



Variante parziale al Piano Operativo vigente finalizzata all'eliminazione della previsione urbanistica individuata con la sigla "VP2 - *Riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominato La città al mare*", ricadente nell'UTOE 2 a Vada. Attribuzione dei tessuti urbanizzati esistenti e aggiornamento/modifica perimetrazione di area boscata.

### **Relazione Tecnico – amministrativa**

Allegata alla Delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

La Responsabile U.O. Pianificazione Territoriale  
e  
Demanio M.mo  
Arch. Stefania Marcellini

Agosto 2021

## 1. Premessa

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

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

La presente relazione contiene:

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

Il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004e s.m.i.;
- Piano Operativo approvato con delibera C.C. n. 28 del 28/03/2019 ed efficace dal 19 luglio 2019.

Il Piano Operativo è stato oggetto di modifiche a seguito di aggiornamento del Quadro conoscitivo e di correzione di meri errori ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014.

### **1. Storia della previsione urbanistica " Vp2"**

Con Delibera del C.C. n.55 del 9 aprile 2014 fu adottata una Variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata sia alla riqualificazione ed all'ampliamento dell'offerta turistica delle attività ricettive esistenti sia alla valorizzazione del tessuto storico - paesaggistico e del sistema delle economie locali;

Tale obiettivo complesso doveva essere realizzato attraverso una serie di interventi pubblici/privati attuando, come condizione inderogabile agli interventi privati, la difesa del suolo mediante interventi/opere di messa in sicurezza idraulica.

Il dimensionamento previsto dalla Variante ( scheda norma 2-t16) era il seguente:

	Dimensionamento P.S. UTOE 2 n.°	Dimensionamento R.U. vigente all'adozione della Variante n.°	Dimensionamento R.U. Variante n.°	Residuo P.S. a seguito adozione Variante n.°
Nuovi Campeggi ( area sosta camper-)	650 piazzole	50 piazzole	100 piazzole	500 piazzole
Strutture Turistico ricettive	500 posti letto	152 posti letto	168 posti letto	180 posti letto
Ampliamento campeggi esistenti	500 piazzole	_____	500 piazzole	0

Il carico urbanistico previsto era così ripartito :

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:

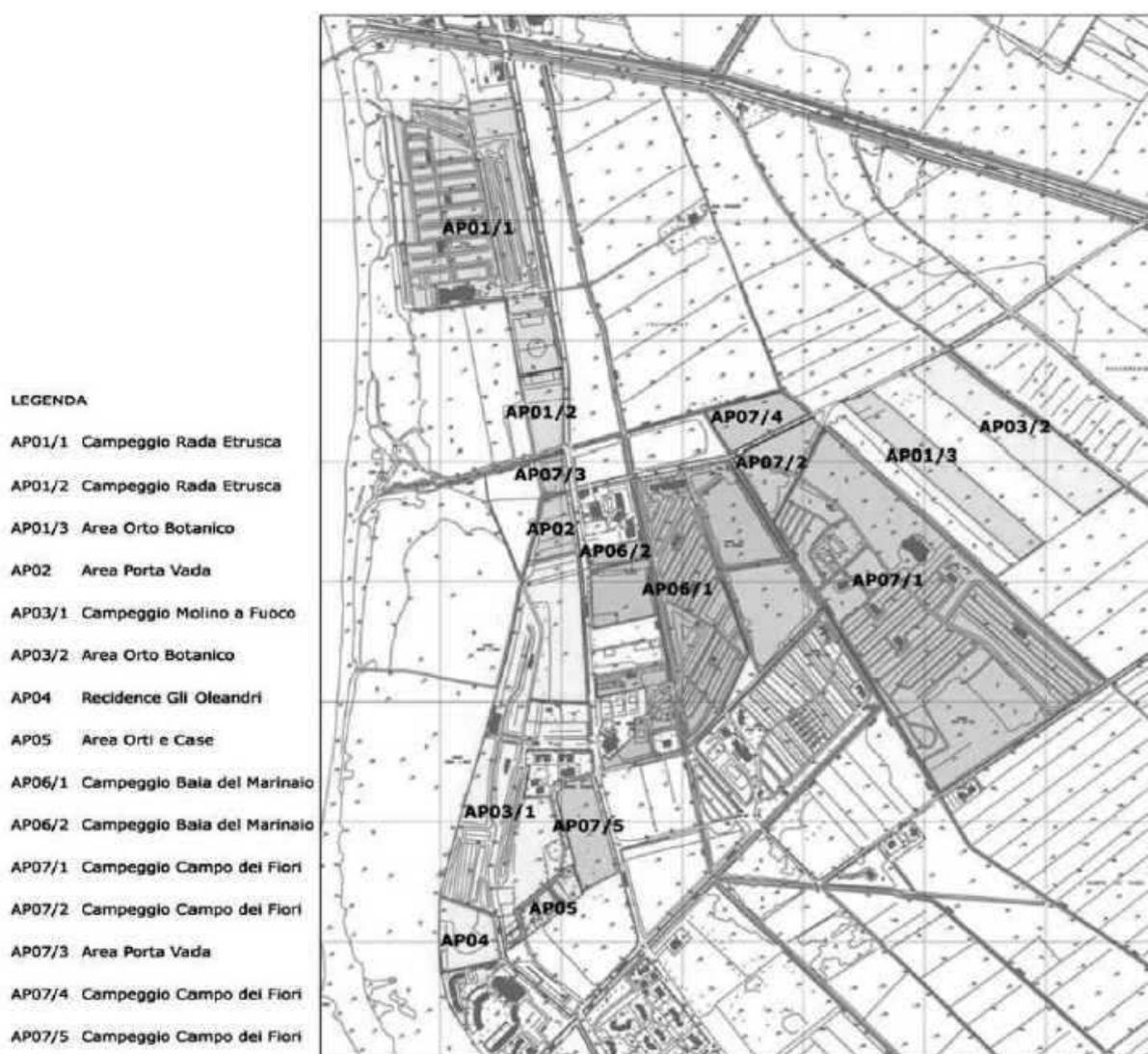
- area denominata AP01/2 (camping Rada Etrusca) n. 50 piazzole;
- area denominata AP07/5 (camping Campo dei Fiori) n. 50 piazzole;

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).



*Indicazione delle aree dove erano previsti gli interventi*

Con Delibera C.C. n.10 del 3 febbraio 2015 la Variante fu approvata divenendo efficace in data 1/04/2015 con la pubblicazione sul BURT n.11 del 18 marzo 2015.

Con delibera C.C. n. 114 del 29/08/2017 l'Amministrazione com.le adottava il Piano Operativo.

Le varianti urbanistiche, efficaci alla data di adozione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica furono inserite nell'Allegato 4 "Interventi vigenti, in attuazione, convenzionati e Varianti puntali". La scheda norma 2-t16 fu identificata come " Vp2 – Riqualficazione del tratto Vada-Mazzanta denominato la Citta al mare"

In data 31 marzo 2020 la Scheda Norma Vp2 perse efficacia ma in virtù dell'art. 1 co. 2 della L.R. n. 31 del 29/05/2020 furono prorogati di 1 anno i termini di efficacia della previsione urbanistica;

Rientrando gran parte delle aree interessate dagli interventi in classe di pericolosità idraulica molto elevata, l'attuazione dei medesimi era 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).

Nella vigenza della previsione urbanistica solamente l'intervento individuato con la sigla AP03/1 (camping Molino a Fuoco) ha realizzato n. 42 piazzole in quanto la scheda norma prevedeva la realizzazione mediante intervento diretto convenzionato in area priva di pericolosità idraulica. Condizione alla realizzazione è stato:

- l' utilizzo di almeno 10 piazzole per la sosta camper a prezzo agevolato da concordarsi con l'A.C al fine di garantire non solo la sosta ma anche l'utilizzo di tutti i servizi interni alla struttura medesima;

- il completamento della pista ciclabile su via dei Cavalleggeri fronte campeggio.

Il progetto definitivo delle opere di messa in sicurezza idraulica, redatto ai sensi della normativa vigente e approvato dagli Enti competenti in materia, doveva costituire un allegato al Piano Attuativo, ma alla perdita di efficacia della previsione urbanistica non risultava ancora concluso e approvato.

## **2. Descrizione della Variante**

### **2.1 Eliminazione previsione " Vp2"**

L'obiettivo della Variante, vista la perdita di efficacia dell'intervento contraddistinto come " Vp2", è quello di eliminare la previsione di trasformazione contenuta nel Piano Operativo vigente.

L'area oggetto della proposta di variante si trova all'interno di una vasta area fra Vada sud e Mazzanta nord e si articola lungo l'asse di via dei Cavalleggeri ed è delimitata a nord dal torrente Tripesce, a sud dalla frazione della Mazzanta, ad ovest dalla pineta ed ad est da una fascia di territorio prevalentemente agricolo per una superficie di circa 53 ha. L'ambito è composto principalmente da aree destinate a campeggi ed R.T.A (Campeggio Rada Etrusca, Campeggio Molino a Fuoco, Residence Gli Oleandri, Campeggio Baia del Marinaio, Campeggio Campo dei Fiori).

Il territorio compreso tra Vada e il confine sud del Comune dal secondo dopoguerra ad oggi è stato oggetto di profonde trasformazioni dell'assetto insediativo e dell'assetto dei suoli.

La crescita della frazione di Vada verso sud e la progressiva infrastrutturazione del territorio hanno alterato radicalmente i caratteri del paesaggio agrario tradizionale modificandolo, in alcune sue parti, in un contesto di campagna urbanizzata.

La graduale occupazione del territorio, negli anni '70 e '80, con la realizzazione dei campeggi e di attività economiche lungo l'asse di via Cavalleggeri e la nascita e il successivo consolidamento di un nucleo residenziale turistico al confine con il Comune di Cecina ( Loc. Mazzanta) hanno generato un contesto dai caratteri ibridi: né città, né campagna. Un territorio costiero dove l'attività agricola è presente solo in minima parte anche a causa di infiltrazioni nelle falde acquifere di acqua salmastra.

La presenza di questi segni ha generato nel territorio rurale delle rotture, negli equilibri idraulici, ecologici e nelle relazioni interne, pressoché irreversibili.

Le modifiche al Piano Operativo che vengono apportate con la proposta di variante parziale sono di tipo cartografico e non comportano modifiche alla disciplina approvata ( NTA o Allegati) né l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche.

L'eliminazione della previsione VP2 comporta esclusivamente l'aggiornamento della cartografia di progetto del PO con l'attribuzione, alle aree interessate dalla previsione urbanistica vigente, dei tessuti urbanizzati esistenti legittimati dai titoli edilizi rilasciati nel corso degli anni dall'Amministrazione comunale.

Nello specifico:

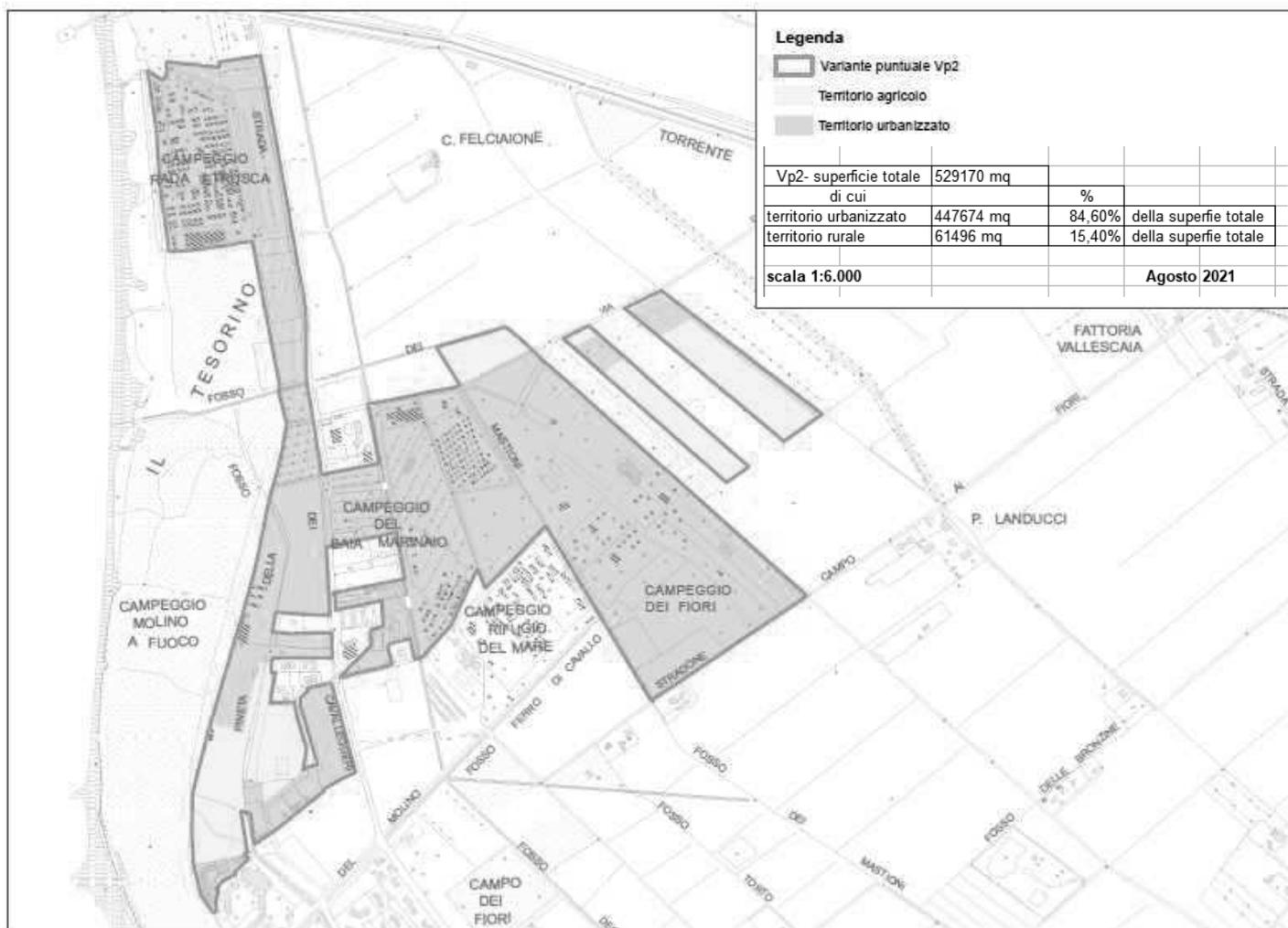
- AP01/1: tessuto urbano Dtc
- ASP03/1: tessuto urbano Dtc e in parte zona agricola Ea
- AP04: tessuto urbano Dta e in parte zona agricola Ea
- AP05: tessuto urbano Ba
- AP06/1: tessuto urbano Dtc
- AP07/1 e AP07/3: tessuto urbano Dtc

Alle aree interne al territorio urbanizzato, ove non presenti edifici e/o attività legittimati da titoli edilizi ( AP01/2, AP07/3, AP02), viene attribuito il tessuto denominato “ Apne - area prevalentemente non edificata integrativa del tessuto urbanizzato” mentre per le piccole porzioni del comparto ricadenti nel territorio rurale ( AP07/4, AP01/3, AP03/2) viene attribuita l’area agricola “Ea”.

La variante interessa per circa l’85% il territorio urbanizzato, così come individuato nella tavola T-URB 2.3 Sud “ Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014” di cui si riporta un estratto:



Sovrapposizione dell'intervento Vp2 con il perimetro del territorio urbanizzato



Rapporto % tra territorio urbanizzato e territorio rurale interessato dall'intervento Vp2

Visto che il territorio urbanizzato interessato dalla variante occupa una percentuale molto elevata e che le poche porzioni del territorio rurale si configurano come aree libere in cui, vista la disciplina del P.O. non risultano realizzabili opere e preso atto che trattasi di mero riconoscimento di tessuti urbanizzati esistenti, si ritiene di ricondurre la Variante alla fattispecie prevista dall'art. 30 della L.R. 65/2014 con il procedimento di cui all'art. 32 ( variante semplificata).

Con l'adozione della Variante inoltre dovrà essere aggiornata la tabella del dimensionamento previsto per L'UTOE 2 e la tabella di Sintesi – Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale riportata all'art. 7 delle N.T.A..del P.O.

**UTOE 2 – Della costa urbana e turistica**

	Dimensionamento Piano Strutturale	Interventi realizzati e previsti nel Regolamento Urbanistico - Dimensionamento PS	Quadro previsionale strategico P.O.C.		Residuo PS
			Interventi All. 1	sacchetto	
Media struttura di vendita	n. 1	_____	_____	_____	n. 1
Turistico- ricettivo	n. 500 posti letto	n. 70 p. l.	100 pl	62 pl	268 pl
Villaggio Turistico	n. 650 posti letto	n. 120 p.l.	0	0	530 pl
Ampliamento campeggi esistenti	n. 500 piazzole	n. 42 piazzole	_____	_____	n. 458 piazzole

Nuovi campeggi	n. 650 piazzole	_____	0	0	<b>n. 650 piazzole</b>
Centro Servizi e interscambio	9 Ha	0	0	0	<b>9 Ha</b>
Polo sportivo di livello sovracomunale	17 Ha	0	0	0	<b>17 Ha</b>
Parchi di divertimento	Max. 50 Ha	0	0	0	<b>Max 50 Ha</b>

UTOE 2 - Tabella dimensionamento P.S. aggiornata

	Dimensionamento Piano Strutturale vigente	Dimensionamento PS utilizzato nel Regolamento UrbanisticoU	Quadro previsionale strategico P.O.C.		Residuo PS
			Interventi All. 1	“sacchetto”	
Turistico ricettivo	n. 2250 posti letto	n. 206 posti letto	n. 595 posti letto	n. 619 posti letto	n. 830 posti letto
Villaggio turistico	n. 650 posti letto	n. 120 posti letto	_____	_____	n. 530 posti letto
Campeggi esistenti	n. 500 piazzole in ampliamento	n. 42 piazzole	_____	_____	n. 458 piazzole
Nuovi campeggi	n. 800 piazzole	_____	_____	_____	n. 800 piazzole
Polo sportivo	17 Ha	_____	_____	_____	17 Ha
Residenza	n. 670 alloggi *	n. 105 alloggi	n. 55 alloggi	n. 103 alloggi	n. 407 alloggi
Piccola industria, artigianale e di servizio, Direzionale e commerciale	Sc mq. 186000	Sc mq. 13340	Sc mq. 66290	Sc mq. 12920	Sc mq.93450
Centro servizi e Interscambio	25 Ha	_____	_____	_____	25 Ha
Parchi di divertimento	50 Ha	_____	_____	_____	50 Ha
Grande struttura di vendita	n. 1	_____	_____	_____	n. 1
Media Struttura di vendita	n. 5	n. 3	_____	_____ -	n. 2

Art. 7 N.T.A. - Tabella di Sintesi aggiornata - Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale

Gli interventi ammissibili sono quelli individuati dalle Norme Tecniche di attuazione per il patrimonio edilizio esistente per i singoli tessuti urbani e per il territorio rurale con le condizioni previste dall'Allegato 8B e con le prescrizioni della scheda del Sistema costiero 4 “Litorale sabbioso del Cecina” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico per le aree interessate dai vincoli art. 142 comma 1.

## 2.2 Proposta di aggiornamento perimetrazione di area boscata in loc. Mazzanta.

All'interno dell'intervento Vp2 oggetto della presente variante parziale al P.O. è presente un'area (fg. 115 particelle n. 61 e 261) che nella cartografia del PIT con valenza di Piano paesaggistico e nel P.O. vigente, è individuata come area coperta da bosco..

Con l'approvazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico la Regione ha predisposto una cartografia ricognitiva in scala 1:10000 con riferimento ai territori coperti da foreste e boschi. Con Deliberazione CRT n. 93 del 09/10/2018 è stata aggiornata la cartografia delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 lett. g) D.Lgs 42/04.

L'art.8.2 dell'allegato 7B “Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice”, del PIT-PPR, definisce nella seguente maniera le aree

soggette a vincolo paesaggistico: “Sono sottoposti a vincolo ai sensi dell’art. 142, comma 1 lettera g), del Codice i territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, così come definiti dall’articolo 3 della legge regionale 39/2000 e s.m.i.”.

Inoltre il punto 8.4. “Metodologia di acquisizione” specifica che: “Il Regolamento Forestale della Toscana (D.P.G.R. 48/R/2003, articolo 2) fornisce le seguenti condizioni per l’individuazione delle aree assimilabili a bosco, di cui all’art. 3 comma 4 della Legge forestale regionale.

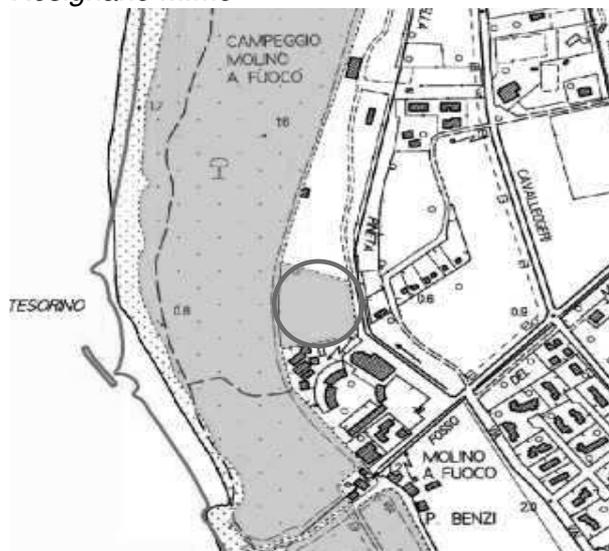
- la continuità della vegetazione forestale non è interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi natura che ricadano all’interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano superficie inferiore a 2000 metri e larghezza mediamente inferiore a 20 metri. Nel caso di infrastrutture lineari che attraversino il bosco, si considera interrotta la continuità della copertura solo nel caso di infrastrutture lineari prive di vegetazione, quali strade e ferrovie di larghezza mediamente maggiore o uguale a 20 metri, indipendentemente dalla superficie;
- ai fini della determinazione del perimetro dei boschi si considerano i segmenti di retta che uniscono il piede delle piante di margine, considerate arboree nell’allegato A della legge forestale, che siano poste a distanza inferiore a 20 metri da almeno due piante già determinate come facenti parte della superficie boscata oggetto di rilievo;
- il perimetro delle aree assimilate a bosco coincide con la linea di confine che separa la vegetazione forestale arbustiva dalle altre qualità di coltura o insediamenti, oppure che separa la vegetazione forestale arbustiva avente copertura pari o superiore al 40% da quella avente copertura inferiore, in questo caso se il limite non fosse facilmente riscontrabile si prevede di valutare il diverso grado di copertura per fasce di profondità pari a 20 metri.”

A seguito di ricognizioni eseguite per l’eliminazione dell’intervento Vp2 è stata individuata un’area che allo stato attuale non si presenta come area boscata.

Nel PIT la cartografia delle aree boscate ( ex. Galasso) ha valore ricognitivo pertanto al fine di dimostrare che la medesima contiene una rappresentazione non esatta, la proprietà dell’area ha incaricato un tecnico ( agronomo) che ha condotto una verifica ai sensi della normativa vigente in materia. Tale verifica, che si allega alla presente relazione, è stata inoltrata a questa Amministrazione comunale in data 27/08/2021 con nota prot. n. 48640.

Inoltre anche dalla lettura diacronica degli inquadramenti sotto riportati ( Geoscopio ortofoto anni 2005,2007 e 2016) risulta evidente che l’area non è interessata da alcuna copertura boschiva e in passato era stata usata per il posizionamento di strutture e piazzole dell’adiacente campeggio ( ortofoto 1988).

Pertanto per quanto riportato nella relazione redatta dal Dott. Branchetti e per quanto ricostruito utilizzando Geoscopio si propone di aggiornare la perimetrazione delle aree boscate eliminando dalle medesime l’area così come individuata nell’allegato cartografico denominato “Variante semplificata al Piano Operativo ai sensi dell’art. 30 della LR. 65/2014 finalizzata all’eliminazione della previsione urbanistica individuata con la sigla “Vp2”. Proposta di aggiornamento perimetrazione di area boscata art. 142 co. 1 lett g) D.Lgs. 42/2004 in loc. Mazzanta, Comune di Rosignano M.mo”



Estratto cartografia PIT



Estratto Google Maps



Geoscopio-  
Ortofoto anno  
2005 10K

OFC 2007 10K propr. BLOI



Geoscopio-  
Ortofoto  
anno 2007  
10K

OFC 2016 5K (20cm) propr. <<



Geoscopio- Ortofoto anno 2016 10K



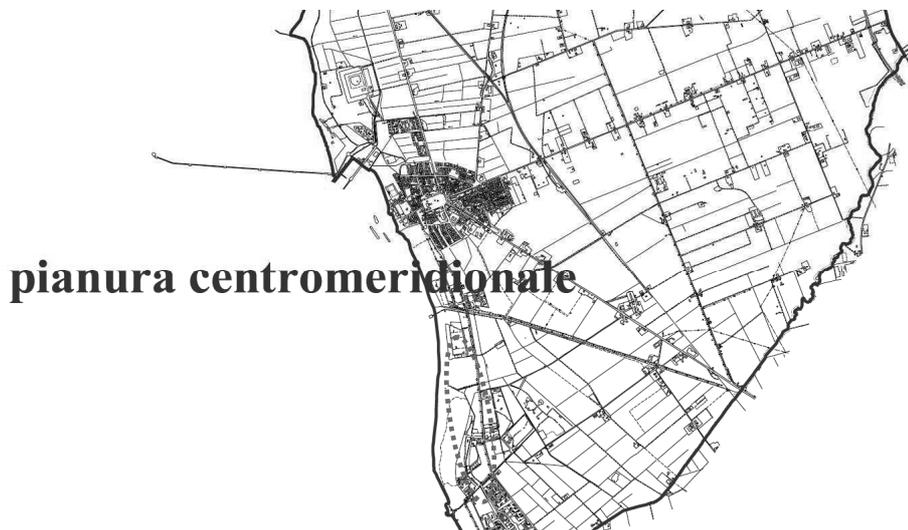
Geoscopio- Ortofoto anno 1988 10K

### 3. Strumenti di pianificazione urbanistica comunale vigenti

#### 3.1 Piano Strutturale ( P.S.)

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

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



P.S.- Estratto Tav PT-1 Sistemi Territoriali

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



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

L'eliminazione della previsione Vp2 e l'attribuzione dei tessuti urbanizzati esistenti non incide sui contenuti del P.S. e risulta coerente con le strategie e obiettivi del medesimo.

### 3.2 Piano Operativo vigente ( P.O.)

L'area oggetto di Variante parziale al P.O. è interessata dai seguenti vincoli:



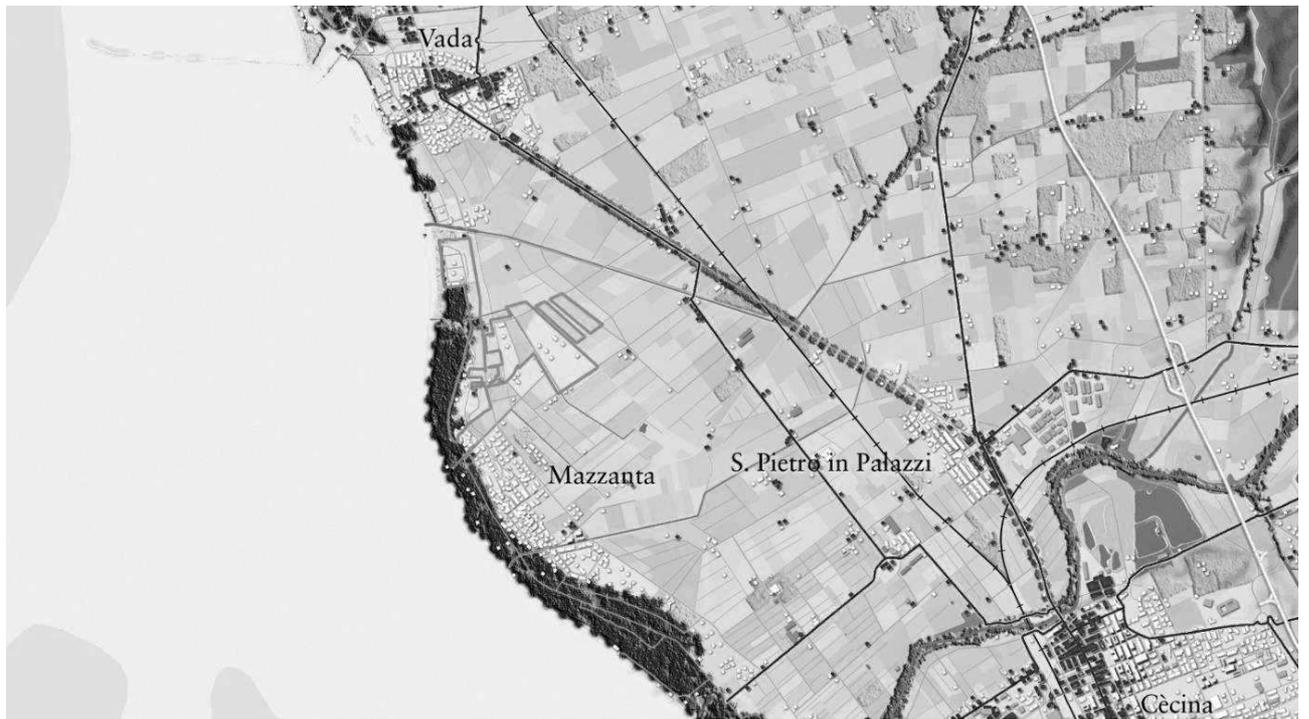
#### Quadro Conoscitivo – Estratto Tav. BcP 1.3 “ Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Aree tutelate per legge D. Lgs. 42/2004 art. 142:

- parzialmente in Territorio costiero art. 142 co. 1 lett. a) ;
- parzialmente area di rispetto fiumi torrenti e corsi d'acqua – art. 142 co. 1 lett. c);
- parzialmente Riserva naturale Tombolo di Cecina ( EUAP0144 D.M: 13.07.77 – IT5160003) – art. 142 co. 1 lett. f);
- parzialmente territorio coperto da foresta e bosco art. 142 co. 1 lett. g).

- art. 19 del D.L. 8/11/1990 n. 374: tali aree risultano parzialmente inserite all'interno della linea doganale;
- parzialmente art. 55 del Codice della Navigazione di cui al R.D. 30/03/1942 n. 327 e conseguente art. 22 del Regolamento di Attuazione;
- Tali aree risultano parzialmente inserite nella salvaguardia delle acque destinate al consumo umano 3c - Zona di protezione - Area della pianura costiera occidentale soggetta ad ingressione di acque marine. Aree molto vulnerabili ;
- zone vulnerabili da nitrati;
- pericolosità sismica elevata per liquefazione dinamica (S3I);
- Pericolosità geologica media G2;
- Parzialmente Pericolosità idraulica media I2;





PIT/PPR - Estratto della *Carta dei caratteri del paesaggio*

#### INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE



#### COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE



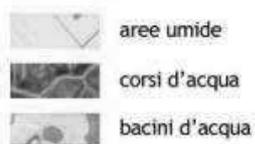
#### CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI



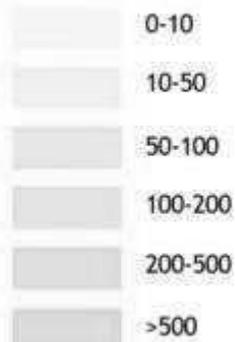
#### CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI



#### AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI

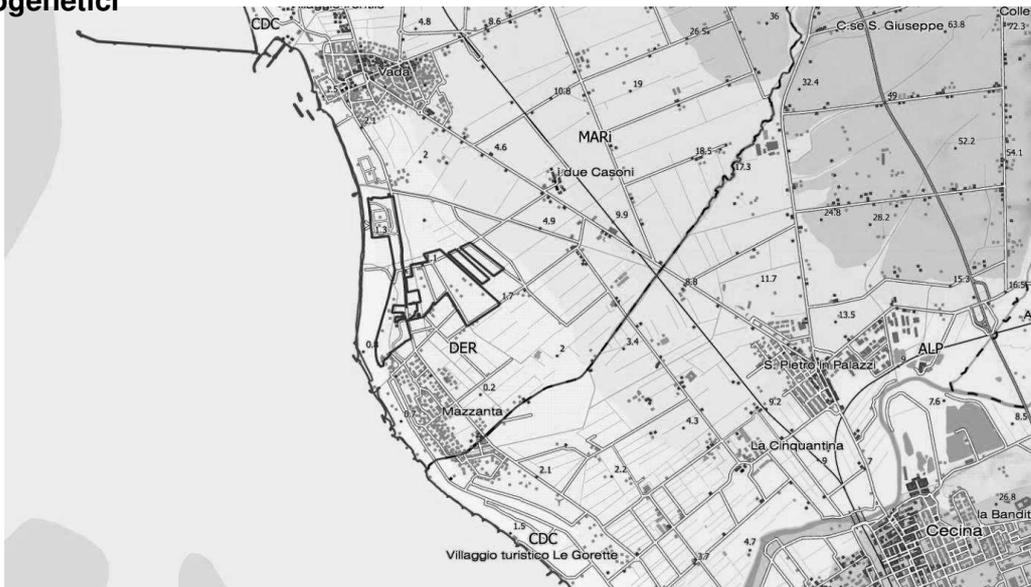


#### FASCE BATIMETRICHE



## INVARIANTI STRUTTURALI

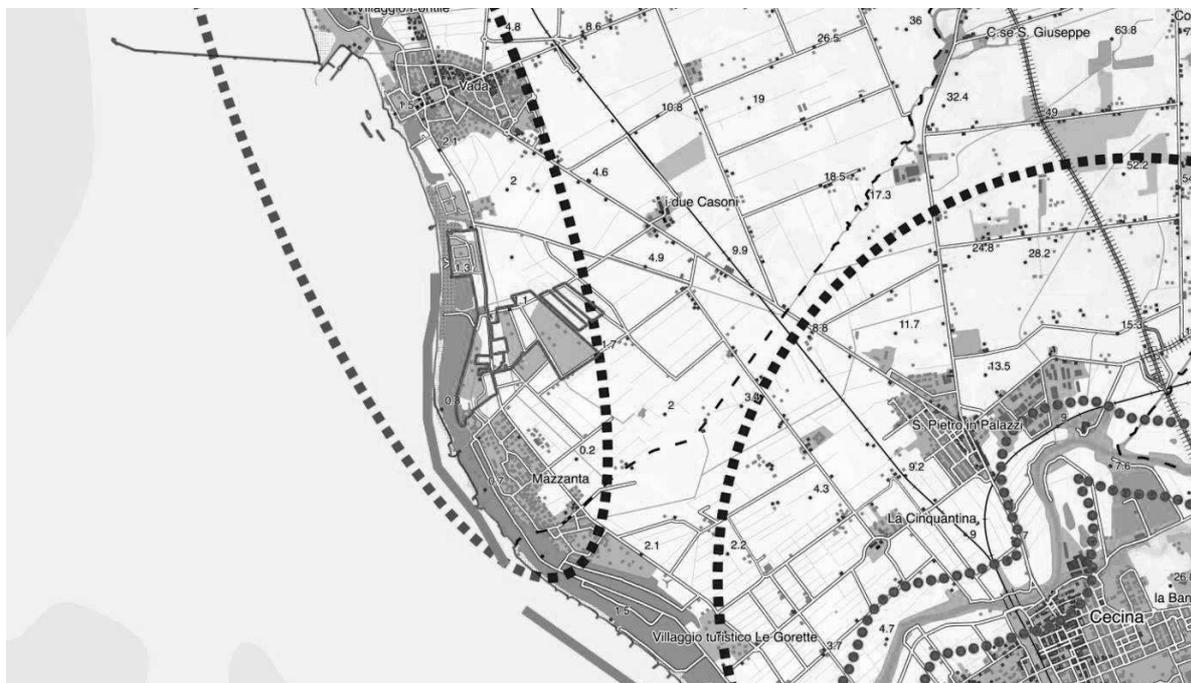
### Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



PIT/PPR - Carta dei sistemi morfogenetici

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

### Invariante II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi



PIT/PPR - Estratto della *Carta della Rete Ecologica*

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**



PIT/PPR - Estratto della *Carta del Territorio urbanizzato*

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



PIT/PPR Estratto della *Carta dei Morfotipi rurali*

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:

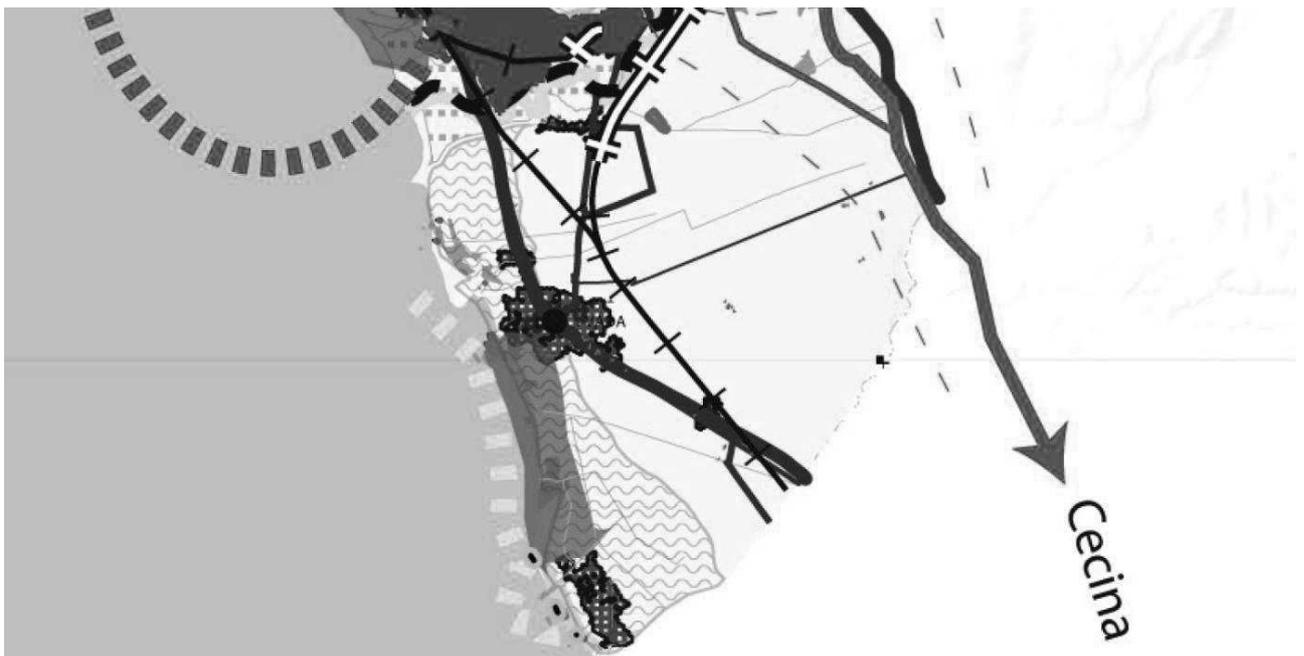
*“Il paesaggio è organizzato dalla maglia agraria e insediativa impressa dalle grandi opere di bonifica idraulica. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata da case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e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

### Patrimonio territoriale e paesaggistico



PIT/PPR - Estratto della Carta Patrimonio territoriale e paesaggistico

### 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 costiere 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.

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

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



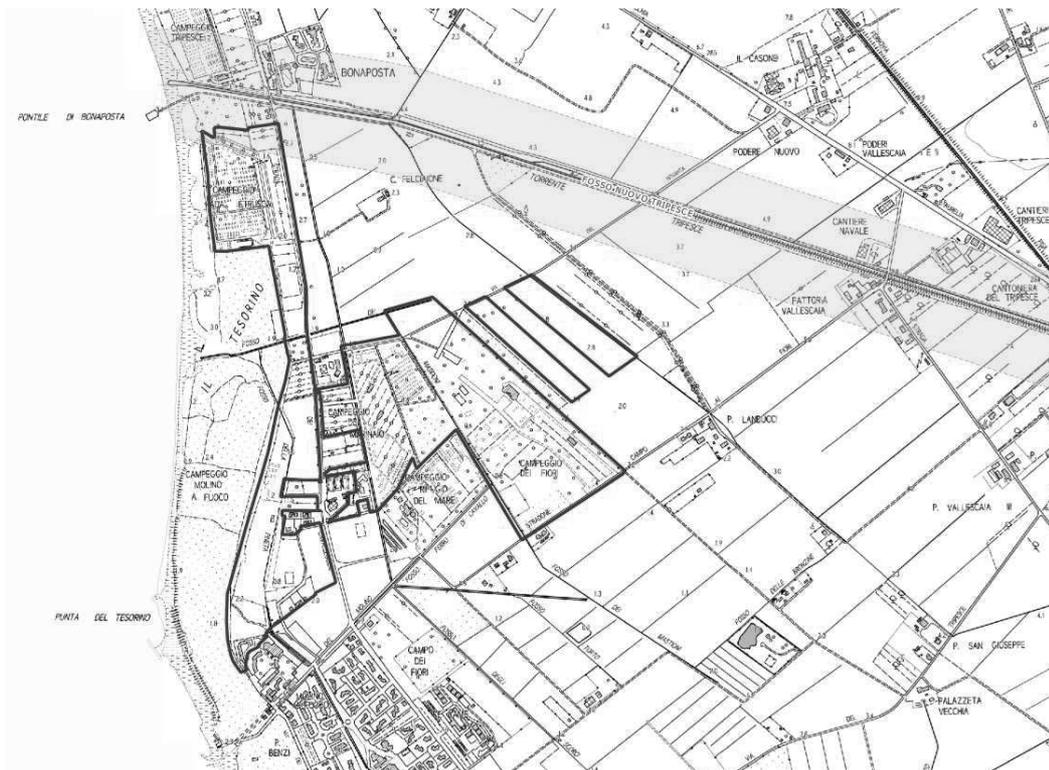
PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge, a) - I territori costieri*

Parte dell'area oggetto di Variante ricade all'interno dell'area vincolata ai sensi della lettera a) co. 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.

Nelle aree ricadenti all'interno del vincolo, gli interventi ammissibili sono quelli individuati dalle Norme Tecniche di attuazione per il patrimonio edilizio esistente per i singoli tessuti urbani e per il territorio rurale a condizione che rispettino le prescrizioni della Disciplina d'uso della scheda del Sistema costiero 4 "Litorale sabbioso del Cecina" del PIT/PPR.

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

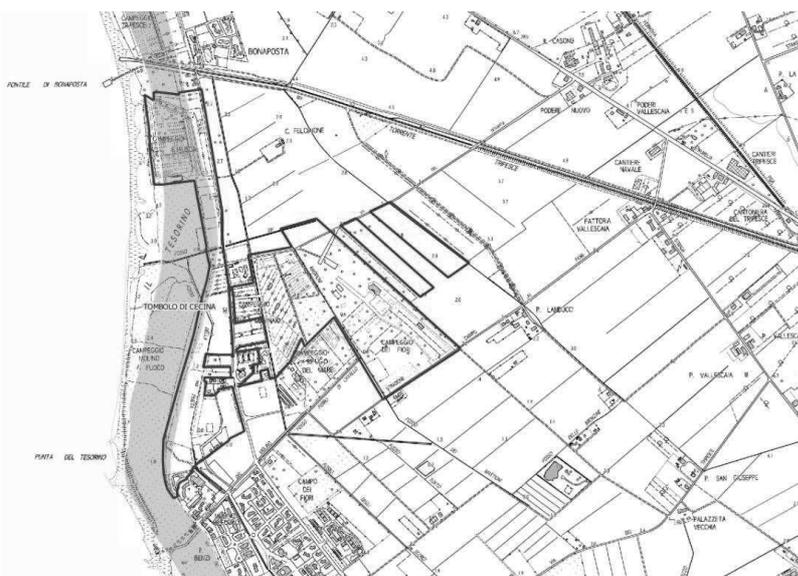


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge, Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*

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.

Nella porzione dell'area ricadente all'interno del vincolo, gli interventi ammissibili sono quelli individuati dalle Norme Tecniche di attuazione per il patrimonio edilizio esistente per il tessuto urbano a condizione che rispettino le condizioni dettate dall'Allegato 8B del PIT/PPR.

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



PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge, Lett. f) - I parchi e le riserva nazionali e regionali*

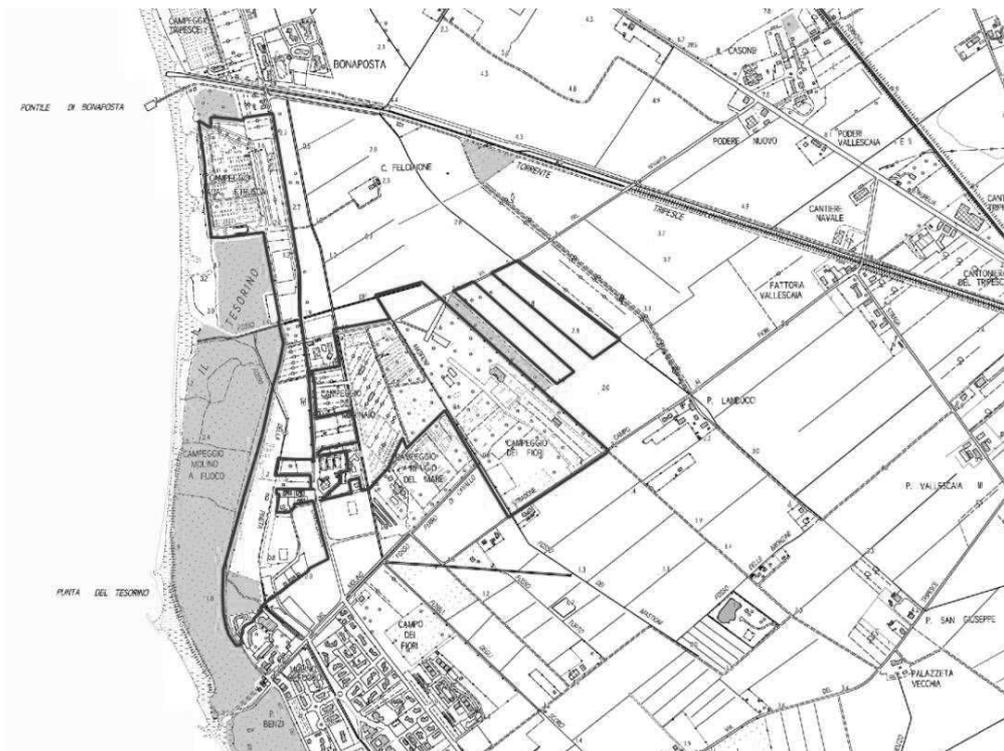
Parte dell'area oggetto di Variante ricade nella Riserva Statale del *Tombolo di Cecina*; in particolare ricadono nella Riserva parte dell'area AP01/1 e della AP 01/2 - Campeggio Rada Etrusca.

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.

Nella porzione dell'area ricadente all'interno del vincolo, gli interventi ammissibili sono quelli individuati dalle Norme Tecniche di attuazione per il patrimonio edilizio esistente per il tessuto urbano a condizione che rispettino le condizioni dettate dall'Allegato 8B del PIT/PPR.

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



*PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge, Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi*

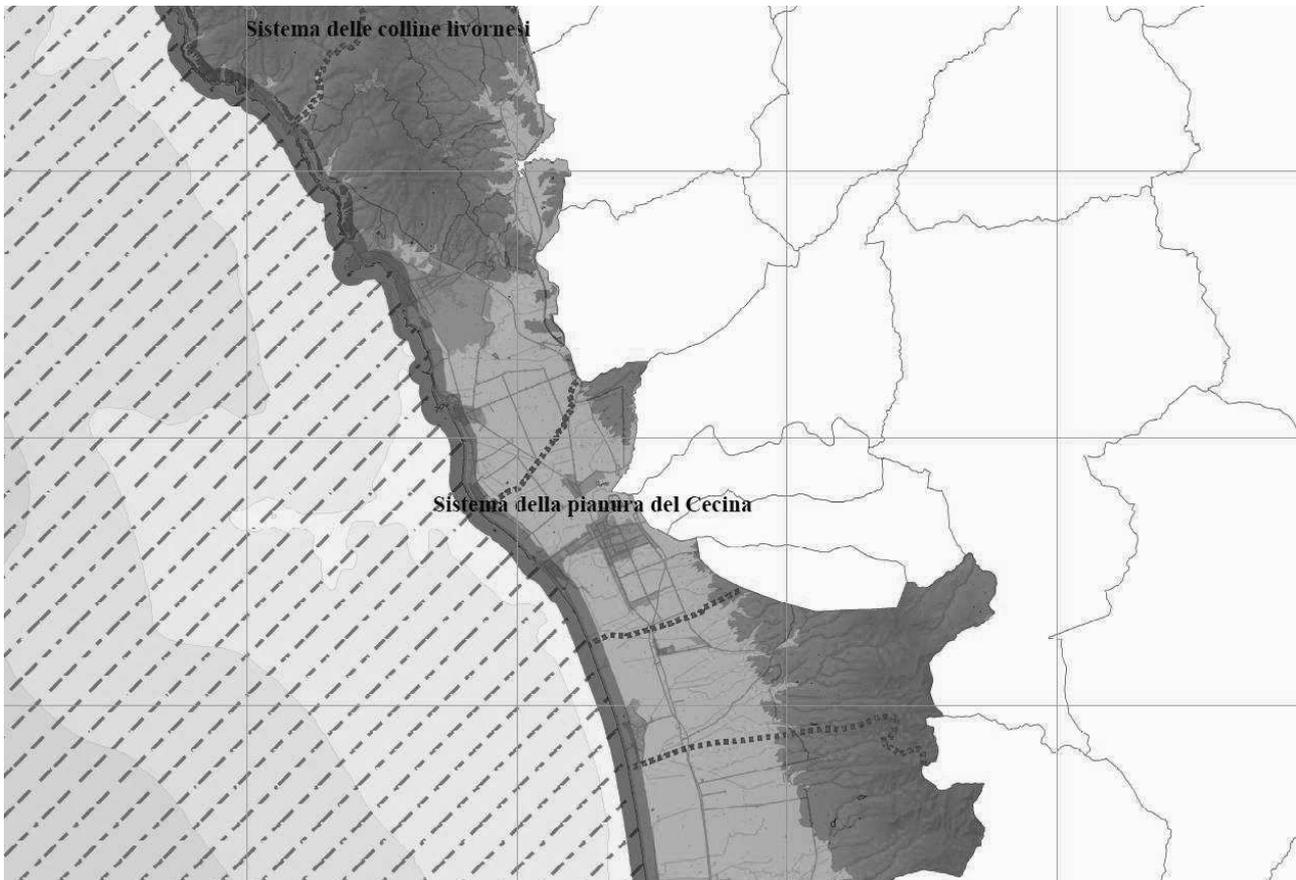
Una piccola porzione, posta al margine nord dell'area AP01/01 e l'area AP04 Residence Gli Oleandri sono interessate dalla presenza di Beni tutelati ai sensi della lettera g). L'area AP04 è oggetto di proposta di esclusione dalle aree boscate per le motivazioni riportate al paragrafo 2.2

Nella porzione dell'area ricadente all'interno del vincolo, gli interventi ammissibili sono quelli individuati dalle Norme Tecniche di attuazione per il patrimonio edilizio esistente per il tessuto urbano a condizione che rispettino le condizioni dettate dall'Allegato 8B del PIT/PPR.

#### 4.2 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia 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;*

[.....]

## **“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.

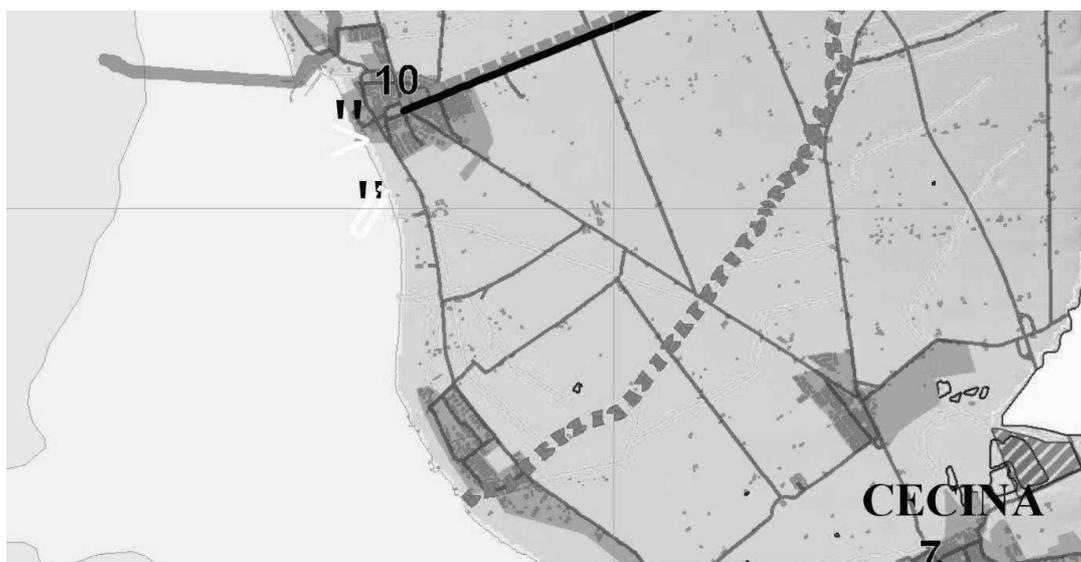
Il sistema territoriale si estende dal margine settentrionale limitato dalle colline livornesi, a quello meridionale del promontorio a nord di S. Vincenzo.

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



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

#### **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;
- 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
- favorire la mobilità interna ai luoghi di soggiorno e villeggiatura e tra questi e i luoghi della cultura e degli eventi;

[.....]

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).



### 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 oolittiferi (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 altri 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.

### Insedimento 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 XIV secolo è a più riprese oggetto di contesa tra Pisa e Firenze, definitivamente decretato possesso 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 medicee di ponente e levante di forma circolare realizzate con pietra calcarea detta "Travertino di Rosignano".

L'insediamento conobbe un notevole sviluppo in epoca lorenese e napoleonica (Maire 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 civili legati allo sfruttamento del bosco.

### Insedimento moderno e contemporaneo

Urbanizzazione lineare diffusa lungo gli assi stradali.

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.

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 Crespatura.

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
<b>INVARIANTI</b>																											
1 Identità geomorfologica e naturale del paesaggio				o	o	o			o			o	o	o	o	o		o	o		o		o	o	o	o	o
2 Identità della matrice paesaggistica e permanenza degli elementi di differenziazione					o	o	o					o		o			o				o	o	o	o	o	o	o
3 Identità della matrice paesaggistica e ruolo funzionale nella connessione tra costa e entroterra						o			o		o	o	o		o		o	o	o		o	o	o	o	o	o	o
4 Identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari pianiziali di bonifica			o								o	o	o					o			o	o	o				o
5 Identità culturale dei paesaggi agrari collinari con sistemazioni idrauliche ed insediamento aggregato		o			o				o				o								o	o	o	o	o	o	o
6 Identità paesaggistica degli insediamenti aggregati in contiguità con la permanenza di articolati mosaici agrari e forestali				o		o					o		o		o						o	o	o	o	o	o	o
7 Identità tipologica ed integrità funzionale del reticolo viario storico e dei relativi caratteri visuali				o	o	o	o				o		o		o				o		o	o	o	o			
8 Identità paesaggistica delle aree di relazione tra paesaggi protetti		o			o		o	o	o	o	o	o	o		o			o			o	o	o	o	o	o	o
9 Identità paesaggistica dei contesti di diretta pertinenza dei beni culturali soggetti a tutela	o	o	o		o			o	o	o	o	o		o	o	o			o	o	o	o	o	o	o	o	o

Trattandosi di Variante parziale al P.O. che non introduce nuove previsioni urbanistiche ma anzi elimina una previsione di trasformazione si ritiene che la medesima sia coerente con i contenuti del P.T.C..

## 5. Valutazione ambientale strategica (VAS)

Come disposto dall'art. 5 della L.R. 10/2010 tutte le varianti agli strumenti urbanistici sono sottoposte normativamente al procedimento di VAS, sia esso di verifica di assoggettabilità o a VAS.

Il comma 3 ter dello stesso articolo dispone che, nel caso 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 è stata presentata all'Autorità Competente una relazione motivata per l'esclusione dal procedimento di VAS corredata da un esame dello stato di risorse e da un'analisi degli effetti e degli impatti potenziali sull'ambiente che si possono generare a seguito dell'eliminazione delle previsioni dell'intervento Vp2 e il riconoscimento dei tessuti urbanizzati .

L'autorità Competente con verbale n. 1 del 17/12/2020, prendendo atto che le modifiche proposte non hanno ricadute o impatti sulla componente ambientale rispetto alla precedente previsione urbanistica ha ritenuto di escludere dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 5 c. 3 ter della L.R. 10/2010 e s.m.i., la Variante in quanto "la proposta di variante parziale:

- non inciderà né sui carichi insediativi previsti dal PO (...) valutati in sede di approvazione del medesimo né sul sistema delle risorse ambientali interessate essendo la proposta fortemente riduttiva rispetto alle valutazioni effettuate per l'approvazione del PO.;
- non determina effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Piano Operativo;
- non determina cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità già approfonditi in sede di formazione del PO;
- non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

## **6. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante parziale al P.O.**

Ai sensi del DPGR 5/R/2020 viene depositata alla Regione Toscana- Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa la relazione geologica e le relative certificazioni.

La proposta di variante è esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Programmazione e Tutela del Territorio.

## **7. Procedimento della variante**

La variante per le motivazioni riportate nella presente relazione segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 32 della LR 65/2014.

Il Comune adotta la variante in consiglio comunale e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone comunicazione contestuale alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno.

Tutti i soggetti interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Decorso il termine di trenta giorni per la presentazione delle osservazioni, la variante è approvata dall'Amministrazione, che controdeduce in ordine alle eventuali osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT..

Gli atti della Variante, ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. d) dell'Accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana, saranno posti all'esame della Conferenza paesaggistica essendo il Piano Operativo conformato al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano ( Verbale conferenza conclusiva del 24/05/2019).

## **8. Conclusioni**

A conclusione della presente relazione, si evidenzia che la proposta di Variante parziale:

- non inciderà né sui carichi insediativi previsti dal PO (sia in termini quantitativi, che qualitativi e funzionali) e valutati in sede di approvazione del medesimo né sul sistema delle risorse ambientali interessate essendo la proposta riduttiva rispetto alle valutazioni effettuate per l'approvazione del PO.;
- non determina effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Piano Operativo;
- non determina cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità già approfonditi in sede di formazione del PO;
- non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

## **Elaborati Variante**

- relazione tecnico-amministrativa;
- relazione tecnica – Indagine floristica su lotto di terreno in loc. Mazzanta;
- Relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;
- estratto Tav. Tur 18.3 Sud - Territorio Urbanizzato e rurale: stato attuale e stato modificato;
- Estratto Tav BcP: proposta aggiornamento aree boscate- stato attuale e stato modificato;
- Relazione geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020.