attività costiere legate al turismo balneare tramite riqualificazione delle risorse esistenti e nuovi impianti ove compatibile, da disciplinare con apposito piano di utilizzo del demanio marittimo.*

Ai commi 14 e 15 dell'art. 32 il PS individua le seguenti dimensioni massime ammesse nell'UTOE:

14 Dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione:

- *adeguamento delle due strutture commerciali esistenti a Vada fino alla media distribuzione;*
- *realizzazione di n. 1 nuova media struttura di vendita;*
- *impegno di suolo per parchi di divertimento per complessivi 50 ha;*
- *offerta turistico - ricettiva di nuova realizzazione fino a 500 posti letto e relativi servizi;*
- *Villaggi Turistici per complessivi 650 posti letto;*
- *ampliamento dei campeggi fino a un totale di 500 nuove piazzole;*
- *nuovi campeggi per complessive n. 650 piazzole;*
- *Centro di Servizi e Interscambio con impegno di suolo di circa 9 Ha;*
- *Polo sportivo con impegno di suolo di circa 17 ha;*
- *n. 9 punti di utilizzo del Demanio Marittimo.*

15. Dimensione massima proveniente dagli interventi fatti salvi:

- *Residenza: n. 65 alloggi;*
- *N. 1190 piazzole ( dato comprensivo del n. piazzole esistenti da ristrutturare);*
- *N 297 posti letto per l'offerta turistico - ricettiva;*
- *Direzionale/Commerciale: mq. 2080 di sup. coperta.*

**La proposta di Variante oggetto della presente Relazione risulta compatibile con la riqualificazione e l'ampliamento dell'offerta turistica delle attività ricettive, dell'intero sistema prevista dal PS vigente.**

## 4.2 Il Piano Operativo

Il Piano Operativo redatto ai sensi della L.R. 65/2014, adottato con deliberazione C.C. n. 114 del 29/08/2017, controdedotto con deliberazioni C.C. n. n. 41 del 26/06/2018 e n. 94 del 30/10/2018 e approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 28/03/2019.

Per quanto concerne specificatamente la scheda Norma VP2 si ricorda che:

- con Delibera del C.C. n.55 del 9 aprile 2014 è stata adottata Variante al R.U., e successivamente approvata con Delibera del C.C. n.10 del 3 febbraio 2015 pubblicata sul BURT n.11 del 18 marzo 2015 risultando così efficace dal 1 aprile 2015 la Scheda Norma 2-t16 del R.U.;
- con Del.C.C.n.94 del 30 ottobre 2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante al R.U. rinominando la Scheda Norma 2-t16 in Vp2 ed inserendola nell'Allegato 4 del Piano Operativo con scadenza al 30 marzo 2020;
- in data 30 marzo u.s. la Scheda Norma Vp2 è scaduta;
- ai sensi dell'art. 1 comma 2 della Legge Regionale n. 31 del 29 maggio 2020 (*PROROGA DEI TERMINI CON RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA PER IL CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI NEGATIVI DOVUTI ALL'EMERGENZA SANITARIA COVID-19*) sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia delle previsioni contenute nella variante in oggetto spostando il nuovo termine di efficacia al 31 marzo 2021.

Le aree oggetto di Variante, come già detto sono normate dal PO vigente attraverso la Scheda Norma Vp2 che fu oggetto di specifica Variante al PO approvata nel 2015.

In tale sede le previsioni della Scheda furono sottoposte a Valutazione Ambientale Strategiche che ne valutò la coerenza rispetto ai piani sovraordinati e la sostenibilità ambientale.

Di seguito si riporta la Scheda Vp2 (*Riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominato "La città al mare" - scheda norma 2-t16*) del PO.



## **Vp2**

### **(Riqualficazione del tratto Vada-Mazzanta denominato "La città al mare" - scheda norma 2-t16)**

#### **Scheda norma comparto 2-t16**

- Riqualficazione ed ampliamento dell'offerta turistica delle attività ricettive presenti lungo via dei Cavalleggeri nel tratto Vada-Mazzanta
  
- Carico urbanistico previsto da dimensionamento P.S.: n. 500 piazzole per ampliamento campeggi esistenti; n. 100 piazzole per nuovi campeggi e n. 168 posti letto. 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. 174 ( n. 42+n.132) piazzole;
    - area denominata AP06/1(camping Baia del Marinaio) n. 132 piazzole;
    - area denominata AP07/1(camping Campo dei Fiori) n. 132 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).
  
- Obbiettivi qualitativi generali e condizioni alla trasformazione:
  - tutela e valorizzazione dell'intera area;
  - realizzazione di un sistema di nuove centralità, articolate in sistemi di piazze, di parcheggi, di servizi per l'utilizzo della spiaggia, servizi pubblici, aree gioco, verde pubblico, aree sosta per camper ;
  - ristrutturazione funzionale della viabilità, riallineamento e ampliamento della carreggiata, sistemi di rallentamento del traffico e razionalizzazione della viabilità carrabile. Realizzazione di controviali alberati e sistemi di sosta, completamente dei percorsi pedonali e ciclabili, nuova illuminazione pubblica, nuovi attraversamenti pedonali;
  - messa in sicurezza idraulica dell'area in oggetto;
  - ristrutturazione razionale dei servizi e del sistema d'igiene pubblico;
  - aumento del numero di piazzole nelle strutture turistico-ricettive destinate a campeggio;
  - ridefinizione dei tessuti urbanistici;
  - riqualficazione razionale dell'area affinché si possa inserire un nuovo sistema di accessibilità prevalentemente pedonale o ciclabile fra via dei Cavalleggeri e la pineta;
  - aumento della capacità ricettiva: Campeggio, Residenza Turistica Alberghiera (RTA), villaggio albergo;
  - modificazione e riqualficazione dei sistemi insediativi;
  - conservazione dell'area agricola per usi agricoli con finalità didattico ricreative al fine di valorizzare il sistema verde attraverso un approccio culturale.

- la realizzazione di alloggi per la guardiana e il personale stagionale all'interno delle strutture del campeggio.

Sulle aree interessate dai campeggi sono ammesse oltre a nuove costruzioni, anche interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con ampliamento ai fini di adeguare le medesime al nuovo carico urbanistico.

Nell'intervento di riqualificazione è ammessa anche una diversa distribuzione planimetrica delle funzioni esistenti interne al campeggio.

Nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia è ammessa, all'interno dei campeggi, l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo.

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde, con creazione di almeno una zona a verde per gioco bambini adeguatamente attrezzata.

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a servizio delle strutture.

#### **Area Orti e case sparse**

Per l'area denominata "orti e case sparse" (AP05) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia da R1 a R8 dei fabbricati legittimamente assentiti, senza modifica della destinazione d'uso e senza incremento delle unità residenziali esistenti.

Le unità immobiliari residenziali esistenti potranno essere demolite e ricostruite anche in accorpamento al fine di creare un unico edificio.

E' ammesso l'ampliamento della superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali esistenti fino al raggiungimento di una S.U.L. max. totale pari 650 mq.. L'altezza massima non dovrà essere superiore a due piani fuori terra.

#### **Area Porta a Vada**

Per l'area "porta a Vada" è prevista la realizzazione di spazi urbani con relativi servizi quali ristoranti, bar, info-point e piccole attività commerciali per una S.U.L. fino a un massimo di 250 mq per l'area denominata AP02 e per una S.U.L. fino a un massimo di 200 mq per l'area denominata AP07/3, oltre a parcheggi, aree a verde, percorsi pedonali e ciclabili e spazi per la sosta.

Le attività commerciali devono avere caratteristiche di esercizio di vicinato.

#### **AP03/2 "Orto Botanico"**

Per l'area "Orto Botanico" (AP03/2) è prevista la modellazione del terreno e contestuale piantumazione di nuove essenze arboree, se ammesse dallo studio sull'eliminazione del rischio idraulico. E' ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e aree destinate alla sosta.

#### **■ Condizioni alla trasformazione**

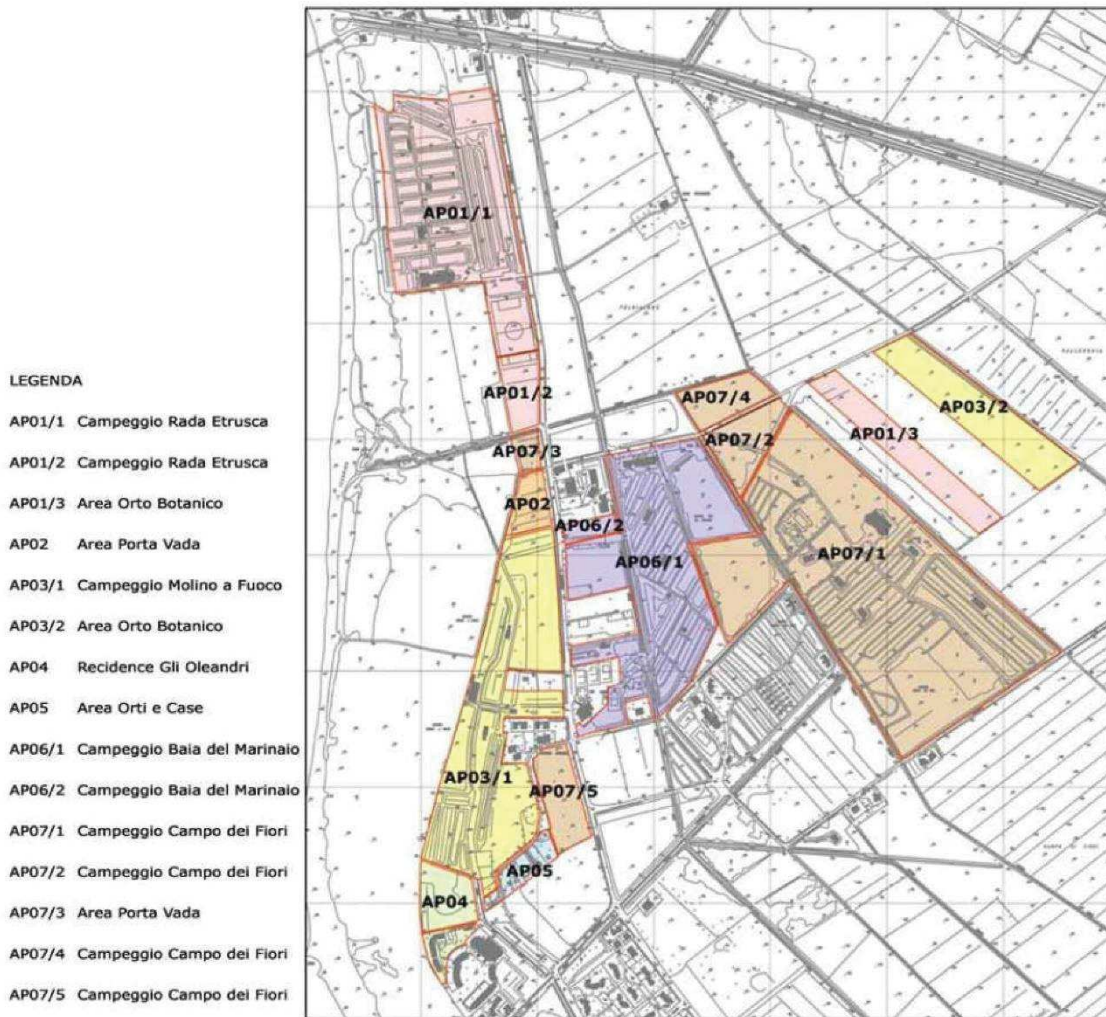
Il Piano Attuativo dovrà recepire le condizioni/prescrizioni contenute nel parere motivato espresso dall'Autorità Competente con proprio Decreto n° 160 del 16/12/2014 in merito al Procedimento di Valutazione ambientale strategica (LR 10/2010).

In tutta l'area oggetto di variante è previsto l'uso di materiali, di colori e di finiture nel rispetto dei canoni tradizionali del luogo.

Dovranno essere poste a dimora nuove alberature autoctone nella misura minima di una pianta di alto fusto ogni mq 100 di superficie del lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq. Dovranno essere poste a dimora nuove alberature autoctone nella misura minima di una pianta ad alto fusto ogni tre piazzole e specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni piazzola.

La posa di nuova impiantistica tecnologica interrata deve osservare distanze precauzionali tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature esistenti.

I servizi annessi al Residence gli Oleandri devono essere collocati a cerniera fra la struttura esistente e la nuova costruzione.



### **Aree di sosta**

Le aree di sosta dovranno possedere i requisiti dettati dalle leggi regionali vigenti in materia. Il suolo dovrà essere sistemato e attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche. La viabilità interna dell'area deve essere realizzata con materiale arido con trattamento specifico antipolvere, dovrà in ogni caso risultare permeabile. Non è ammesso l'uso di asfalto.

### **Campeggi esistenti**

Per le aree identificate con la sigla AP01/1 (camping Rada Etrusca), AP03/1 (camping Molino a Fuoco), area denominata AP06/1 (camping Baia del Marinaio) e per l'area denominata AP07/1 (camping Campo dei Fiori) sono consentiti gli interventi previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il Piano Attuativo potrà prevedere:

- la riqualificazione urbanistica delle aree e delle attività esistenti;
- nuovi manufatti funzionali all'attività e nuove piazzole
- la ristrutturazione dei servizi esistenti con aumento della sul;
- il miglioramento degli standard qualitativi delle strutture e servizi esistenti;
- la realizzazione di opere pertinenziali funzionali all'attività;

Deve essere inoltre previsto un nodo funzionale con parcheggi (D.M. 1444/1968) oltre ad un'area attrezzata, per il corretto smaltimento dei rifiuti opportunamente differenziati.

Il progetto di riqualificazione e ampliamento dovrà prevedere per i campeggi esistenti, se necessario, anche interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza secondo le prescrizioni igienico-sanitarie, di tutte le strutture esistenti assentite e di quelle con tipologia bungalow.

Nelle aree a servizio e sosta camper e nelle strutture turistico ricettive con destinazione campeggio, la viabilità di accesso, gli spazi di manovra, la viabilità interna e le aree di ingresso devono essere realizzate con specifico trattamento antipolvere e dovranno risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane. E' ammesso l'uso di asfalto permeabile di qualsiasi cromia ad eccezione del nero.

Per l' Area Porta Vada:

- denominata AP02 si dovrà realizzare un parcheggio privato ad uso pubblico di almeno 60 posti auto ed una struttura destinata a servizi di assistenza alla spiaggia quali docce e servizi igienici non inferiore a 80 mq di S.U.L.;
- denominata AP07/3 si dovrà realizzare un parcheggio privato ad uso pubblico di almeno 50 posti auto ed una struttura destinata a servizi di assistenza alla spiaggia quali docce e servizi igienici non inferiore a 70 mq di S.U.L.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.

Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento alla rete idrica e l'uso dei pozzi eventualmente esistenti dovrà essere limitato ai fini antincendio.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in bioedilizia. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato nella copertura.

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde parcheggi etc,..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto esistenti.

La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

Dotazione minima di spazi di uso pubblico: Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici a verde e parcheggio, previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni

■ Destinazioni d'uso ammesse :

- Campeggio Rada Etrusca (AP01/1), Molino a Fuoco (AP03/1), Baia del Marinaio (AP06/1) e Campo dei Fiori (AP07/1):-cat 3 sottoc. 3.03 cat. 4, sottocategoria 4.06 (campeggio);
- Residence gli Oleandri (AP04)- cat. 3 sottocat. 3.03; cat. 4, sottocategoria 4.02 (R.T.A);
- campeggio Baia del Marinaio (AP06/2) e per campeggio Campo dei Fiori (AP07/2): cat 3 sottoc. 3.03; categoria 4, sottocategoria 4.01 (Villaggio Albergo);
- area "Orti e case" (AP05); categoria 1 (residenziale) e destinazioni legittimamente esistenti.

- area "Porta Vada": cat. 3 sottocat. 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03;
- aree sosta camper e servizi (AP01/2 e AP07/5): cat 3 sottoc. 3.03; categoria 4, sottocategoria 4.08

Su tutta l'area di trasformazione è ammessa la cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.05 limitatamente ad ambulatori e centri di primo soccorso, 6.06, 6.08, 6.12

■ Parametri urbanistici: oltre a quelli indicati nelle voci specifiche H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50, Distanza dai Confini min.ml 5,00; Distanza botri min. ml 10.00

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento. Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrate. la realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.

Al fine di garantire la qualità e i corretti criteri di intervento per le eventuali opere da riqualificare e da realizzare all'interno dei campeggi, 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 del procedimento di VAS e rispettato quanto indicato nella DGR 454/2008, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- i fabbricati dovranno essere realizzati in legno, essere non vincolati permanentemente al suolo e facilmente removibili e pertanto non avere fondazioni di tipo tradizionale; dovranno avere un'altezza di un piano fuori terra e comunque limitata, in modo da non interferire con le visuali paesaggistiche.
- le nuove eventuali piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze arboree autoctone adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente ed 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.
- nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere 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"

Al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico in coerenza con gli indirizzi del PIT/PPR, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni relative ai singoli interventi:

AP01/2 - area sosta camper per 50 piazzole - Realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell'area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (essenze autoctone) al fine di realizzare uno schermo visivo.

AP07/5 - area sosta camper per 50 piazzole - realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell'area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (essenze autoctone) al fine di realizzare una schermo visivo.

AP03/1- campeggio Molino a Fuoco - 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.

AP01/1- campeggio Rada Etrusca - Le eventuali nuove edificazioni dovranno essere realizzate al di fuori del perimetro della Riserva nazionale biogenetica, all'interno dell'attuale area già occupata del campeggio e/o essere inseriti in continuità con essa.

AP04/4- Residence Gli Oleandri - 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 massima di un piano fuori terra.

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

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

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 -

- la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata alla migliore definizione dei margini dell'area urbanizzata e in particolare alla definizione della nuova volumetria in relazione a 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" -

- I parcheggi previsti dovranno essere opportunamente corredati di alberi di alto fusto e schermati alla vista da via dei Cavalleggeri 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.

L'altezza di questi fabbricati dovrà essere di 1 piano fuori terra.

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 garantita 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 dettati dagli Enti competenti.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

Da relazione geologica carta delle pericolosità e delle fattibilità:

"zona A":

Pericolosità geologica: (G.3) elevata;

fattibilità geologica: (F.G.3) condizionata;

fattibilità idraulica: (F.I.3) condizionata;

fattibilità sismica: (F.S.3) condizionata.

"zona B":

Pericolosità geologica: (G.3) elevata;

fattibilità geologica: (F.G.3) condizionata;

fattibilità idraulica: (F.I.4) limitata

fattibilità sismica: (F.S.3) condizionata.

Pericolosità idraulica:

Rientrando gran parte delle aree in classe di pericolosità idraulica molto elevata l'attuazione degli interventi previsti dalla presente variante è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio (L.R. 21/2012 comma 9, lettera f).

L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del torrente Tripesce.

Il progetto di messa in sicurezza idraulica allegato alla presente variante 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.

Prima della presentazione del Piano Attuativo dovrà essere sottoscritta una convenzione o atto d'obbligo tra l'Amministrazione comunale, il consorzio di Bonifica ed i privati che disciplini le modalità di redazione dei diversi livelli di progettazione, la realizzazione e la manutenzione delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Il progetto definitivo delle opere, redatto ai sensi della normativa vigente e approvato dagli Enti competenti in materia, deve costituire un allegato al Piano Attuativo.

La disposizione di nuovi corpi da realizzare dovrà consentire l'impianto di opere di allontanamento delle acque reflue e meteoriche superficiali (fognatura nera e bianca), evitando in concomitanza di intensi eventi meteorici il ristagno e il mancato allontanamento verso le aste idriche principali o verso la pubblica fognatura.

La disposizione dei fabbricati dovrà privilegiare gli alti morfologici esistenti, lasciando eventuali porzioni più basse alla naturale destinazione (area a verde) il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra non potrà essere impostato a quota inferiore a + 1.00 metri rispetto al livello medio mare.

Non è consentita l'apertura di nuovi pozzi superficiali per fini potabili o irrigui che captino la rima freatica.

In sede di piano attuativo e/o in sede di predisposizione dei progetti edilizi si dovranno realizzare opportune indagini geognostiche e geotecniche di laboratorio su campioni indisturbati per la corretta verifica dei cedimenti, per la definizione del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della profondità di appoggio dei piani fondazionali. Si dovranno inoltre eseguire sondaggi a carotaggio continuo ed indagini geofisiche (sismica a rifrazione o prove in foro) finalizzate all'individuazione esatta della profondità del substrato rigido ed alla definizione della categoria di suolo sismico.

■ Modalità di attuazione. Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La convenzione dovrà contenere appositi articoli:

- in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva del Villaggio Albergo e della R.T.A.;
- in cui viene concordato un utilizzo di quota parte di piazzole nelle aree di sosta (almeno il 30%) a prezzi concordati (social campering), al fine di garantire non sola la sosta ma anche l'utilizzo di tutti i servizi interni alla struttura ricettiva

Campeggio Molino a Fuoco AP03/1:

Intervento diretto convenzionato per la realizzazione di n. 42 piazzole in area priva di pericolosità idraulica elevata. La convenzione dovrà disciplinare:

- l'utilizzo di almeno 10 piazzole per la 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. L'obbligo convenzionale decadrà con la realizzazione delle due aree di sosta camper;
- il completamento della pista ciclabile su via dei Cavalleggeri fronte campeggio

■ Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina dei singoli tessuti urbanistici:

- campeggi esistenti: tessuto urbanistico "oc";
- area sosta camper: tessuto urbanistico "oc" Utoe 2;
- aree a parcheggio pubblico: identificate con la sigla "p";
- aree a verde pubblico: identificate con la sigla "v";
- area "Orti e case": tessuto urbanistico "e";
- area Residence gli Oleandri: tessuto urbanistico "o";

- l'area "porta a Vada": tessuto urbanistico "k".

■ Disciplina in assenza di Piano Attuativo:

Nelle more dell'entrata in vigore del Piano Attuativo, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto si applica la disciplina del tessuto urbanistico corrispondente all'attività:

- campeggi esistenti: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, sostituzione edilizia R5, addizioni funzionali e volumetriche, interventi di riorganizzazione degli spazi. Strutture temporanee a carattere stagionale art. 55 R.E.

- altre costruzioni: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3;

■ Superficie dell'area: circa 53. ha

**Descrizioni tessuti da NTA del REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

tessuto urbanistico "oc": Utoe 2 - campeggi esistenti

tessuto urbanistico "e": residenziali recenti, con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

tessuto urbanistico "o": aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc

tessuto urbanistico "k": edifici ad uso prevalentemente commerciale

**ADOZIONE: delibera C.C. n. 55 del 09/04/2014, APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 10 del 03/02/2015, BURT n. 11 del 18/03/2015  
EFFICACIA DAL: 01/04/2015**

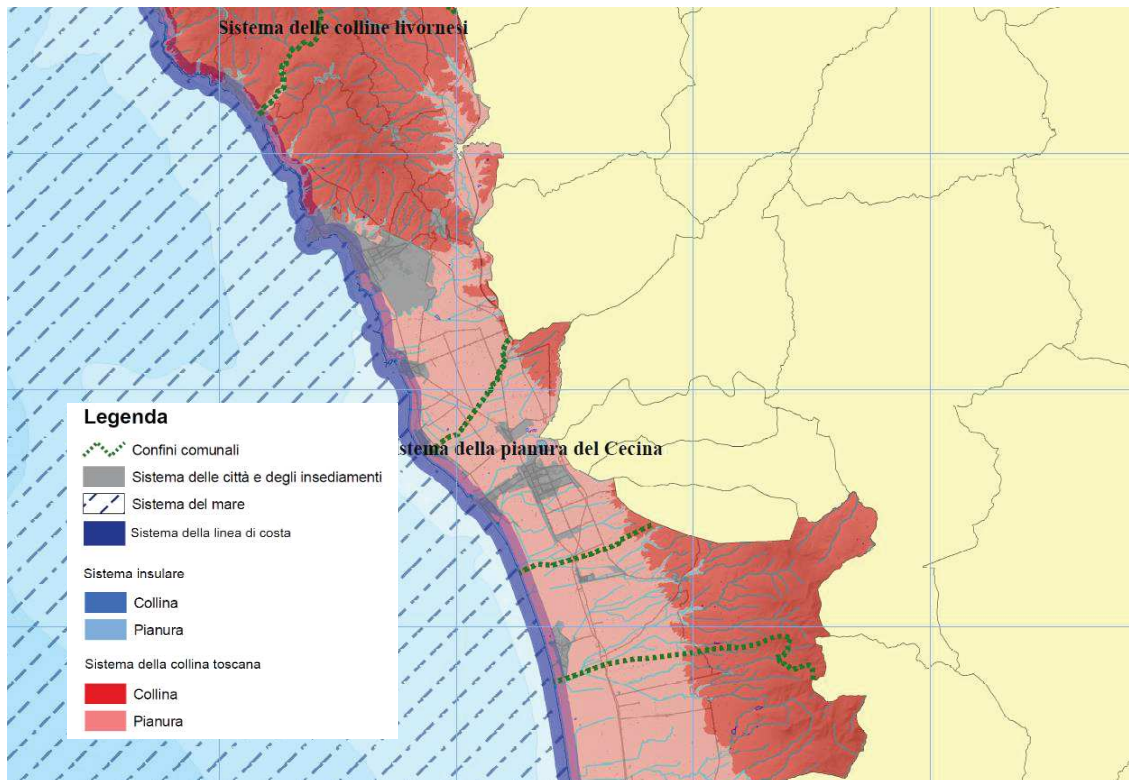
La scheda norma VP2 avrebbe visto la sua normale decadenza a Marzo 2020. Per effetto delle decisioni della Regione Toscana, la validità della previsione viene prorogata di un anno. A seguito di ciò, contestualmente alla richiesta di variante al PO, viene presentata la richiesta di rinuncia alla scheda VP2.



## 5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE: IL PTCP DI LIVORNO

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25.03.2009 (pubblicato sul B.U.R.T. N. 20 del 20.05.2009 PARTE II)

L'area oggetto di Variante ricade nel sistema territoriale della fascia costiera e della pianura.



Provincia di Livorno. PTCP. Estratto della Tavola 1 - Sistemi Territoriali (Scala originaria 1:50.000)

All'articolo 19.1 della Disciplina del PTCP sono individuati gli Obiettivi generali per il Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura e all'art. 21 *Ambito e caratteri del Sottosistema* quelli specifici per il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina.

*“Costituiscono obiettivi generali del sistema:*

*1 promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali – energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali -, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso di processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;*

*2 individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendone per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;*

*3 contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso per dotandoli di una di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale;*

*4 favorire l'evoluzione di processi organizzativi nei settori produttivi, sostenendo l'attivazione di reti di collaborazione fra le imprese finalizzate alla innovazione tecnologica, allo scambio di informazioni, alla cooperazione, allo sviluppo di fattori capaci di rafforzare il sistema della PMI, sia che essa operi nell'indotto delle grandi attività manifatturiere – promuovendola dal semplice ruolo di fornitura di beni e servizi all'impresa maggiore ad entità produttiva in grado di operare su mercati “aperti” -, sia che operi in settori del turismo e dell'agricoltura;*

*5 concorrere allo sviluppo della piattaforma logistica costiera attraverso:*

- il potenziamento della direttrice tirrenica;*
- L'ampliamento del Porto di Livorno;*
- L'ampliamento del Porto di Piombino;*
- Lo sviluppo di aree della logistica integrata*
- Lo sviluppo del trasporto merci mediante crescita delle connessioni intermodali*

[...]

**“Sezione II. Il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina**

**Art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema**

*Il Sottosistema è costituito dal territorio ricompreso nei seguenti ambiti di paesaggio appartenenti al sistema provinciale di paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali:*

- *Paesaggio di pianura a dominante insediativa (Castiglioncello, Rosignano Solvay) (AdP 9)*
- *Paesaggio di pianura a dominante agricola (Vada, Collemezzano) (AdP 10)*
- *Paesaggio di pianura della Valle del Cecina a dominante insediativa (Cecina, Marina di Cecina, San Pietro in Palazzi) (AdP 11)*
- *Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica (Marina di Bibbona, Bolgheri, Donoratico, Castagneto Carducci) (AdP 12)*

*ed interessa territori dei Comuni di Rosignano Marittimo, Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci.*

*Il sistema territoriale si estende dal margine settentrionale limitato dalle colline livornesi, a quello meridionale del promontorio a nord di S. Vincenzo.*

*E' caratterizzata da forti processi produttivi agricoli che investono in modo particolare la parte interna e pedecollinare con proprietà estese dedite alle produzioni vitivinicole olivicole di qualità e di eccellenza. Ma è anche caratterizzato da forti processi di antropizzazione dovuti allo sviluppo industriale di Rosignano dal 1912 e l'affermarsi di Cecina come centro terziario del comprensorio cerniera degli insediamenti orientali della valle del fiume Cecina e il corridoio tirrenico. Il sistema si caratterizza anche per la notevole crescita turistica legata all'attività balneare indistintamente da Castiglioncello a San Vincenzo.*

*La realizzazione dei sistemi infrastrutturali paralleli alla linea di costa ha prodotto la discesa al piano dai centri collinari di antico insediamento, con la creazione di frazioni che in breve tempo hanno eguagliato, se non superato, per dimensioni e contenuti funzionali, i centri storici originari (Donoratico rispetto a Castagneto ed in parte minore ma con tendenza a protrarsi nel tempo, La California rispetto a Bibbona). Lo sviluppo di frazioni balneari come Mazzanta, Marina di Bibbona, Marina di Castagneto, raccontano quanto lo sviluppo turistico incida fortemente su questi ambiti suscitando attenzione alle problematiche di sostenibilità riguardo allo stato delle risorse.*

*Il sistema è caratterizzato dalla consistenti presenze industriali a nord, turistiche e infrastrutturali e da centri di servizi comprensoriali*

***Art. 21.1 Il Sottosistema territoriale della fascia costiera e della pianura del Fine e del Cecina: obiettivi specifici***

*Non superare i limiti di criticità dei bacini idrici soggetti a bilancio idrico deficitario e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei ricadenti in zone vulnerabili da nitrati.”*



PTCP Livorno. Tavola 2.1 Sistema Funzionale produttivo, Commercio, Industria- Invarianti.  
(scala originale 1:100.000)

Estratto della Disciplina del PTCP. Capo II - Il sistema funzionale delle attività economiche. Art. 40 e art. 40.1

**Art. 40 Il Sistema funzionale turistico - ricettivo. Individuazione.**

*Il sistema soffre della qualità dell'offerta di base che si attesta su strutture ricettive di categoria mediobassa con bassa quantità di numero di camere per struttura e in molti casi prive di dotazioni impiantistiche primarie, come il riscaldamento, che accentuano la stagionalizzazione dell'attività, ed inoltre :*

*l'assenza di un sistema coordinato tra impresa turistica e imprese di servizi di base al turista che dequalifica l'offerta;*

*l'assenza di strutture di alta qualità cui attribuire ruoli internazionali di richiamo;*

*Le difficoltà di accesso ai luoghi di soggiorno come fattore di diffidenza verso il sistema locale;*

*Una incerta mobilità tra i luoghi di soggiorno e i luoghi interni della cultura e degli eventi che inibiscono la mobilità territoriale e del sistema turistico cui fa capo.*

**Art. 40 Il Sistema funzionale turistico - ricettivo. Obiettivi prestazionali.**

Il PTC individua per questo sistema funzionale i seguenti obiettivi prestazionali:

*Il consolidamento e destagionalizzazione dell'organizzazione strutturale dell'offerta di soggiorno attraverso la qualificazione delle strutture ricettive esistenti mediante adeguamenti dotazionali e ampliamento dei servizi interni a ciascuna struttura ricettiva*

*Rafforzamento del concetto di impresa mediante organizzazione gestionale unitaria di ciascuna struttura ricettiva*

*Rafforzamento del concetto di complementarietà alla conduzione aziendale agricola dell'attività agrituristica*

*Mantenimento della qualità ambientale e dei valori paesistici dei luoghi (depurazione delle acque reflue dei centri abitati, qualità batteriologica delle acque di balneazione in primo luogo) come fattore di competitività*

*L'implementazione dell'accessibilità, soprattutto alle isole dell'arcipelago, mediante una riqualificazione*

*infrastrutturale e del trasporto pubblico locale*

*Favorire la mobilità interna ai luoghi di soggiorno e villeggiatura e tra questi e i luoghi della cultura e degli eventi*

*Amplificare la catena dei cosiddetti prodotti turistici*

*Disincentivare processi di trasformazioni immobiliari tendenti alla riduzione del ruolo di impresa.*

L'area oggetto di Variante ricade nell'Ambito di Paesaggio 10.

Di seguito si riportano gli estratti della Scheda dell'Ambito 10, relativo alla Descrizione Tematica, contenuta nell'elaborato del PTCP 4.c - *Atlante dei paesaggi (Schede identificative degli ambiti del territorio provinciale)*.



2 - Sistema della pianura del Cecina  
e delle colline centrali

Ambito  
8

Paesaggio collinare con articolato  
mosaico agrario

*Rosignano marittimo/ Poggetti*

*Descrizione tematica*

#### Geomorfologia

Area collinare e pedecollinare, con rilievi più marcati nella zona sud. Presenza di cave in corso di ripristino nella zona di Poggetti. Presenza di complessi ofiolitiferi (rocce verdi) di particolare interesse geologico lungo la S.P. Traversa livornese e nella zona di Poggetti.

#### Idrografia antropica

Non sono presenti corsi d'acqua di origine antropica. Pozzi ad uso idropotabile dell'acquedotto di Rosignano e presenza diffusa di manufatti di interesse storico testimoniale con opere di captazione delle acque sorgive nei pressi del Castello di Rosignano (via delle Fonti).

#### Idrografia naturale

L'articolazione morfologica del reticolo idrografico primario (fiume Fine) e secondario risulta molto complessa. Intorno al colle di Rosignano Marittimo, nel settore nord-occidentale, l'ambito comprende un sottobacino destro del Fine, oltre al corso dello stesso fiume, che ne segna in parte i limiti sud-orientali e meridionali. Nel settore sud-occidentale dell'ambito si trovano le ramificazioni degli alti corsi di due fossi che scendono a mare a Rosignano Solvay senza gettarsi nel Fine.

#### Mosaico forestale

Modeste frange alberate alternate a prato pascolo; nelle aree boscate prevalenza di macchia mediterranea.  
Parco urbano di Poggetti con versante orientale caratterizzato da fitta copertura a macchia mediterranea e versante occidentale con copertura arborea più rada e presenza di pineta sul poggio.

#### Mosaico agrario

Seminativi semplici alternati a relitti arborati in stretta connessione con le aree urbanizzate.  
Colture sparse ad oliveto.

#### Insediamiento storico

L'insediamento di Rosignano Marittimo, che dall'alto domina la costa e la foce del fiume Fine, è di origine etrusca e romana.

Tra il XIII e il XV secolo è a più riprese oggetto di contesa tra Pisa e Firenze, definitivamente decretato possedimento dei Medici, il Castello di Rosignano era sovente meta di residenza in occasione delle battute di caccia.

Alla prima metà del '500 il borgo ha assunto una consistente dimensione ma lo stato di rovina del castello rende l'edificio vulnerabile e suscettibile agli attacchi dei "moreschi" che imperversavano sulla costa tirrenica (ricorrenti nel territorio di Rosignano i toponimi di "Saracino", "Barbaresco").

La Rocca di Rosignano, per volere di Cosimo I de' Medici fu dunque fatta ricostruire, contemporaneamente alla Torre di Castiglioncello andando a costituire così insieme alla preesistente Torre di Vada un valido sistema di vigilanza e difesa della costa. Oggi conserva il nucleo medievale ed i resti del castello rinascimentale in posizione di poggio e le torri mediche di ponente e levante di forma circolare realizzate con pietra calcarea detta "Travertino di Rosignano".

L'insediamento conobbe un notevole sviluppo in epoca lorenesa e napoleonica (Mairie del regno d'Etruria e poi dell'Impero). Successive al primo impianto sono le addizioni subito al di fuori della cerchia muraria e lungo il percorso di crinale verso nordovest, direttrice di espansione consolidatasi nel XIX secolo con la costruzione del borgo e della nuova chiesa.

Nel Museo Civico Archeologico reperti di epoca romana. Presenza di edifici vincolati di interesse storico architettonico.

L'area a macchia mediterranea del versante orientale del Parco dei Poggetti, era storicamente utilizzata per la caccia e per altri usi civici legati allo sfruttamento del bosco.

#### Insediamiento moderno e contemporaneo

Urbanizzazione lineare diffusa lungo gli assi stradali.

Ampliamento recente con edifici a destinazione pubblica (scolastico-ricreativi) a ridosso dell'espansione ottocentesca del nucleo di Rosignano Marittimo ed estesi interventi di edificazione di nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica.

#### Reti ed impianti viari e tecnologici ed aree estrattive

Recenti interventi di potenziamento hanno interessato la rete viaria esistente tramite nuovi tracciati di collegamento tra i centri abitati e di raccordo con l'Autostrada.

Variante Aurelia, con svincoli per Rosignano Solvay e in direzione del nuovo porto turistico di Crepatura.

Altri interventi sono stati realizzati per l'attraversamento del centro abitato di Rosignano Marittimo e per il raggiungimento del Castello, anche tramite rilevanti opere ingegneristiche per superare le forti pendenze dei versanti.

Tratto autostradale su viadotto, per l'attraversamento della valle del fiume Fine, di notevole impatto visivo, localizzato al margine sud dell'ambito.

#### Parchi, aree protette ed emergenze paesaggistiche

Rosignano Marittimo si configura come emergenza paesaggistica per la visibilità ad ampio raggio con cui si percepisce il suo castello. Dal poggio e da altri punti in posizione dominante le viste sulle parti vallive e verso il mare assumono una notevole rilevanza panoramica.

La ricchezza e la continuità della copertura forestale rappresentano fattori di interesse paesaggistico.

Presenza diffusa di manufatti di interesse storico testimoniale legate alla tradizione rurale (lavatoi, frantoi, eccetera).

Nell'area di Poggetti, le "balze" dell'Acquabona, una particolare costituzione geologica formata da sedimenti di rocce fossilifere e calcaree organogene.

Il PTCP individua le specifiche Invarianti della Risorsa Paesaggio presenti in ciascun Sistema di Paesaggio e per ciascun Ambito.

Di seguito si riporta la matrice sinottica delle Invarianti e dei Sistemi di Paesaggio da cui emerge che l'Ambito è interessato dalle seguenti Invarianti:

- n.4. *Identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari pianiziali di bonifica*
- n.6. *Identità paesaggistica degli insediamenti aggregati in contiguità con la permanenza di articolati mosaici agrari e forestali*
- n.7. *Identità tipologica ed integrità funzionale del reticolo viario storico e dei relativi caratteri visuali*
- n.8. *Identità paesaggistica delle aree di relazione tra paesaggi protetti*
- n.9. *Identità paesaggistica dei contesti di diretta pertinenza dei beni culturali soggetti a tutela.*

Matrice sinottica di confronto con ambiti e sistemi di paesaggio

SISTEMI	SISTEMA DELLA PIANURA DELL'ARNO E DELLE COLLINE LIVORNESI							SISTEMA DELLA PIANURA DEL CECINA E DELLE COLLINE CENTRALI						SISTEMA DELLE COLLINE METALLIFERE E DELLA PIANURA DEL CORNIA						SISTEMA INSULARE							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
AMBITI																											
INVARIANTI																											
1 Identità geomorfologica e naturale del paesaggio				0	0	0			0			0	0	0	0	0		0	0		0		0	0	0	0	
2 Identità della matrice paesaggistica e permanenza degli elementi di differenziazione					0	0	0	0				0		0			0				0	0	0	0	0	0	
3 Identità della matrice paesaggistica e ruolo funzionale nella connessione tra costa e entroterra						0			0		0	0	0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	
4 Identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari pianiziali di bonifica			0							0	0	0						0			0	0	0			0	
5 Identità culturale dei paesaggi agrari collinari con sistemazioni idrauliche ed insediamento aggregato		0			0							0									0	0	0	0	0	0	
6 Identità paesaggistica degli insediamenti aggregati in contiguità con la permanenza di articolati mosaici agrari e forestali				0		0				0		0		0		0					0	0	0	0	0	0	
7 Identità tipologica ed integrità funzionale del reticolo viario storico e dei relativi caratteri visuali				0	0	0	0	0			0			0				0			0	0	0	0			
8 Identità paesaggistica delle aree di relazione tra paesaggi protetti		0			0			0	0	0	0	0	0		0			0			0	0	0	0	0	0	
9 Identità paesaggistica dei contesti di diretta pertinenza dei beni culturali soggetti a tutela	0	0	0		0			0	0	0	0	0		0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	



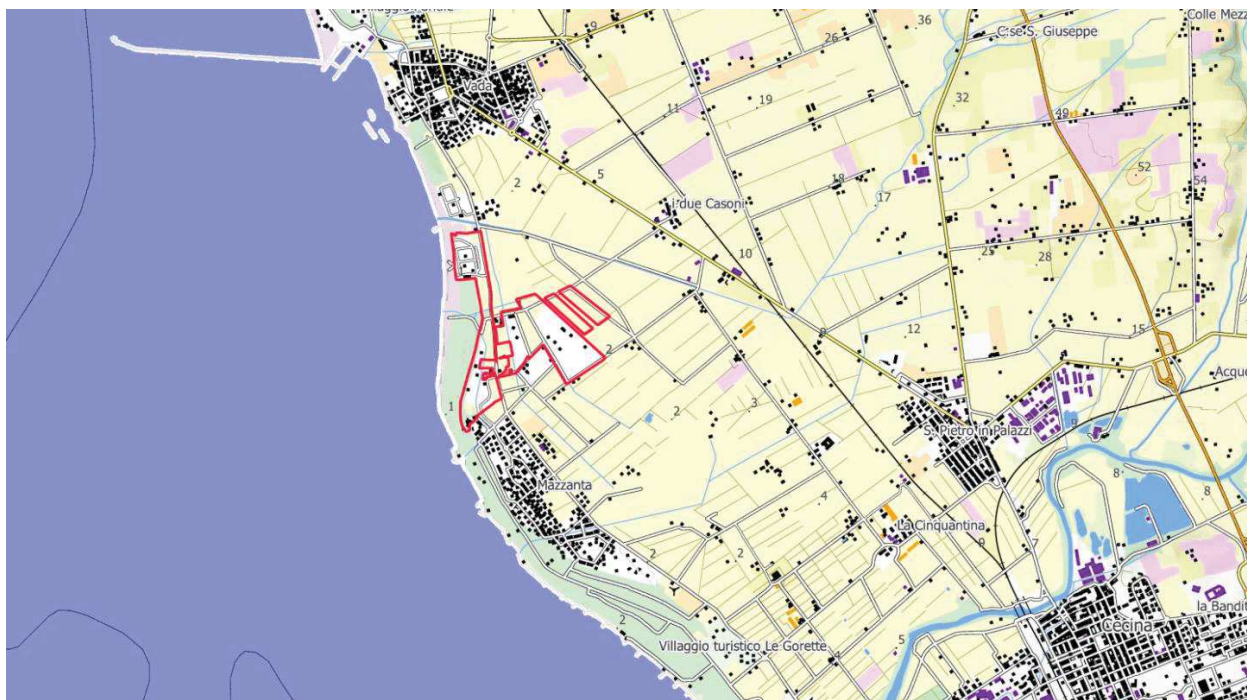
## 5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE: IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

### 5.1 La Scheda d'Ambito 8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera - Le Invarianti del PIT/PPR

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

Il comune di Rosignano Marittimo ricade nell'Ambito 8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera

Al fine di verificare la presenza di eventuali criticità ed emergenze territoriali, ambientali e paesaggistiche ricadenti nel territorio oggetto di Variante, sono analizzati gli elaborati del Piano Regionale in particolare quelli relativi alle quattro Invarianti ed ai beni paesaggisti ed architettonici.



Regione Toscana. PIT/PPR. Estratto della Carta topografica con individuata l'area oggetto di Variante  
(scala originaria 1:25.000)

— Area oggetto di Variante



**VIABILITÀ E LINEE FERROVIARIE**

-  autostrada
-  autostrada, tracciato in galleria
-  autostrada, tracciato su viadotto/ponte
-  strada statale
-  strada statale, tracciato in galleria
-  strada statale, tracciato su viadotto/ponte
-  strada regionale
-  strada regionale, tracciato in galleria
-  strada regionale, tracciato su viadotto/ponte
-  strada provinciale
-  strada provinciale, tracciato in galleria
-  strada provinciale, tracciato su viadotto/ponte
-  strada comunale principale
-  strada comunale principale, tracciato in galleria
-  strada comunale principale, su viadotto/ponte
-  strada comunale
-  strada comunale, tracciato in galleria
-  strada comunale, tracciato su viadotto/ponte
-  strada di servizio
-  strada di servizio, tracciato in galleria
-  strada di servizio, tracciato su viadotto/ponte
-  linea ferroviaria
-  linea ferroviaria, tracciato in galleria
-  linea ferroviaria, tracciato su viadotto/ponte





**INSEDIAMENTI**

-  edificio civile
-  edificio industriale/commerciale
-  serre
-  cinte murarie, acquedotti storici
-  stadio, ippodromo
-  aeroporto
-  elettrodotti ad alta tensione

**OROGRAFIA**

-  curve direttrici (equidistanza 250m)
-  curve intermedie (equidistanza 50m)

**IDROGRAFIA E ZONE UMIDE**

-  corsi d'acqua principali, corpi idrici, lagune
-  aree umide interne
-  altri corsi d'acqua
-  scoline







**USO E COPERTURA DEL SUOLO**

-  aree estrattive
-  discariche e cantieri
-  vivai
-  vigneto/frutteto
-  oliveto
-  arboricoltura da legno
-  zone agricole eterogenee
-  aree boscate
-  vegetazione arbustive
-  pascoli
-  zone aperte con vegetazione rada o assente
-  spiagge

**TOPONOMASTICA**

-  FIRENZE capoluogo provinciale
-  Fiesole capoluogo comunale
-  Grässina frazione
-  confine regionale
-  mare
-  vette/cime
-  punti trigonometrici

**FASCE BATIMETRICHE**

-  0-10
-  10-50
-  50-100
-  100-200
-  200-500
-  >500



Estratto della *Carta dei caratteri del paesaggio* (scala originaria 1:25.000)

— Area oggetto di Variante

**INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE**

-  centri matrice
-  insediamenti al 1850
-  insediamenti al 1954
-  insediamenti civili recenti
-  insediamenti produttivi recenti
-  percorsi fondativi
-  viabilità recente
-  aeroporti
-  aree estrattive

**COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE**

-  trama dei seminativi di pianura
-  aree a vivaio
-  serre
-  vigneti
-  oliveti
-  zone agricole eterogenee
-  vigneti terrazzati
-  oliveti terrazzati
-  zone agricole eterogenee terrazzate

**CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI**

-  boschi a prevalenza di leccio
-  boschi a prevalenza di sughera
-  boschi a prevalenza di rovere
-  boschi a prevalenza di faggio
-  boschi a prevalenza di pini
-  boschi a prevalenza di cipresso
-  boschi di abete rosso
-  boschi di abete bianco
-  macchia mediterranea
-  gariga
-  vegetazione ofiolitica
-  pascoli e incolti di montagna
-  castagneti da frutto







**CARATTERIZZAZIONE FIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI**

-  Vegetazione ripariale
-  Boschi planiziati
-  Boschi di collina
-  Boschi di dorsale
-  Boschi di montagna

**AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI**

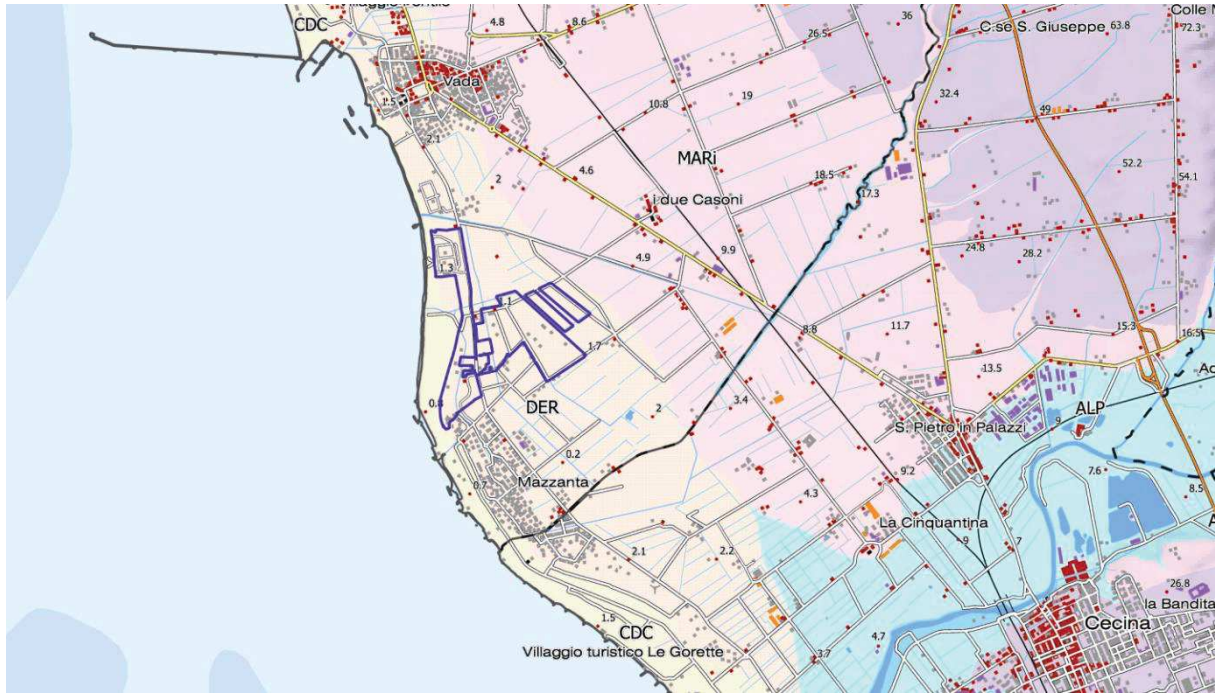
-  aree umide
-  corsi d'acqua
-  bacini d'acqua

**FASCE BATIMETRICHE**

-  0-10
-  10-50
-  50-100
-  100-200
-  200-500
-  >500

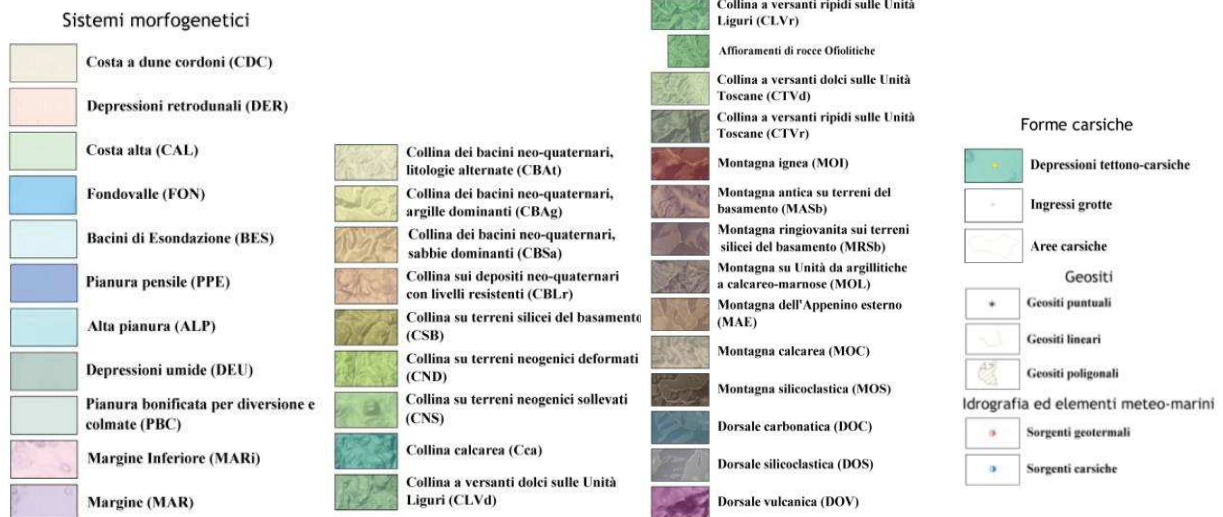
## INVARIANTI STRUTTURALI

### Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



Carta dei sistemi morfogenetici (scala originaria 1:25.000)

— Area oggetto di Variante



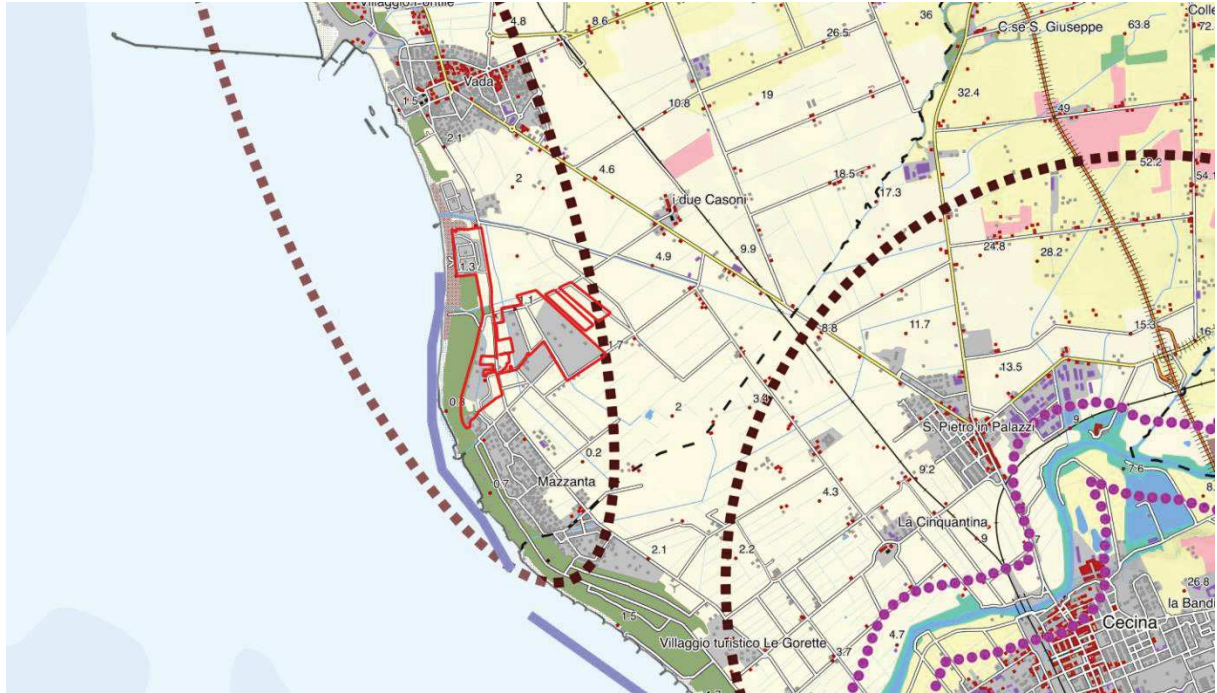
Come si evince dalla cartografia, il territorio interessato dalla Variante è caratterizzato dalla presenza del Sistema morfogenetico **Depressioni retrodunali (DER)**.

**Forme:** Depressioni palustri e bonificate

**Litologia:** Depositi fini e organici

**Suoli:** Suoli mal drenati, organici o argillosi, salini o contenenti solfuri in profondità.

## Invariante II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi



Estratto della *Carta della Rete Ecologica* (scala originaria 1:25000)

— Area oggetto di Variante

### ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

#### rete degli ecosistemi forestali

- nodo forestale primario
- nodo forestale secondario
- matrice forestale ad elevata connettività
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- corridoio ripariale

#### rete degli ecosistemi agropastorali

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

#### ecosistemi palustri e fluviali

- zone umide
- corridoi fluviali
- ecosistemi costieri
- coste sabbiose prive di sistemi dunali
- coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
- coste rocciose

#### ecosistemi rupestri e calanchivi

- ambienti rocciosi o calanchivi
- superficie artificiale
- area urbanizzata

### ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
- direttrice di connettività da ricostituire
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico costiero da riqualificare
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- barriera infrastrutturale da mitigare
- aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
- aree critiche per processi di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali

Come si evince dalla cartografia, il territorio interessato dalla Variante ricade in un'area critica per processi di artificializzazione. Alcuni terreni appartengono alla matrice agroecosistemica di pianura mentre le aree su cui insistono i campeggi esistenti sono indicate come aree urbanizzate.

Lungo il perimetro ovest dell'area oggetto di intervento si sviluppano una zona individuata dal PIT/PPR come "costa sabbiosa con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati" ed una zona riconosciuta come "nucleo di connessione ed elementi forestali isolati.". Lungo un tratto di costa in corrispondenza anche di una parte dell'area oggetto di Variante il PIT/PPR segnala un corridoio ecologico costiero da riqualificare.

### Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali



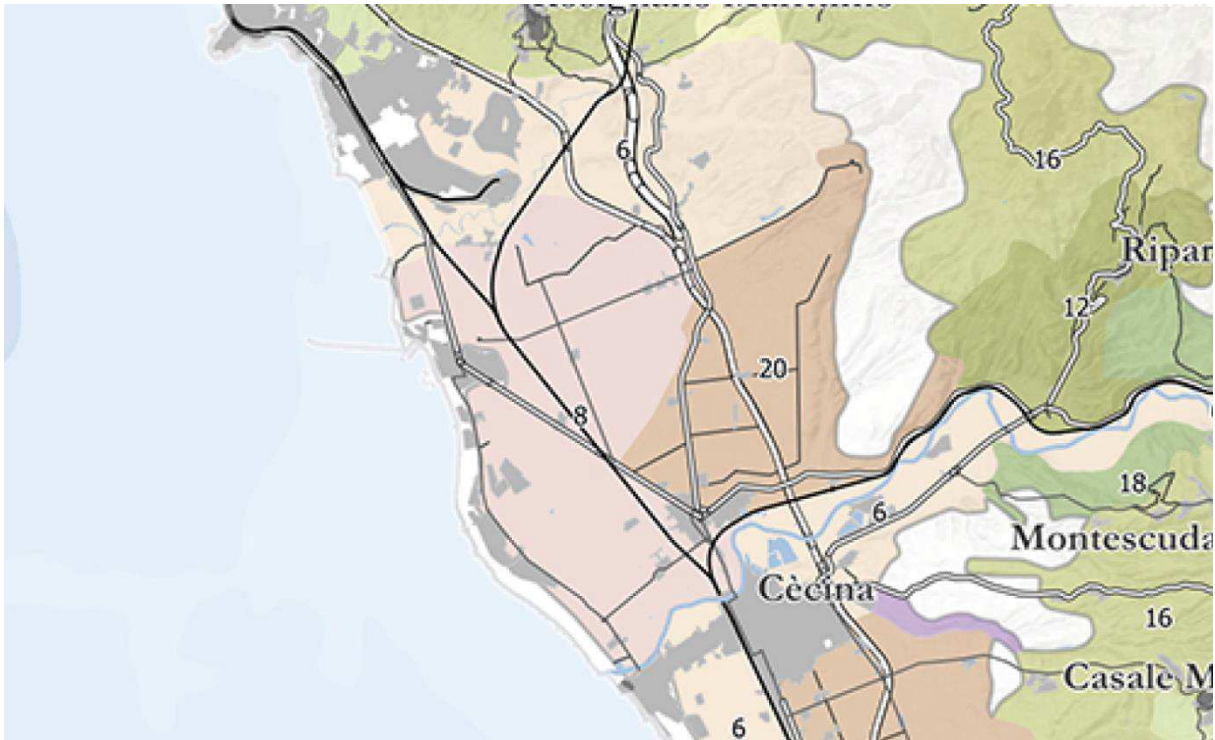
Estratto della *Carta del Territorio urbanizzato* (scala originaria 1:25.000)

— Area oggetto di Variante

legenda	
<b>Carta del Territorio Urbanizzato</b>	<b>Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea</b>
<b>edifici</b>	
■ edifici presenti al 1830	
■ edifici presenti al 1954	
■ edifici presenti al 2012	
<b>confini dell'urbanizzato</b>	
■ aree ad edificato continuo al 1830	
■ aree ad edificato continuo al 1954	
■ aree ad edificato continuo al 2012	
<b>infrastrutture viarie</b>	
— viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)	
— viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)	
— viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)	
— tracciati viari fondativi (sec. XIX)	
— ferrovia	
— ferrovia dismessa	
— Autostrade - Strade a Grande Comunicazione	
— viabilità principale al 2012	
	<b>TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</b>
	TR.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
	TR.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
	TR.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
	TR.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
	TR.5. Tessuto puntiforme
	TR.6. Tessuto a tipologie miste
	TR.7. Tessuto sfrangiato di margine
	<b>TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa</b>
	TR.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
	TR.9. Tessuto reticolare o diffuso
	<b>TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</b>
	TR.10. Campagna abitata
	TR.11. Campagna urbanizzata
	TR.12. Ricchi agglomerati extraurbani
	<b>TESSUTI DELLA CITTÀ' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA</b>
	TP.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
	TP.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
	TP.S.3. Insule specializzate
	TP.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

La Carta del Territorio Urbanizzato rappresenta una ipotesi di perimetrazione delle aree urbanizzate utilizzando un modello geo-statistico per la illustrazione del quale si rimanda al capitolo relativo alla metodologia generale della 3a Invariante a livello regionale. Allo stesso capitolo si rinvia per le specificazioni normative relative alla applicazione del metodo per la perimetrazione del territorio urbanizzato a livello comunale.

#### Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali



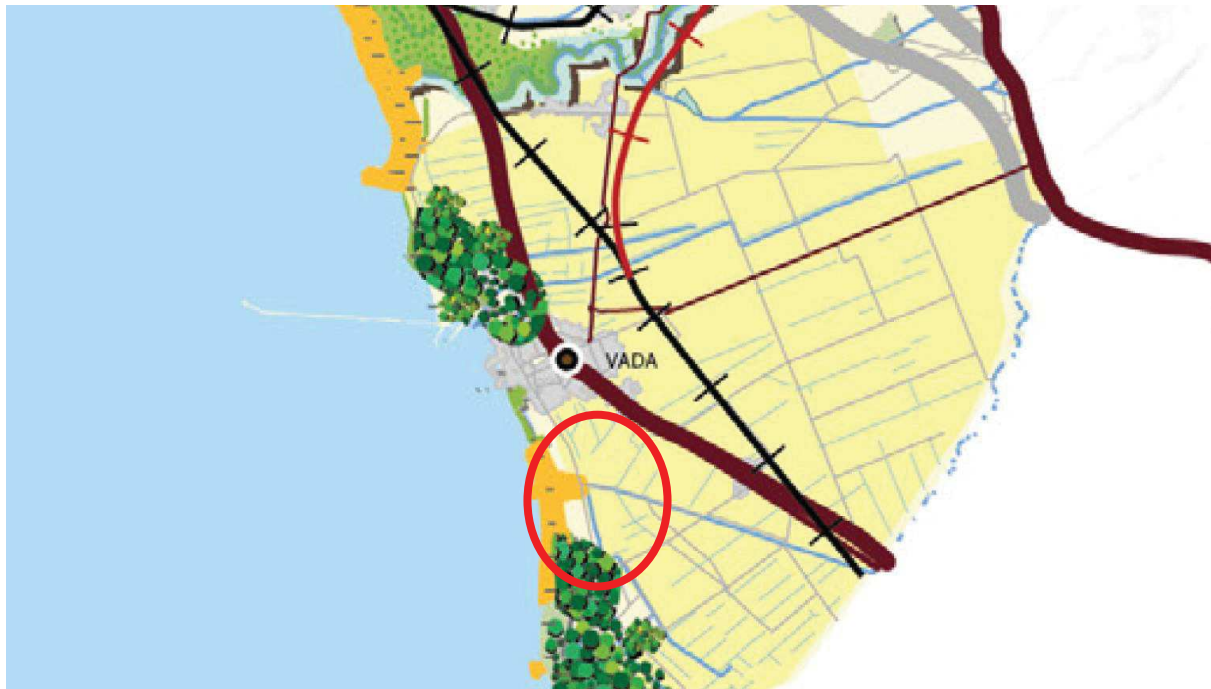
Estratto della *Carta dei Morfotipi rurali* (scala originaria 1:250.000)

Nell'intorno dell'area oggetto di Variante ed in alcune aree da essa interessata è presente il *Morfotipo 08.- Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica*

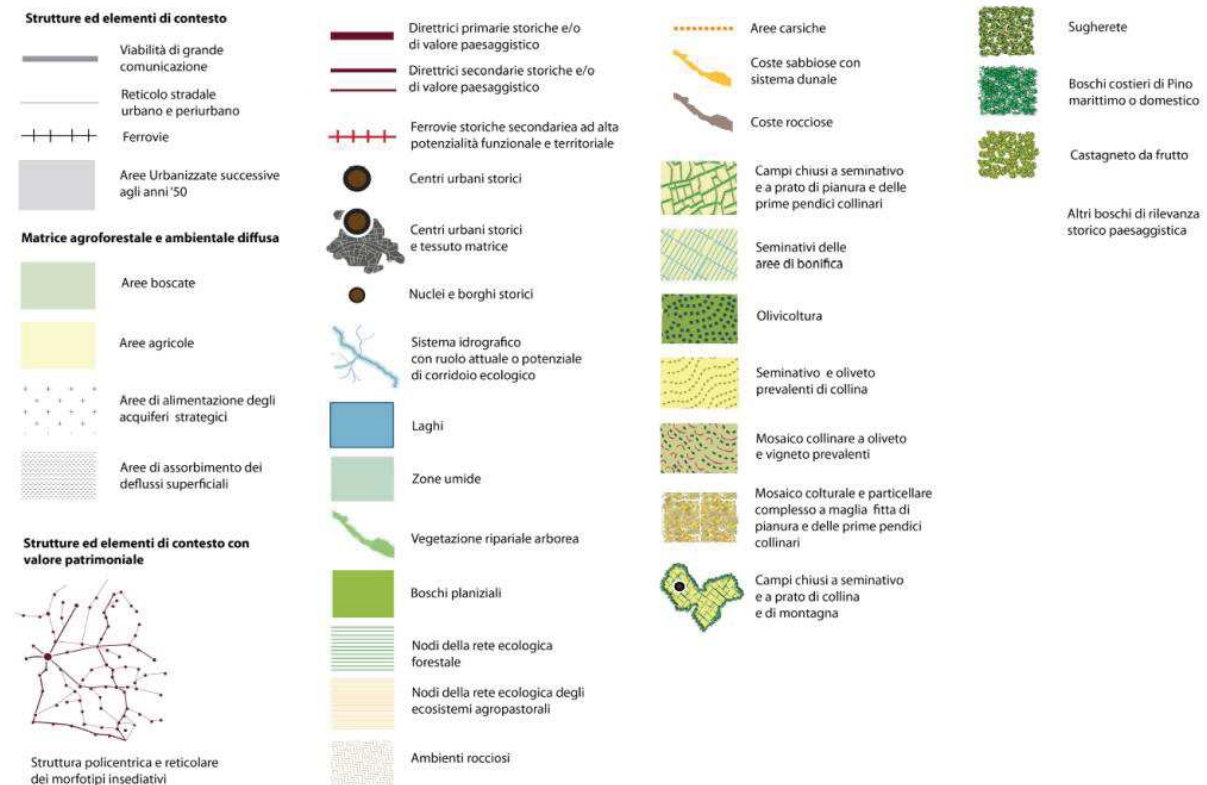
*“Il paesaggio è organizzato dalla maglia agraria e insediativa impressa dalle grandi opere di bonifica idraulica. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata da case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali, la predominanza quasi assoluta dei seminativi, per lo più irrigui.”<sup>3</sup>*

<sup>3</sup> Scheda Ambito 8 - *Piana Livorno - Pisa - Pontedera*.

## Patrimonio territoriale e paesaggistico

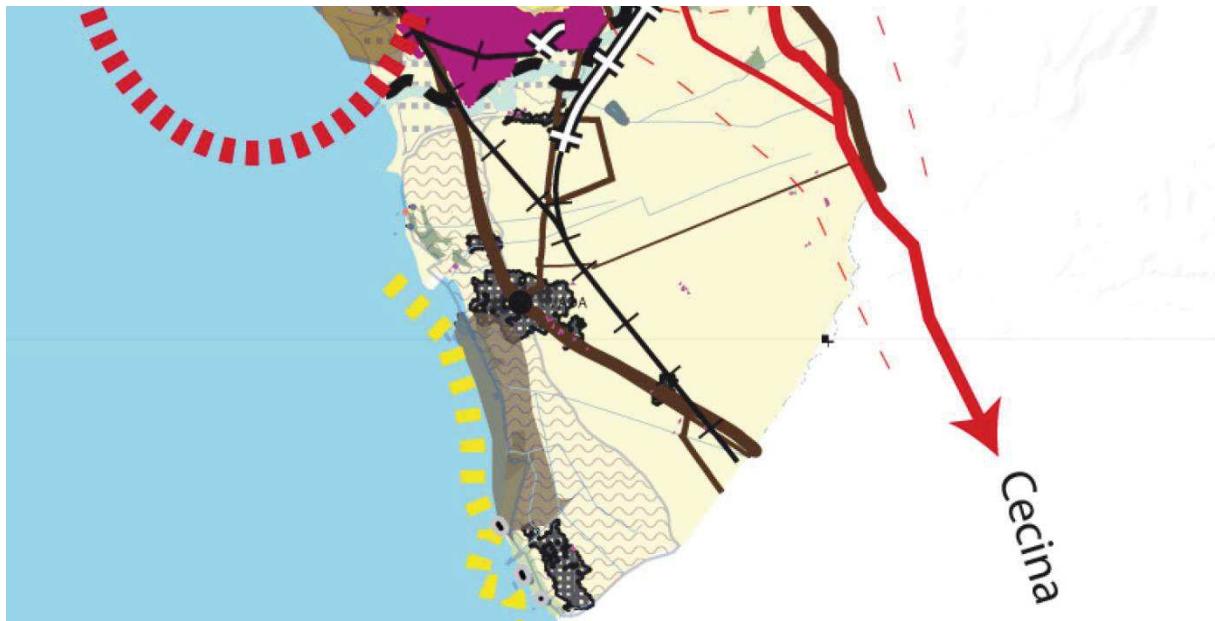


Estratto della Carta *Patrimonio territoriale e paesaggistico* (fuori scala)



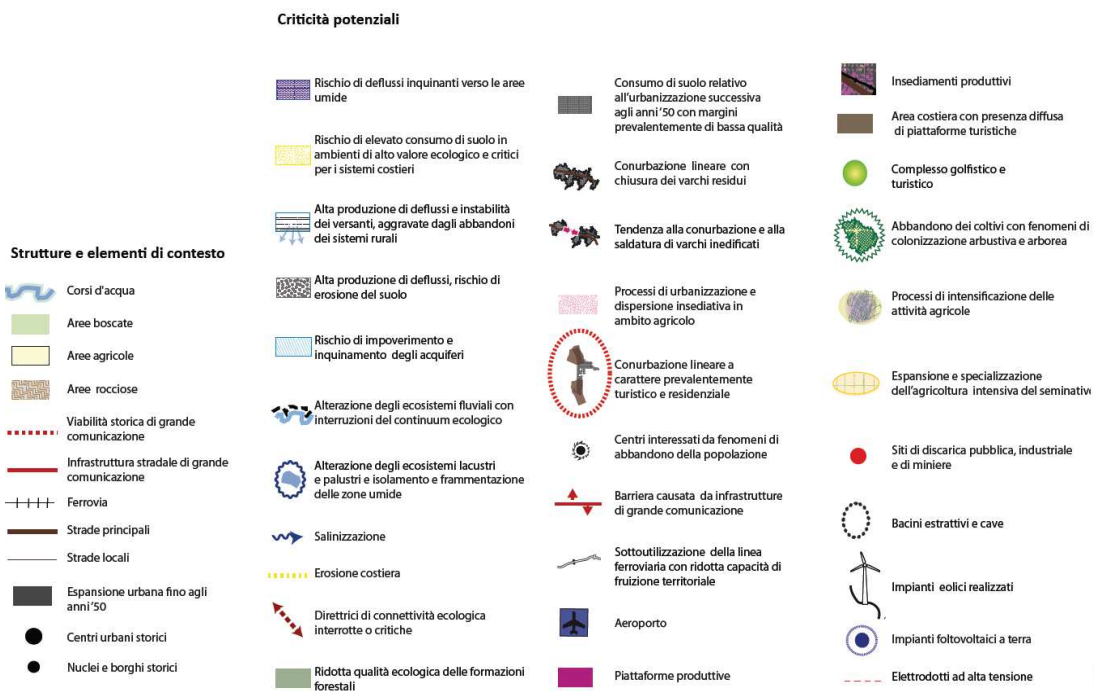


**Criticità presenti nell’Ambito 8 – Piana Livorno - Pisa - Pontedera**



Criticità

(Estratto della Scheda di Ambito 8 – Piana Livorno - Pisa - Pontedera)

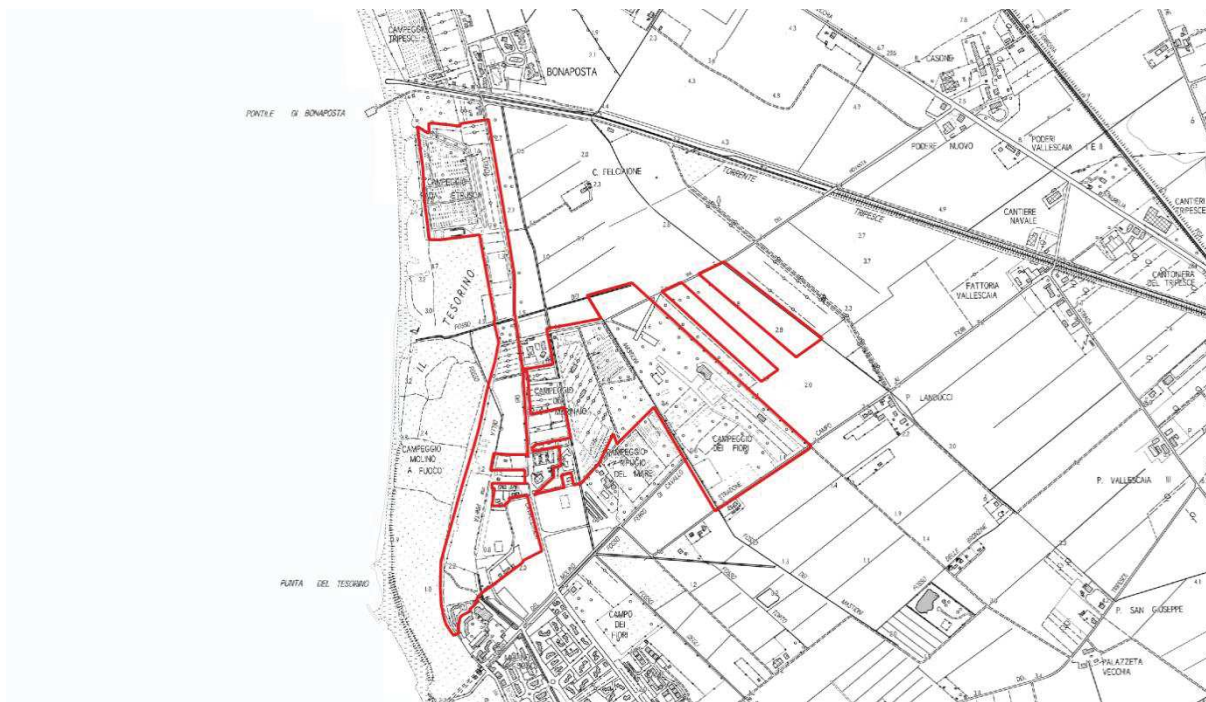


Tra le criticità potenziali segnalate dal PIT/PPR, l'area oggetto di Variante è indicata come "Area costiera con presenza diffusa di piattaforme turistiche".

La Variante puntuale al PO risulta coerente con gli obiettivi del Piano Regionale e non emergono criticità o elementi di contrasto con la Disciplina di Piano o con la Disciplina per l'Ambito 8.

## 5.2 Beni paesaggistici e Beni architettonici (D. Lgs 42/2004)

### 5.2.1 Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004

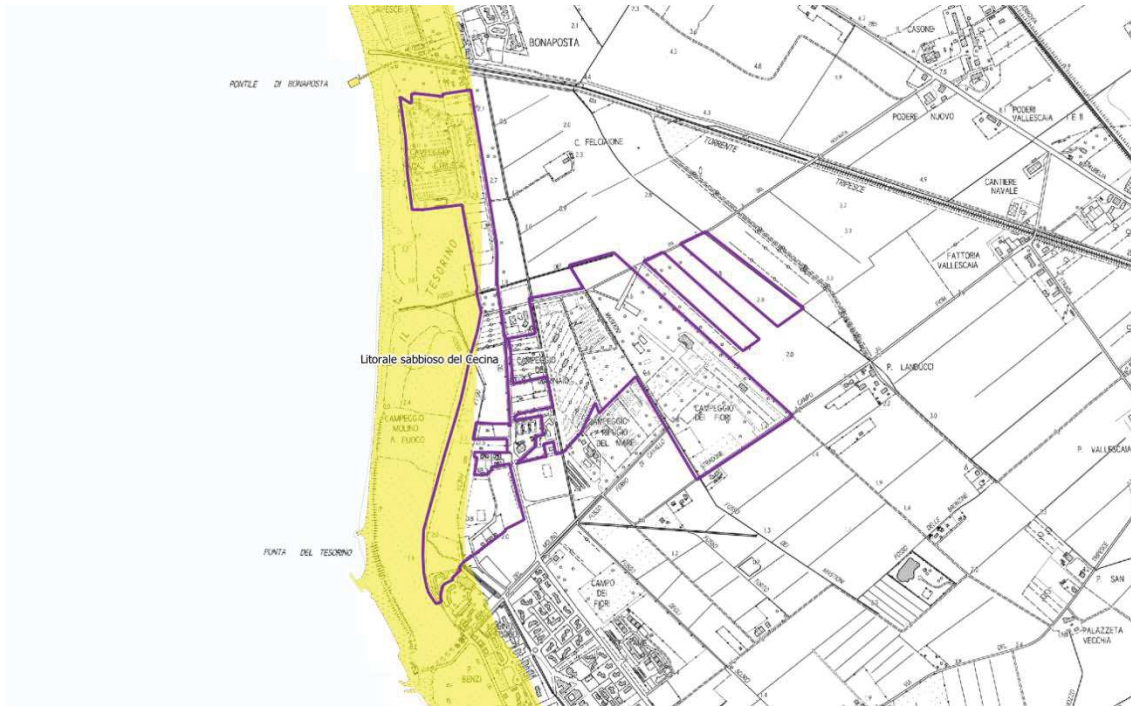


Regione Toscana, PIT/PPR. Estratto *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* D. Lgs. 42/2004, art. 136 (scala originaria 1: 10.000)


Come emerge dall'estratto cartografico l'area oggetto di Variante non interessa beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

### 5.2.2 Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004

#### Aree tutelate per legge, lettera a) - I territori costieri



Regione Toscana, PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge, a) - I territori costieri*  
(scala originaria 1: 10.000)

 Aree tutelate lettera a) *Litorale sabbioso del Cecina*.

Come si evince dall'estratto, parte dell'area oggetto di Variante ricade all'interno dell'area vincolata ai sensi della lettera a) del Comma 1 dell'art. 142 del D. LGS 42/2004 - Litorale Sabbioso del Cecina; in particolare:

- parte dell'area AP01/1- Campeggio Rada Etrusca
- parte dell'AP03/1 Campeggio Molino a Fuoco
- AP04 Residence Gli Oleandri.

Di seguito si riporta la Scheda del PIT/PPR relativa al Litorale sabbioso del Cecina.

 <p><b>Regione Toscana</b></p>	<p><b>AREE TUTELE PER LEGGE</b>                  art. 142, comma 1, lettera a), d.lgs. n. 42 del 2004  <b>CATEGORIA</b>                  "I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"</p>	<p><b>PROVINCIA</b> Livorno</p>	<p><b>COMUNI</b>                  Rosignano Marittimo, Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci, San Vincenzo</p> 
---	--	---------------------------------	---

**SISTEMA COSTIERO**  
**4. Litorale sabbioso del Cecina**



■ ambito - pianura livorno-pisa-pontedera  
■ ambito - val di Cecina  
■ ambito - colline metallifere e Elba

**VALORI**

Sistema costiero costituito da un ampio arenile con importanti sistemi dunali, zone umide retrodunali relittuali e vasta matrice forestale costiera composta da: pinete di impianto artificiale (prevalentemente di pino domestico e marittimo) su dune fisse (Tomboli di Cecina, che si estendono da Pietrabbiana a Marina di Bibbona, Tombolo di Bolgheri e Tomboli compresi tra Villa Margherita e Marina di Castagneto Carducci), leccete, sugherete e relittuali boschi planiziani (tenuta di Rimigliano). Gli ecosistemi dunali ospitano, talora, complete serie dunali dalla vegetazione di anteduna, alle dune fisse con ginepri. Presenza di specchi d'acqua, zone umide relittuali, con vegetazione ripariale ed igrofila, ed importanti ecosistemi palustri di elevato valore naturalistico e paesaggistico (Padule di Bolgheri: area umida costiera con canneti, specchi d'acqua, prati umidi e boschi igrofili). Il complessivo sistema ospita un rilevante numero di habitat e specie di interesse conservazionistico, regionale e/o comunitario.

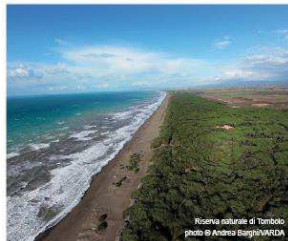
Il sistema è connotato dal sistema idraulico-agrarario dei canali della bonifica. Lungo la fascia costiera sono presenti molti manufatti architettonici puntuali di interesse, come l'Antico Forte di Castagneto e alcune significative ville (tra le quali Villa Margherita, villa Emilia, a Marina di Castagneto e Villa il Pesciaio), oltre a una viabilità storica di interesse panoramico (la "Strada della Principessa", strada costiera tra San Vincenzo e Piombino, costruita tra il 1804 ed il 1805 per accogliere Elisa Baciocchi Bonaparte, sul tracciato della cosiddetta strada dei Calvalleggeri utilizzata da secoli per il servizio di collegamento fra le varie torri costiere, il tracciato della "vecchia Aurelia"). Intraffeccono il tratto costiero la foce del fiume Cecina, del fosso Le Basse, della Madonna, delle Tane, della fossa Camilla e del fosso di Bolgheri.

Sono presenti nel sistema costiero:

- SIR 49 Tomboli di Cecina, sito in gran parte compreso nella Riserva Statale "Tomboli di Cecina", SIR 66 Padule di Bolgheri;
- Riserva statale Tomboli di Cecina;
- Area Protetta ANPIL Rimigliano-San Silvestro (di prossima approvazione) ad interessare l'attuale parco pubblico costiero di Rimigliano;
- Vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice: G.U. 278 - 1958a, G.U. 261 - 1965, G.U. 56 - 1966b, G.U. 37 - 1949b, G.U. 7 - 1954, G.U. 156 - 1967.

**CRITICITÀ E DINAMICHE**

- Intensi processi di erosione costiera con perdita degli habitat di duna mobile ed erosione al piede delle pinete su dune fisse, nei tratti compresi tra il confine settentrionale e la costa, poco a nord di Marina di Bibbona. La costruzione del porticciolo di San Vincenzo ha causato l'interruzione del drift litoraneo e l'erosione della spiaggia, nel tratto sottoflutto, per un ampio tratto costiero;
- frammentazione e alterazione/perdita dei sistemi dunali ad opera dei processi di artificializzazione e urbanizzazione della fascia costiera, con sviluppo delle strutture turistiche e residenziali su sistemi dunali attivi (Vada, limite meridionale di Marina di Cecina, Marina di Castagneto Carducci), dell'edificato residenziale e turistico, dei campeggi e dei villaggi turistici nella fascia retrodunale e dunale pinetata (tra Vada e Mazzanta, a Marina di Bibbona, Marina di Castagneto Carducci e a Riva degli Etruschi a sud di San Vincenzo);
- alterazione dei sistemi dunali per fenomeni di calpestio diffuso, elevata attività di pulizia degli arenili, diffusione di specie aliene ed invasive;
- parziale deperimento delle pinete e delle formazioni forestali autoctone per erosione costiera, aerosol marino, fitopatologie, intrusione del cuneo salino, scarsa rinnovazione, evoluzione della vegetazione e rischio di incendio;
- artificializzazione dell'area costiera alla foce del fiume Cecina;
- alterazione dei boschi planiziani e interrimento, frammentazione e perdita delle residue aree umide retrodunali.



**3.1 OBIETTIVI**

a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità degli assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale sabbioso, costituito da una serie molto estesa di sistemi dunali, una lunga fascia di pinete di impianto artificiale su dune fisse (tomboli), zone retrodunali occupate da specchi d'acqua e zone umide relittuali, intervallati da insediamenti litoranei dai quali nsalgano manufatti architettonici di interesse storico ed identitario, (quali l'Antico Forte di Castagneto, Villa il Pesciaio, Villa Margherita e Villa Emilia a Marina di Castagneto).

b - Tutelare il patrimonio territoriale della costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare, con particolare riferimento alle componenti paesaggistiche e ambientali rappresentate dall'arenile, da cordoni dunali recenti e fossili, caratterizzati da habitat dunali e da importanti formazioni forestali (Tomboli di Cecina, Tombolo di Bolgheri, Tomboli compresi tra Villa Margherita e Marina di Castagneto Carducci) con habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico, zone umide relittuali con vegetazione ripariale ed igrofila ed ecosistemi palustri di elevato valore naturalistico e paesaggistico (Padule di Bolgheri).

c - Evitare i processi di artificializzazione e frammentazione dei territori litoranei e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi costieri, la loro continuità longitudinale e trasversale alla costa, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero e la riqualificazione dei varchi di accesso e delle visuali tra l'entroterra e il mare.

f - Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori costieri interessati da processi di antropizzazione.

**DISCIPLINA D'USO**

**3.2 DIRETTIVE**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a - Individuare gli ecosistemi della costa sabbiosa, le formazioni forestali e le aree umide, evidenziandone le caratteristiche (con particolare riferimento agli habitat dunali e retrodunali di interesse comunitario e/o regionale e alle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico) di valore paesaggistico e naturalistico.

b - Individuare le zone di criticità paesaggistica e ambientale ove prevedere interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alle aree interessate da processi di erosione, artificializzazione e alterazione delle componenti valoriali del paesaggio costiero (comprese le zone caratterizzate da intrusione - blow-out - frammentazione e perdita del sistema dunale, delle formazioni forestali e delle aree umide residuali).

c - Riconoscere le aree a terra e a mare, caratterizzate dalla presenza di valori eco-sistemici e paesaggistici, di testimonianze storico-culturali, nelle quali escludere impianti e interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale.

d - Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.

Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

e - Garantire la conservazione dei sistemi dunali e delle relittuali aree umide retrodunali, nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche attraverso:

- il mantenimento della tipica sequenza dunale e dei naturali processi dinamici costieri, contrastando la diffusione di specie aliene invasive, i fenomeni di interrimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile;
- la corretta organizzazione della fruizione, evitando l'installazione di strutture turistiche, i fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso e contrastando l'inquinamento luminoso;
- la promozione di modalità sostenibili di pulizia delle spiagge e di gestione del materiale organico spiaggiato, diversificando tecniche e modalità in relazione ai peculiari valori e vulnerabilità naturalistiche, paesaggistiche e morfologiche.

f - Conservare le pinete costiere (Tomboli di Cecina, Tombolo di Bolgheri, Tomboli di pino domestico di elevato valore paesaggistico, compresi tra Villa Margherita e Marina di Castagneto Carducci), per il loro valore paesaggistico, identitario e naturalistico, mediante una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi e dell'erosione costiera, la tutela delle falde acquifere dall'ingresso del cuneo salino e la tutela della rinnovazione spontanea di pini su dune fisse, evitando ulteriori processi di artificializzazione.

g - Conservare i significativi nuclei boscati (ginepri costieri, macchia mediterranea, leccete e relittuali sugherete, boschi planiziani), la loro qualità ecologica,

**3.3 PRESCRIZIONI**

a - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:

- l'insediamento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;
- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.

b - Nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed i relativi habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout).

c - Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili e "non" alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna.

d - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e ambientale dei sistemi dunali degradati, tra i quali l'eliminazione di cenosi di specie esotiche/infestanti, la ricomposizione degli habitat, la rinaturalizzazione di aree oggetto di calpestio, devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

e - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat delle costa sabbiosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, nuclei boscati retrodunali), delle aree umide e retrodunali, il cui valore è legato anche agli importanti servizi eco-sistemici offerti (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquedotti costieri, ecc.). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.

g - Non sono ammessi gli interventi che:

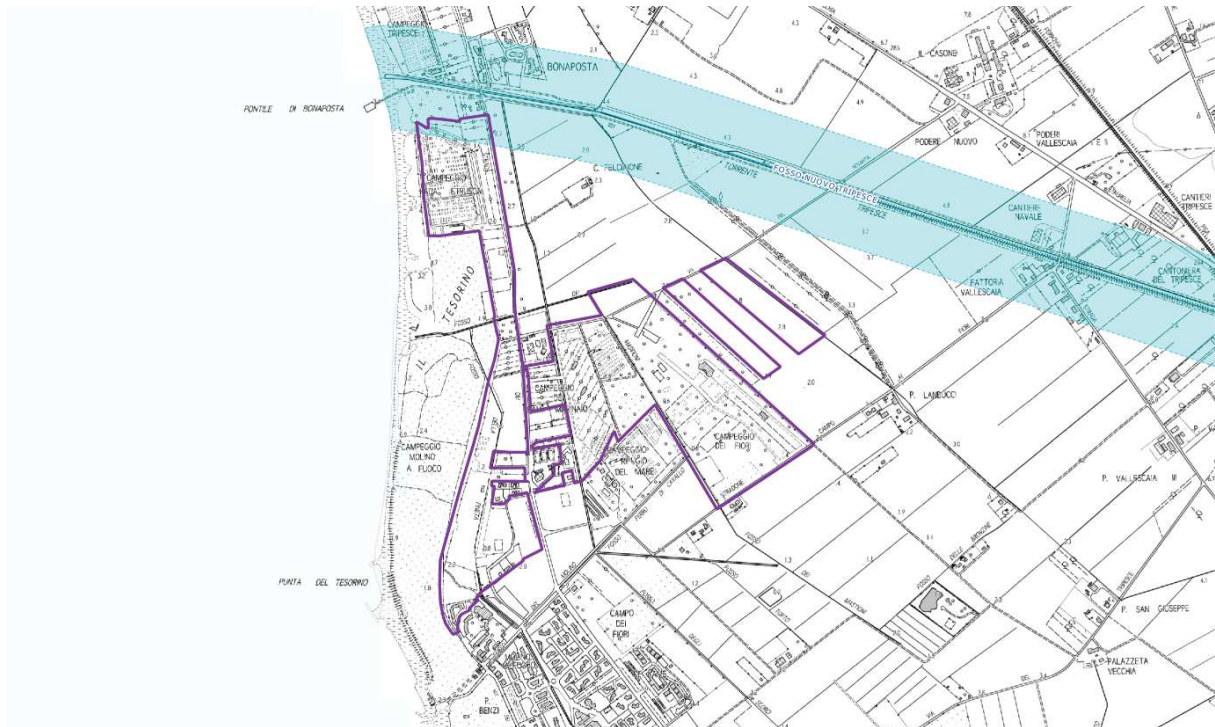
- modificano i caratteri tipologici e architettonici delle emergenze storiche che caratterizzano il sistema litoraneo;

3.1 OBIETTIVI	3.2 DIRETTIVE	3.3 PRESCRIZIONI
	<p>la loro continuità longitudinale alla linea di costa ed i loro collegamenti ecologici con le formazioni forestali interne e collinari. Tali formazioni, unitamente alle pinete costiere, offrono importanti servizi ecosistemici (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, ecc.). nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato e la proliferazione degli insediamenti diffusi a carattere residenziale (con particolare riferimento alle previsioni di nuova edificazione nelle retrostanti e confinanti aree retrodunali di pianura, ove permane la continuità visiva tra il mare e l'entroterra).</p> <p><b>h</b> - Mantenere la permeabilità visiva tra la costa e le aree retrostanti, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato e la proliferazione degli insediamenti diffusi a carattere residenziale (con particolare riferimento alle previsioni di nuova edificazione nelle retrostanti e confinanti aree retrodunali di pianura, ove permane la continuità visiva tra il mare e l'entroterra).</p> <p><b>i</b> - Incentivare gli interventi alla riqualificazione paesaggistica, geomorfologica e naturalistica delle zone di criticità, anche attraverso la promozione di:                      - eventuale delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti ricadenti nelle aree di particolare valenza paesaggistica, non compatibili con la conservazione dei valori e con la naturale dinamica costiera (con particolare riferimento alle strutture ed impianti, per le attività di campeggio, interne alle pinete costiere, interessanti sistemi dunali, o comunque localizzate in aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico);                      - progetti integrati di recupero ambientale e paesaggistico per la qualificazione del fronte mare degli insediamenti costieri e per la ricostituzione della continuità dunale nei tratti degradati.</p> <p><b>l</b> - Individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità della pressione antropica, anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile. Tale individuazione è finalizzata alla valutazione degli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero.</p> <p><b>m</b> - Sugli arenili limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, privilegiando il recupero e la riqualificazione di quelli esistenti, anche attraverso l'eventuale delocalizzazione/arretramento rispetto alla linea di battigia, al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale. Gli eventuali nuovi interventi devono:                      - assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con il contesto in cui si inseriscono;                      - garantire il corretto e sostenibile uso delle risorse naturali (acqua, energia, raccolta differenziata, ecc.) e il mantenimento i dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.</p> <p><b>n</b> - La realizzazione sugli arenili di nuove strutture, a carattere temporaneo e rimovibili, non deve compromettere l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non deve comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo, garantendo il ripristino dei luoghi.</p> <p><b>o</b> - Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi</p>	<p>- occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;                      - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.</p> <p><b>h</b> - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.                      Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:                      - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;                      - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;                      - non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.</p> <p><b>i</b> - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese negli ambiti portuali.</p> <p><b>l</b> - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate e di nuove aree di sosta a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, esclusivamente, è ammessa a condizione che:                      - siano poste al di fuori dei sistemi dunali,                      - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico,                      - non comportino:                      - aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;                      - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;                      - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;                      - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.</p> <p><b>m</b> - 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.                      E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:                      - siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;</p>



3.1 OBIETTIVI	3.2 DIRETTIVE	3.3 PRESCRIZIONI
	<p>compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili, le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico-ricreative e balneari esistenti.</p> <p><b>p</b> - Favorire la manutenzione e la riqualificazione degli accessi a mare esistenti al fine di garantire la fruibilità pubblica del litorale, in modo compatibile con la conservazione dell'integrità paesaggistica e naturalistica della fascia costiera.</p>	<p>- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;                      - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;                      - non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.</p> <p><b>n</b> - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricate, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.</p> <p><b>o</b> - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabiosa.                      E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, nonché la modifica degli ormeggi esistenti, definiti al capitolo 5 del quadro Conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che:                      - siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,                      - sia assicurata la integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;                      - sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;                      - gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;                      - sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera                      - sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;                      - le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;                      - siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa.</p> <p><b>p</b> - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.</p> <p><b>q</b> - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e am-</p>

3.1 OBIETTIVI	3.2 DIRETTIVE	3.3 PRESCRIZIONI
		<p>piamento di quelle esistenti.</p> <p>r - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>s - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</p> <p>t - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attualizzati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</p> <p>u - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del.GR 454/2008 e di prossima approvazione.</p>

### Aree tutelate per legge, lettera c) - I fiumi, i torrenti , i corsi d'acqua

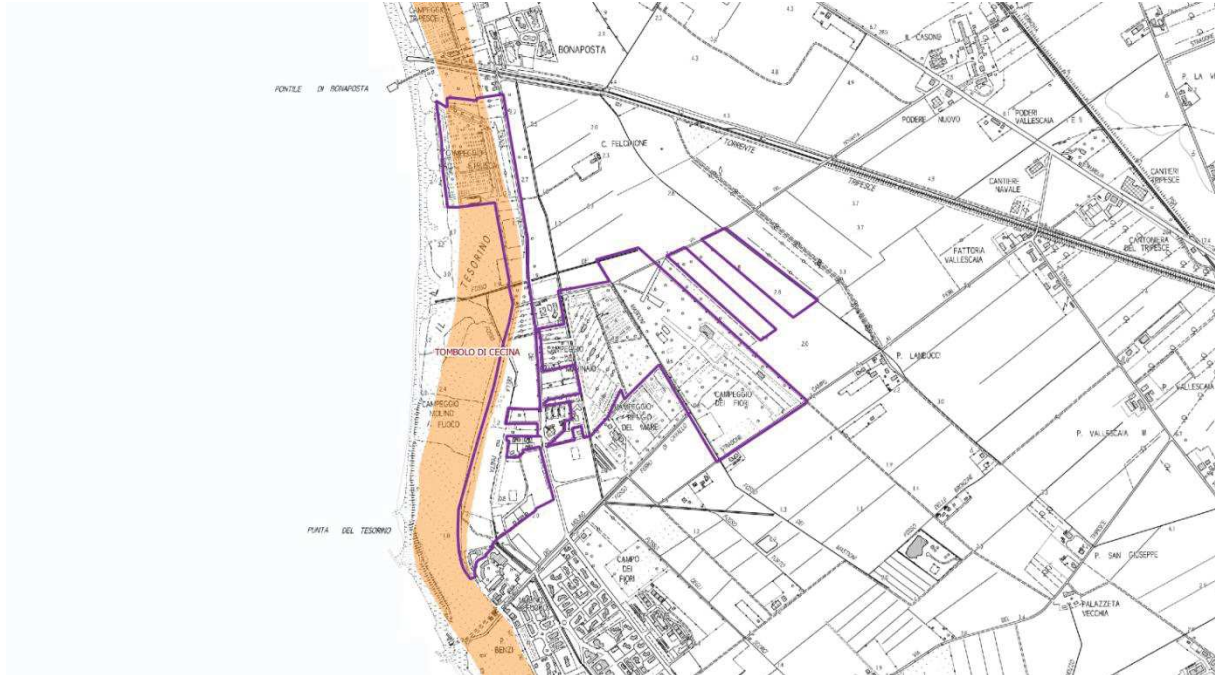


Regione Toscana, PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge, Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (scala originaria 1: 10.000)

 Aree tutelate lettera c)  Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Come si evince dall'estratto, una piccola parte dell'area AP01/1 ricade in un'area vincolata ai sensi della lettera c, comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs.42/2004.

### Lettera f) - I parchi e le riserva nazionali e regionali



Regione Toscana, PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge, Lett. f) - I parchi e le riserva nazionali e regionali*  
(scala originaria 1: 10.000)

Come si evince dall'estratto, parte dell'area oggetto di Variante ricade nella Riserva Statale del *Tombolo di Cecina*; in particolare ricadono nella Riserva parte dell'area AP01/1 e della AP 01/2 - Campeggio Rada Etrusca.

Ricadono nella Riserva anche porzioni marginali delle aree.

- AP07/3 e AP02 Area Porta a Vada,
- AP03/1 Campeggio Molino a Fuoco,
- AP04 Residence Gli Oleandri.






## Lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi



Regione Toscana, PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge, Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi  
(scala originaria 1: 10.000)

### Legenda

-  Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
-  Zone boscate
-  Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Come emerge dall'estratto cartografico una piccola porzione, posta al margine nord dell'area AP01/01 e l'area AP04 Residence Gli Oleandri sono interessate dalla presenza di Beni tutelati ai sensi della lettera g).





## 7. STATO DELLE RISORSE ED EVENTUALI CRITICITÀ RILEVATE

Di seguito si riporta una tabella in cui, per ogni risorsa o componente ambientale e paesaggistica, sono sintetizzati lo stato della risorsa e le eventuali criticità presenti nell'area oggetto di Variante.

Risorsa	Sintesi sullo stato della risorsa ed eventuali criticità presenti nell'area oggetto di Variante
Risorsa Aria	Non si segnalano criticità
Risorsa Acqua	Non si segnalano criticità in relazione alla qualità delle acque superficiale o sotterranee.
Siti contaminati e stato delle bonifiche	Nell'area oggetto di Variante non è presente alcun sito interessato da procedimento di bonifica.
Aziende a rischio di incidente rilevante	Nell'area oggetto di Variante non sono presenti Aziende a rischio di incidente rilevante.
Campi elettromagnetici	Non si rileva la presenza di linea elettrica all'interno dell'area oggetto di Variante
Siti Natura e Aree Protette	Una piccola area (ATP0703) oggetto di Variante ricade nella ZPS Tombolo di Cecina; tuttavia l'intera area oggetto di Variante è posta a ridosso della suddetta ZPS.
Paesaggio	<p>L'area oggetto di Variante non interessa beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.</p> <p>Parte dell'area oggetto di Variante ricade all'interno dell'area vincolata ai sensi della lettera a) del Comma 1 dell'art. 142 del D. LGS 42/2004 - Litorale Sabbioso del Cecina; in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parte dell'area AP01/1- Campeggio Rada Etrusca</li> <li>- parte dell'AP03/1 Campeggio Molino a Fuoco</li> <li>- AP04 Residence Gli Oleandri.</li> </ul> <p>Una piccola parte dell'area AP01/1 ricade in un'area vincolata ai sensi della lettera c, comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs.42/2004.</p> <p>Parte dell'area oggetto di Variante ricade nella Riserva Statale del <i>Tombolo di Cecina</i>; in particolare ricadono nella Riserva porzione dell'area AP01/1 e della AP 01/2 - Campeggio Rada Etrusca.</p> <p>Ricadono nella Riserva anche porzioni marginali delle aree.</p>

<b>Risorsa</b>	<b>Sintesi sullo stato della risorsa ed eventuali criticità presenti nell'area oggetto di Variante</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- AP07/3 e AP02 Area Porta a Vada,</li><li>- AP03/1 Campeggio Molino a Fuoco,</li><li>- AP04 Residence Gli Oleandri.</li></ul> <p>Una piccola porzione, posta al margine nord dell'area AP01/01 e l'area AP04 Residence Gli Oleandri sono interessate dalla presenza di Beni tutelati ai sensi della lettera g).</p> <p>La Variante non interessata Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004.</p>

## 8. ANALISI DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI POTENZIALI

Sulla base delle finalità e dei contenuti della Variante, illustrati nel precedente capitolo 3, sono stati individuati i possibili impatti ed effetti che la realizzazione della previsione della Variante potrebbe produrre sulle componenti ambientali e paesaggistiche.

L'analisi assume, come valori limite di sostenibilità per le risorse del territorio, ossia come pressioni massime che le risorse sono in grado di sostenere, i valori relativi alle previsioni della Scheda VP 2. del Piano Operativo vigente.


L'analisi è stata svolta comparando i possibili impatti, pressioni sulle risorse ed effetti prodotti dalle previsioni della Scheda VP2 del PO vigente e quelli prodotti dalle previsioni della Variante oggetto della presente Variante.


Le componenti analizzate sono:


- Suolo
- Acqua
- Aria - Fattori climatici
- Energia
- Mobilità
- Paesaggio
- Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela
- Rischi alla salute umana
- Biodiversità, flora e fauna
- Aspetti economici - lavoro ed attrattività

L'analisi è svolta mediante una tabella di confronto composta da colonne in cui si riportano:









- le componenti analizzate;
- la sintesi delle previsioni del PO vigente;
- la sintesi delle previsioni oggetto di Variante che risulterebbero più impattanti nei confronti della specifica risorsa (i tessuti proposti della Variante prevedono una molteplicità di categorie di intervento ammesse, tra le quali è stata analizzata quella che produce maggiori impatti sulle risorse);
- bilancio delle pressioni ed impatti delle due previsioni messe a confronto espresso con il simbolo:

 se le pressioni e gli impatti prodotti dalla variante sono maggiori rispetto a quelli prodotti dalle previsioni del PO vigente;

 se le pressioni e gli impatti prodotti dalla variante sono minori rispetto a quelli prodotti dalle previsioni del PO vigente;

 se le pressioni e gli impatti sono uguali nelle due previsioni confrontate.

AREA		IMPATTO SU COMPONENTI										
		Suolo	Acqua	Aria - Fattori climatici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela	Rischi alla salute umana	Biodiversità, flora e fauna		
AP01/1 e AP01/2 Campeggio Rada Etrusca	Scheda VP2 -PO vigente	Ampliamento campeggio esistente n. 62 nuove piazzole (AP01/1) e realizzazione di un'area sosta camper con 50 piazzole con relativi servizi igienici, ecc (AP01/2)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Variante	<p><b>Tessuto Dtc</b>                      La variante consente "... la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che: ...non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti. ..."</p>	<p>La Variante non ammette la creazioni di nuove piazzole ma ammette ampliamenti non maggiori del 5% della SC.</p> <p>Le previsioni della Variante risultano avere un impatto sulla risorsa suolo minore rispetto alle previsioni del PO vigente che ammette, per l'AP01/1, un incremento di 62 nuove piazzole e, per l'AP01/2, la realizzazione di un'area sosta camper con 50 piazzole e relativi servizi.</p>	<p>La Variante non ammette la creazioni di nuove piazzole ma ammette ampliamenti non maggiori del 5% della SC.</p> <p>La previsione del PO di incrementare le piazzole comporta un incremento di utenti e conseguentemente un incremento di consumo di risorsa acqua.</p> <p>La Variante risulta avere un impatto minore in termini di pressione sulla risorsa acqua rispetto al PO vigente.</p>	<p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente; ciò comporta un incremento del numero di utenti e quindi di automobili e di camper che accedono alla struttura.</p> <p>Le previsioni della Variante sono finalizzate a migliorare i servizi della struttura ma non comportano un aumento del numero di utenti e quindi maggiori impatti sulla risorsa aria.</p>	<p>La Variante non ammette la creazioni di nuove piazzole ma ammette ampliamenti non maggiori del 5% della SC.</p> <p>La previsione del PO comporta un incremento di utenti e conseguentemente un incremento di consumo di risorsa energia.</p> <p>La Variante risulta avere un impatto minore in termini di consumo di energia rispetto alle previsioni del PO vigente.</p>	<p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente; ciò comporta un incremento del numero di utenti e quindi un incremento di produzione di rifiuti.</p> <p>La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, garantisce un miglioramento dei servizi della struttura, ma non comporta un significativo incremento di produzione di rifiuti.</p>	<p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente; ciò comporta impatti, seppur limitati e mitigati sul paesaggio circostante.</p> <p>La Variante pur ammettendo un ampliamento della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta impatti significativi sul paesaggio grazie alle prescrizioni contenute nelle NTA del PO che garantiscono che gli ampliamenti, siano realizzati coerentemente al contesto paesaggistico.</p>	<p>Le aree AP01/01 e AP01/02 interessano aree tutelate ai sensi della lettera a) e delle lettere f) e g) del comma 1 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004.</p> <p>La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta impatti significativi sui beni tutelati.</p> <p>Gli interventi ammessi dai tessuti dovranno comunque rispettare le specifiche prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR</p>	<p>Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana</p>	<p>La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna; in ogni caso gli interventi edilizi dovranno seguire le procedure previste dalla normativa vigente</p>	

AREA		IMPATTO SU COMPONENTI									
		Suolo	Acqua	Aria - Fattori climatici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela	Rischi alla salute umana	Biodiversità, flora e fauna	
AP03/1 Camping Molino a Fuoco	<b>PREVISIONE</b>										
	<p><b>Scheda VP2 -PO vigente</b></p> <p>Ampliamento campeggio esistente n. 174 nuove piazzole</p>	 <p>La Variante non ammette la creazioni di nuove piazzole e ammette ampliamenti non maggiori del 5% della SC.</p> <p>La Variante risulta pertanto avere un impatto minore sulla risorsa suolo rispetto al PO vigente che prevede nell'area AP03/1 un incremento pari a 174 nuove piazzole.</p>	 <p>Il PO prevede un incremento degli utenti e conseguentemente un incremento di consumo di acqua. La Variante ammette interventi che, seppur comportano un incremento fino al 5% della SC esiste, sono finalizzati a riqualificare le strutture esistenti. La Variante ha un impatto minore in termini di pressione sulla risorsa acqua rispetto al PO vigente.</p>	 <p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente; ciò comporta un incremento del numero di utenti del campeggio e quindi di automobili e di camper. La Variante garantisce un miglioramento dei servizi della struttura ma non comporta un incremento del numero utenti e quindi di impatti sulla risorsa aria.</p>	 <p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente; ciò comporta un incremento del numero di utenti del campeggio e quindi un incremento di consumi di energia. La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta un significativo incremento di consumo di energia</p>	 <p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente; ciò comporta un incremento del numero di utenti del campeggio e quindi un incremento di produzione di rifiuti. La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta un significativo incremento di produzione di rifiuti.</p>	 <p>I PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente; ciò comporta impatti, seppur limitati, sul paesaggio dovuti sia alla realizzazione delle piazzole che all'incremento del numero di turisti. La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, garantisce un miglioramento dei servizi della struttura ma non comporta un significativo impatto sul paesaggio o un incremento di utenti. Le prescrizioni contenute nelle NTA del PO garantiscono che gli ampliamenti, siano realizzati coerentemente al contesto paesaggistico.</p>	 <p>L'area AP03/01 interessa un'area tutelata ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 e marginalmente la lettera f) del comma 1 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004.</p> <p>Gli interventi ammessi dai tessuti dovranno comunque rispettare le specifiche prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR</p>	<p>Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana</p>	 <p>La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna; in ogni caso gli interventi edilizi dovranno seguire le procedure previste dalla normativa vigente</p>	
	<p><b>Variante</b></p> <p>Tessuto Dtc                      La variante consente "... la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che: ... non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti. ..."</p>										



		IMPATTO SU COMPONENTI								
		Suolo	Acqua	Aria - Fattori climatici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela	Rischi alla salute umana	Biodiversità, flora e fauna
<b>AREA</b>	<b>PREVISIONE</b>									
AP06/1 AP06/2  Camping Baia del Marinaio	Scheda VP2 -PO vigente									
	Variante	<p>Ampliamento del campeggio esistente con n. 132 nuove piazzole (AP06/1) e realizzazione di una struttura ricettiva con tipologia villaggio albergo per 44 posti letto (AP06/2)</p> <p>La Variante non ammette la creazioni di nuove piazzole e la realizzazione di una struttura ricettiva ma ammette ampliamenti non maggiori del 5% della SC.</p> <p>La Variante risulta pertanto avere un impatto minore sulla risorsa suolo rispetto al PO vigente</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti ed un incremento di posti letto; ciò comporta conseguentemente un incremento di consumo di acqua.</p> <p>Le previsioni della Variante risultano avere un impatto nettamente minore sulla risorsa acqua rispetto alle previsioni del PO vigente.</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti ed un incremento di posti letto; ciò comporta conseguentemente un incremento di emissioni in aria dovute sia agli impianti di produzione di energia che legati al maggior traffico veicolare.</p> <p>Le previsioni della Variante risultano avere un impatto nettamente minore sulla risorsa aria rispetto alle previsioni del PO vigente.</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti e nuovi posti letto e, conseguentemente, comporta un incremento di richiesta e consumo di energia.</p> <p>La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta un significativo incremento di consumo di energia</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti e nuovi posti letto e, conseguentemente, un incremento produzione di rifiuti.</p> <p>La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta un significativo incremento di produzione di rifiuti.</p>	<p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente e la realizzazione di una struttura ricettiva ciò comporta impatti sul paesaggio, seppur mitigati dalle prescrizioni contenute nel PO.</p> <p>La Variante ammette limitati interventi sugli edifici esistenti, individuando prescrizioni atte a garantire un coerente inserimento degli ampliamenti nel contesto paesaggistico.</p>	<p>Sia le previsioni della Variante che del PO non interessano beni tutelati ai sensi del D. LGS. 42/2004</p>	<p>Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana</p>	<p>La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna</p>
AP07/1 AP07/2  Campeggio Campo dei Fiori	Scheda VP2 -PO vigente									
	Variante	<p>Ampliamento campeggio esistente n. 132 nuove piazzole (AP07/1) e realizzazione di una struttura ricettiva con tipologia villaggio albergo per 44 posti letto (AP07/2)</p> <p>La Variante non ammette la creazioni di nuove piazzole e la realizzazione di una struttura ricettiva ma ammette ampliamenti non maggiori del 5% della SC.</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti ed un incremento di posti letto; ciò comporta conseguentemente un incremento di consumo di acqua.</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti ed un incremento di posti letto; ciò comporta conseguentemente un incremento di emissioni in aria dovute sia agli</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti e nuovi posti letto e, conseguentemente, comporta un incremento di richiesta e consumo di energia.</p>	<p>Il PO prevede un incremento degli utenti e nuovi posti letto e, conseguentemente, un incremento produzione di rifiuti.</p> <p>La Variante pur ammettendo un</p>	<p>Il PO prevede l'incremento del numero di piazzole nel campeggio esistente e la realizzazione di una struttura ricettiva ciò comporta impatti sul paesaggio, seppur</p>	<p>Sia le previsioni della Variante che del PO non interessano beni tutelati ai sensi del D. LGS. 42/2004</p>	<p>Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana</p>	<p>La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna</p>

			IMPATTO SU COMPONENTI								
			Suolo	Acqua	Aria - Fattori climatici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela	Rischi alla salute umana	Biodiversità, flora e fauna
<b>AREA</b>	<b>PREVISIONE</b>										
	nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che: ...non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti. ..."	La Variante risulta pertanto avere un impatto minore rispetto al PO vigente		Le previsioni della Variante, che ammettono ampliamenti non maggiori del 5% della SC, risultano avere un impatto nettamente minore sulla risorsa acqua rispetto alle previsioni del PO vigente.	impianti di produzione di energia che legati al maggior traffico veicolare.  Le previsioni della Variante risultano avere un impatto nettamente minore sulla risorsa aria rispetto alle previsioni del PO vigente.	La Variante pur ammettendo un ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta un significativo incremento di consumo di energia	ampliamento fino al 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti, non comporta un significativo incremento di produzione di rifiuti.	mitigati dalle prescrizioni contenute nel PO.  La Variante ammette limitati interventi sugli edifici esistenti individuando prescrizioni atte a garantire un coerente inserimento degli ampliamenti nel contesto paesaggistico.			
AP04 Residence Gli Oleandri	Scheda VP2 -PO vigente	Ampliamento di R.T.A. esistente per n. 80 posti letto aggiuntivi con altezza massima di n. 2 piani fuori terra	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Variante	Per il Tessuto Dta il PO stabilisce che "nelle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo da riqualificare ai fini funzionali e gestionali sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistici, i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti	La Variante ammette la realizzazione "una tantum" di non più di nuovi 25 posti letto. La Variante risulta pertanto avere un impatto minore rispetto al PO vigente che prevede nell'area AP04, la realizzazione di 80 nuovi posti letto.	La Variante ammette la realizzazione "una tantum" di non più di nuovi 25 posti letto. La Variante risulta pertanto avere un impatto minore sulla risorsa acqua, rispetto al PO vigente che prevede nell'area AP04, la realizzazione di 80 nuovi posti letto.	Le previsioni della Variante comportano al massimo un incremento di 25 posti letto a fronte degli 80 previsti dal PO vigente; la Variante ha sicuramente un impatto minore sulla risorsa aria rispetto al PO vigente, sia in termini di emissioni legate agli impianti sia legati al traffico veicolare.	La Variante ammette la realizzazione "una tantum" di non più di nuovi 25 posti letto. La Variante risulta pertanto avere un impatto minore sulla risorsa energia, rispetto al PO vigente che prevede la realizzazione di 80 nuovi posti letto.	La Variante, ammettendo un incremento massimo di 25 posti letto a fronte degli 80 ammessi dal PO vigente, comporta una minore produzione di rifiuti rispetto al PO stesso.	La Variante ammette la realizzazione "una tantum" di non più di nuovi 25 posti letto, mentre il PO ne ammette 80. La Variante risulta pertanto avere un impatto minore rispetto al PO vigente sul paesaggio.	L'area AP04 interessa un'area tutelata ai sensi della lettera a) e lettera g) del comma 1 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004.  Gli interventi ammessi dai tessuti dovranno comunque rispettare le specifiche prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR.	Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana	La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna

		IMPATTO SU COMPONENTI								
		Suolo	Acqua	Aria - Fattori climatici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela	Rischi alla salute umana	Biodiversità, flora e fauna
<b>AREA</b>	<b>PREVISIONE</b>									
	norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali. Limitatamente alle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo di cui alle sottocategorie 4.01 e 4.02 è ammesso l'incremento del volume urbanistico per la realizzazione "una tantum" di non più di nuovi 25 posti letto.....									
<b>AP05 Orti e case sparse</b>	<p><b>Scheda VP2 -PO vigente</b></p> <p>Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di ar1 a R8 dei fabbricati ...è ammesso l'ampliamento della SUL max totale pari a 650 mq....</p> <p><b>Variante</b></p> <p>Nel tessuto Ba il PO ammette i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali.</p>	<p>■</p> <p>La Variante ammette la realizzazione di addizioni volumetriche e frazionamenti mentre il PO vigente ammette un incremento di SUL massima totale pari a 650 mq. Si ritiene che gli impatti della Variante sulla risorsa suolo, siano minori rispetto a quelli prodotti dal PO vigente in quanto, le addizioni ammesse dalla Variante sono minori di 650 mq</p>	<p>■</p> <p>La Variante ammette la realizzazione di addizioni volumetriche e frazionamenti mentre il PO vigente ammette un incremento di SUL massima totale pari a 650 mq. Si ritiene che gli impatti della Variante sulla risorsa acqua, siano minori rispetto a quelli prodotti dal PO vigente in quanto, le addizioni ammesse dal Variante sono minori di 650 mq</p>	<p>■</p> <p>La Variante ammette la realizzazione di addizioni volumetriche e frazionamenti mentre il PO vigente ammette un incremento di SUL massima totale pari a 650 mq. Si ritiene che gli impatti della Variante sulla risorsa aria, siano minori rispetto a quelli prodotti dal PO vigente in quanto, le addizioni ammesse dal Variante sono minori di 650 mq</p>	<p>■</p> <p>La Variante ammette la realizzazione di addizioni volumetriche e frazionamenti mentre il PO vigente ammette un incremento di SUL massima totale pari a 650 mq. Si ritiene che gli impatti della Variante sulla risorsa energia, siano minori rispetto a quelli prodotti dal PO vigente in quanto, le addizioni ammesse dal Variante sono minori di 650 mq</p>	<p>■</p> <p>La produzione di rifiuti legate alle previsioni della Variante sono minori rispetto a quelli prodotti dalle previsioni del PO vigente in quanto, le addizioni ammesse dal Variante sono minori di 650 mq</p>	<p>■</p> <p>Si ritiene che gli impatti sul paesaggio della Variante siano minori rispetto a quelli prodotti dalle previsioni del PO vigente in quanto gli ampliamenti risultano minore di 650 mq</p>	<p>■</p> <p>Sia le previsioni della Variante che del PO non interessano beni tutelati ai sensi del D. LGS. 42/2004</p>	<p>■</p> <p>Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana</p>	<p>■</p> <p>La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna</p>

			IMPATTO SU COMPONENTI								
			Suolo	Acqua	Aria - Fattori climatici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela	Rischi alla salute umana	Biodiversità, flora e fauna
<b>AREA</b>	<b>PREVISIONE</b>										
AP02 Area Porta a Vada	Scheda VP2 -PO vigente	Per l'area "Porta a Vada" è prevista la realizzazione di spazi urbani con relativi servizi quali ristoranti, bar, info point e piccole attività commerciali per una SUL fino a un massimo di 250 mq	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Variante	La Variante individua l'area come Parcheggio esistente.	Nell'area, la Variante individua un Parcheggio esistente e ammette la realizzazione di manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione dell'area pertanto gli effetti che la previsione produce sulla risorsa suolo sono da ritenersi limitati e non influenti se comparati alle previsioni del PO vigente.	Nell'area, la Variante individua un Parcheggio esistente e ammette la realizzazione di manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione dell'area pertanto gli effetti che la previsione produce sulla risorsa acqua sono da ritenersi limitati e non influenti se comparati alle previsioni del PO vigente.	Nell'area, la Variante individua un Parcheggio esistente, pertanto gli effetti che la variante produce sulla risorsa aria sono da ritenersi limitati e non influenti se comparati alle previsioni del PO vigente. Inoltre essendo il parcheggio già esistente non comporta un incremento di mezzi che vi accedo e conseguentemente un incremento di elementi inquinanti.	Nell'area la Variante individua un Parcheggio esistente e ammette la realizzazione di manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione dell'area pertanto gli effetti che la previsione produce sulla risorsa energia sono da ritenersi limitati e non influenti se comparati alle previsioni del PO vigente.	Le previsioni della Variante non comportano un incremento di produzione di rifiuti.	Nell'area la Variante individua un Parcheggio esistente e ammette la realizzazione di manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione dell'area pertanto gli effetti che la previsione produce sulla risorsa paesaggio sono da ritenersi limitati e non influenti se comparati alle previsioni del PO vigente.	L'area AP02 interessa marginalmente un'area tutelata ai sensi della lettera a) e lettera f) del comma 1 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004.  Gli interventi ammessi dai tessuti dovranno comunque rispettare le specifiche prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR	Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana	La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna
AP07/3	Scheda VP2 -PO vigente	Per l'area "Porta a Vada" è prevista la realizzazione di spazi urbani con relativi servizi quali ristoranti, bar, info point e piccole attività commerciali per una SUL fino a un massimo di 200 mq	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Variante	La Variante individua l'area come Apne	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 200 mq di nuova SUL; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 200 mq di nuova SUL; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 200 mq di nuova SUL; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 200 mq di nuova SUL; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 200 mq di nuova SUL; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 200 mq di nuova SUL; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	L'area AP07/3 interessa marginalmente un'area tutelata ai sensi della lettera f) del comma 1 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004.  Gli interventi ammessi dai tessuti dovranno comunque rispettare le specifiche prescrizioni	Sia le previsioni della Variante che del PO non provocano rischi per la salute umana	La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna

			IMPATTO SU COMPONENTI								
			Suolo	Acqua	Aria - Fattori climatici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Patrimonio culturale e paesaggistico oggetto di tutela	Rischi alla salute umana	Biodiversità, flora e fauna
<b>AREA</b>	<b>PREVISIONE</b>										
									contenute nell'Elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR		
AP07/4	Scheda VP2 -PO vigente Variante	Ea									
		L'area pur rientrando nel PO vigente nel Campeggio Campo dei fiori non ha un previsione specifica; la variante la destina ad Ea pertanto gli effetti rimangono invariati	L'area pur rientrando nel PO vigente nel Campeggio Campo dei fiori non ha un previsione specifica; la variante la destina ad Ea pertanto gli effetti rimangono invariati	L'area pur rientrando nel PO vigente nel Campeggio Campo dei fiori non ha un previsione specifica; la variante la destina ad Ea pertanto gli effetti rimangono invariati	L'area pur rientrando nel PO vigente nel Campeggio Campo dei fiori non ha un previsione specifica; la variante la destina ad Ea pertanto gli effetti rimangono invariati	L'area pur rientrando nel PO vigente nel Campeggio Campo dei fiori non ha un previsione specifica; la variante la destina ad Ea pertanto gli effetti rimangono invariati	L'area pur rientrando nel PO vigente nel Campeggio Campo dei fiori non ha un previsione specifica; la variante la destina ad Ea pertanto gli effetti rimangono invariati	L'area pur rientrando nel PO vigente nel Campeggio Campo dei fiori non ha un previsione specifica; la variante la destina ad Ea pertanto gli effetti rimangono invariati	Sia le previsioni della Variante che del PO non interessano beni tutelati ai sensi del D. LGS. 42/2004	Sia le previsioni della Variante che del PO non hanno rischi per la salute umana	La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna
AP07/5	Scheda VP2 -PO vigente Variante	Apne									
Campeggio Campo dei Fiori		Realizzazione di un'area sosta camper con 50 piazzole con relativi servizi igienici, ecc	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 50 piazzole; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 50 piazzole; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 50 piazzole; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 50 piazzole; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 50 piazzole; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	La Variante individua l'area come Apne mentre il PO vigente ammetteva per l'area la possibilità di realizzare 50 piazzole; pertanto gli impatti della Variante risultano minori rispetto a quelli ammessi dal PO vigente	Sia le previsioni della Variante che del PO non interessano beni tutelati ai sensi del D. LGS. 42/2004	Sia le previsioni della Variante che del PO non hanno rischi per la salute umana	La Variante non produce effetti sulla biodiversità, flora e fauna

## **9.CONCLUSIONI SUGLI IMPATTI PRODOTTI SULL'AMBIENTE**

Dall'analisi condotta sullo stato delle risorse e dell'ambiente è emerso che l'area oggetto di Variante non presenta criticità rilevanti.

**L'analisi degli effetti e degli impatti ha evidenziato come le previsioni della variante producano impatti ed effetti minori sulle risorse ambientali rispetto a quelli prodotti dalle previsioni del PO (scheda VP2); pertanto si ritiene che la Variante sia migliorativa e le sue previsioni sostenibili nei confronti delle risorse ambientali e paesaggistiche.**