



Comune di San Vincenzo
(Provincia di Livorno)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo

SCHEMA NORMA – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O.

“Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e
riqualificazione dell’offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto”
Villaggio Turistico “Garden Toscana Resort”, già “Garden Club”

Procedura di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Rapporto preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006, art. 12, e della L.R. 10/2010, art. 22

Committente

ERREDICI s.r.l.
Viale Monza, 12 - Milano

ERREDICI
S.r.l.

Redazione

IRIS Strategie per l’Ambiente sas



Direttore Tecnico:
Ing. Maurizio Bacci




Tecnico redattore:
Ing. Stefano Corsi




Collaborazione:
Ing. Junior Daniele Maffi

Identificazione: 2024-03 – Rapporto preliminare
data revisione:

Marzo 2024

Indice

1	PREMESSA.....	4
2	LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AMBITO DEL PIANO.....	6
2.1	INQUADRAMENTO GENERALE.....	6
2.2	DESCRIZIONE DEL PIANO.....	7
2.2.1	INTERVENTI DI PIANO.....	7
2.2.2	INDICI DI PIANO.....	10
2.2.3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	11
3	OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO.....	15
3.1	OBIETTIVI DEL PIANO.....	15
3.2	AZIONI DEL PIANO.....	15
3.3	SCENARI ALTERNATIVI.....	16
4	CARATTERISTICHE DEL PIANO.....	17
4.1	RIFERIMENTO PER PROGETTI E ALTRE ATTIVITÀ.....	17
4.2	INFLUENZA SU ALTRI PIANI.....	17
4.3	PERTINENZA DEL PIANO RISPETTO AGLI ASPETTI AMBIENTALI.....	17
4.4	PROBLEMI AMBIENTALI RELATIVI AL <i>PIANO</i>	17
4.4.1	RISORSA IDRICA E DEPURAZIONE.....	18
4.4.2	SUOLO, SOTTOSUOLO E RISCHIO IDRAULICO.....	19
4.4.3	CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO ED ARCHEOLOGICO.....	22
4.4.4	BIODIVERSITÀ.....	25
4.4.5	RIFIUTI.....	27
4.4.6	ARIA, MOBILITÀ E RUMORE.....	28
4.4.7	CONSUMO DI SUOLO E RISORSE.....	29
4.4.8	ENERGIA.....	30
4.4.9	ASPETTI SOCIOECONOMICI.....	30
4.5	RILEVANZA DELLA VARIANTE PER L'ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA AMBIENTALE.....	31
4.5.1	PIANO STRUTTURALE.....	31
4.5.2	PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	33
4.5.3	PIT- PPR.....	35
5	CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE	44
5.1	PROBABILITÀ, DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITÀ DEGLI IMPATTI.....	44
5.2	CARATTERE CUMULATIVO DEGLI IMPATTI.....	46
5.3	NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI IMPATTI.....	46
5.4	RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE.....	46
5.5	ENTITÀ ED ESTENSIONE DEGLI IMPATTI.....	46

Proponente: Erredici s.r.l. - Comune di San Vincenzo (LI)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo SCHEDA NORMA – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O.
"Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell'offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto"
Villaggio Turistico "Garden Toscana Resort", già "Garden Club"

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare ai sensi ai sensi del D. Lgs. 152/2006. art. 12. e della L.R. 10/2010. art. 22

5.6 VALORE E VULNERABILITÀ DELL'AREA.....	46
5.7 IMPATTI SU AREE O PAESAGGI PROTETTI.....	47
5.8 VALUTAZIONE SCENARI ALTERNATIVI.....	48
<u>6 MISURE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....</u>	<u>49</u>
<u>7 CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI FINALI.....</u>	<u>50</u>

1 Premessa

Il presente rapporto ambientale preliminare di screening per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è parte integrante del Piano Attuativo di iniziativa Privata, ed è redatto in ottemperanza all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e all'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i. secondo i criteri individuati negli allegati dei suddetti riferimenti normativi.

Il rapporto contiene le informazioni necessarie allo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e, in particolare, gli elementi di cui all'allegato I alla parte seconda della norma nazionale e dell'allegato 1 della legge regionale, ovvero:

1. La premessa ed i contenuti del presente rapporto preliminare (capitolo 1)
2. Localizzazione e descrizione dell'ambito del Piano (capitolo 2)
3. Obiettivi, strategie e azioni del Piano (capitolo 3)
4. Le caratteristiche del piano o programma (capitolo 4), tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse (paragrafo 4.1);
 - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati (paragrafo 4.2);
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile (paragrafo 4.3);
 - problemi ambientali relativi al piano o programma (paragrafo 4.4);
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (paragrafo 4.5);
5. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate (capitolo 5), tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti (paragrafo 5.1);
 - carattere cumulativo degli impatti (paragrafo 5.2);
 - natura transfrontaliera degli impatti (paragrafo 5.3);
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (paragrafo 5.4);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (paragrafo 5.5);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo (paragrafo 5.6);

Proponente: Erredici s.r.l. - Comune di San Vincenzo (LI)

*PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo SCHEDE NORMA – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O.
"Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell'offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto"
Villaggio Turistico "Garden Toscana Resort", già "Garden Club"*

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006. art. 12. e della L.R. 10/2010. art. 22

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale (paragrafo 5.7).
6. Indicazione di misure per la sostenibilità ambientale prese a riferimento per la valutazione degli effetti (capitolo 6);
 7. Conclusioni e considerazioni finali (capitolo 7).

2 Localizzazione e descrizione dell'ambito del Piano

2.1 Inquadramento generale

Il presente Piano Attuativo d'iniziativa Privata riguarda il Villaggio turistico ricettivo denominato "Garden Toscana Resort", già "Garden Club", sito in Via dei Cavalleggeri, 1 nel Comune di San Vincenzo (LI).



Figura 1: Inquadramento ampio



Figura 2: Inquadramento generale area su ortofoto

L'area d'intervento, estesa per MQ 125.519, occupa una porzione di terreno trapezoidale, compreso tra la Ferrovia Roma-Pisa e la Strada Provinciale della Principessa, all'ingresso Sud del Comune di San Vincenzo, lungo l'arteria di collegamento litoraneo con la città di Piombino.

L'Area di Piano Attuativo ricade all'interno della UTOE 1 della città, Sub-UTOE 1.1 San Vincenzo, nell'area della città sul mare (U2) - aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3), Zona Territoriale Omogenea B, area compresa nel territorio urbanizzato individuato transitoriamente ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014. Nella specifica Variante Normativa Semplificata al Piano Operativo, l'intervento è normato dalla relativa Scheda Norma PA10, Ex IC17, Art. 145 delle N.T.A..

La struttura dispone di 18 alloggi, con 430 camere e 1170 posti letto. Sono, inoltre, presenti una Spa e un’area polisportiva costituita da area fitness attrezzata, 12 campi da tennis in terra battuta, 2 campi da padel, 2 campi da calcetto a cinque, 1 campo da basket, 1 campo da bocce, 1 campo da volley e 1 da beach volley. Il residence dispone di un teatro e di un centro congressi, inoltre è presente un ristorante, un bistrot e un bar. All’interno, infine, si trovano alcuni negozi ed altre attività secondarie.

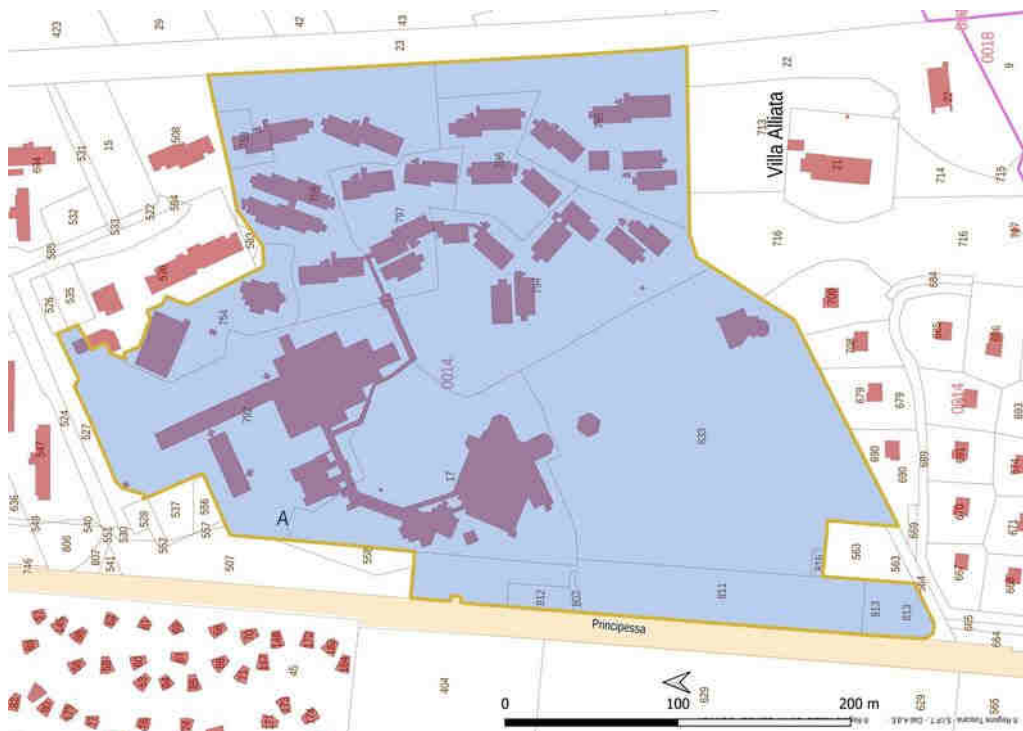


Figura 3: Inquadramento catastale area interessata dal Piano

Presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno l’area risulta censita nel Catasto Terreni E Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo, nel Foglio 14 Mappali 633-17-754-758-759-792-794-795-796-797-802, Via dei Cavalleggeri, 1.

Tutte le aree e costruzioni interessate sono di proprietà della ERREDICI S.r.l. con sede in Milano, Viale Monza,12. P.I. 09306550964.

2.2 Descrizione del Piano

2.2.1 Interventi di Piano

L’intervento prevede l’ampliamento della struttura turistico-ricettiva già esistente per migliorare e qualificare l’offerta e i servizi senza aumento del numero dei posti letto.

I parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla Scheda Norma PA10, prevedono una Superficie Edificabile (o edificata) (SE) massima di MQ 2.000, di cui:

- MQ 800 per nuova edificazione;
- MQ 1.200 per il tamponamento/recupero di strutture esistenti quali tettoie, gazebi, spazi comuni;

E' prevista la realizzazione di servizi ed attività commerciali mediante la chiusura di logge e balconi delle unità ricettive, senza la creazione di nuovi alloggi e nuovi posti letto.

Altri parametri stabiliti dalla Scheda Norma PA10 sono l'altezza massima di numero 3 piani, l'indice di Copertura massimo del 30% e la subordinazione dell'intervento alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche:

- nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco od opera equivalente;
- Realizzazione di Fermata d'Autobus su Via della Principessa;
- Manutenzione Straordinaria, con sistemazione del verde, delle tubazioni per H2O ed asfaltatura su Via dei Cavalleggeri;
- Manutenzione Straordinaria per rifacimento tappetino d'usura Parcheggi Pubblici su Via dei Cavalleggeri;
- Realizzazione di Steccato in legno su Via della Principessa.

Gli interventi di progetto volti a migliorare la qualità degli alloggi destinati agli ospiti ed al potenziamento di quelli per il personale, si esplicheranno in:

Trasformazione di 16 camere per ospiti esistenti in diverse palazzine, in 16 locali soggiorno e nella realizzazione delle camere venute a mancare, in spazi a terrazzo esistenti o mediante la sopraelevazione di coperture esistenti. Ampliamento bagni.	MQ 329,7 + MQ 366,00	Spazi coperti Sopraelevazione
Realizzazione di 18 nuove camere per il personale di servizio ricavate da: <ul style="list-style-type: none"> • spazi comuni già coperti negli edifici esistenti • sopraelevazione di volumetrie già realizzate 	MQ 53,00 + MQ 380,00	Spazi coperti Sopraelevazione
Realizzazione ascensori	MQ 16,00	Nuove costruzioni

Gli interventi destinati al potenziamento dei servizi saranno i seguenti:

Ampliamento della cucina del Ristorante Melograno mediante la chiusura di portico attualmente a servizio dello stesso	MQ 74,00	Spazi coperti
Formazione di locale per deposito bagagli degli ospiti ricavato sotto pergolato esistente	MQ 51,00	Spazi coperti
<ul style="list-style-type: none"> • Ampliamento uffici della Hall • Realizzazione di nuovi servizi igienici esterno alla Hall ricavati sotto tettoia esistente 	MQ 24,00 + MQ 24,00	Spazi coperti
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di Palestra seminterrata sotto il terrazzamento della zona Bar Tennis • Spogliatoio esterno 	MQ 250,00 + MQ 38,00	Spazi coperti Nuove costruzioni
Chiusura di porticato esistente per realizzazione Mensa del Personale Ristorante Melograno	MQ 93,00	Spazi coperti
Ampliamento della cucina del ristorante Gardenia mediante chiusura di	MQ 65,00	Spazi coperti

Proponente: Erredici s.r.l. - Comune di San Vincenzo (LI)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo SCHEDA NORMA – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O.
"Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell'offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto"
Villaggio Turistico "Garden Toscana Resort", già "Garden Club"

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006. art. 12. e della L.R. 10/2010. art. 22

porticato esistente		
Ampliamento dei locali della SPA al Piano Terra mediante chiusura di porticati esistenti	MQ 125,00	Spazi coperti
Ampliamento del mini/baby club mediante chiusura di porticati esistenti	MQ 55,00	Spazi coperti
Superficie a disposizione per modifiche varie di lieve entità	MQ 56,3	
	TOTALE MQ	2.000
	di cui MQ	746
	MQ	1.143,7
	MQ	54
	MQ	56,3
		Sopraelevazioni
		Spazi esistenti
		Nuove costruzioni
		A disposizione

Le nuove costruzioni, principalmente in ampliamento, saranno realizzate con stesse tipologie, materiali e colori delle esistenti, con uso dell'intonaco, di gronde e pluviali in rame o del legno dove preponderante. Le nuove coperture saranno realizzate in cotto come le esistenti, le coperture dei nuovi ascensori saranno realizzate in rame. La chiusura dei portici sarà realizzata anche con porzioni vetrate.

2.2.2 Indici di Piano

Si riporta nella tabella sottostante gli indici del Piano Attuativo in questione.

INDICI DI PIANO	
AREA D'INTERVENTO	MQ 107.460
SUPERFICIE EDIFICABILE	
Ampliamento Edifici Esistenti con destinazione Turistico – Ricettiva;	MQ 1.200
Nuova Edificazione con destinazione d’uso Turistico – Ricettiva	MQ 800
NUMERO PIANI MASSIMI	3
INDICE DI COPERTURA MASSIMO	
5% della Superficie Esistente MQ 17.505,60 x 5% = MQ 875,28 Massimi Ammessi	MQ 875,28
NUMERO ALBERI RICHIESTI Ex Art. 125 del P.O.	
S.E. TOTALE – MQ 2.000:1/25 mq = 80 Alberi	N. 80
SUPERFICIE A PARCHEGGIO Ex L. 1444/68	
S.E. MQ 800 x 80%=MC 640 Sup. a Parcheggio Minima Richiesta MQ 640 Minimi Richiesti < MQ 1.795,7 ECCEDENTI	MQ 640
STANDARDS URBANISTICI Ex D.M. 1444/68	
STANDARD PER NUOVA EDIFICAZIONE	
MQ 800 : 25 MQ/ABIT = 32 ABITANTI/EQUIVALENTI	
SUP. PARCHEGGIO	
MQ 2,5/Abit. da Insediare MQ 2,5 X 32 Abitanti = MQ 80 Minimi	MQ 80
SUP. A VERDE	
MQ 15,50 /Abit. da Insediare MQ 15,50 x 32 Abitanti = MQ 496 Minimi	MQ 496
SUPERFICIE FILTRANTE Ex Art. 39 del P.O.	
35% della Sup. Fondiaria, di cui almeno il 25% della SF a verde MQ 107.460x 35% = MQ 37.611 MINIMI FILTRANTI DI CUI MQ 26.865 MIN A VERDE (pari al 25% della SF)	MQ 37.611

Essendo le nuove superfici, principalmente di completamento o di nuova realizzazione, poste in aderenza rispetto agli edifici esistenti, per l’approvvigionamento di acqua e luce e per lo smaltimento dei reflui, saranno sfruttate le reti già presenti all’interno del Villaggio Turistico.

2.2.3 Documentazione fotografica



Vista dall'alto dell'area interessata dal Piano

Segue rassegna fotografica dello stato attuale (colonna di sx) e rendering dello stato di progetto (colonna dx)



Foto 1: Chiusura spazi esistenti per ampliamento MINICLUB



Foto 2: Ampliamento bagni nella corte interna RESIDENZA TURISTICA (Datura)



Foto 3: Ampliamento camere tipo A (Tahoma) tramite sopraelevazione



Foto 4: Ampliamento camere con sopraelevazione e realizzazione torre ascensore (Nymphaea)



Foto 5: Ampliamento Camere in sopraelevazione e bagni nella corte interna RESIDENZA TURISTICA NYMPHEA

Proponente: Erredici s.r.l. - Comune di San Vincenzo (LI)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo SCHEDA NORMA – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O.
"Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell'offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto"
Villaggio Turistico "Garden Toscana Resort", già "Garden Club"

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006. art. 12. e della L.R. 10/2010. art. 22



Foto 6: Ampliamento blocco spogliatoi Tennis

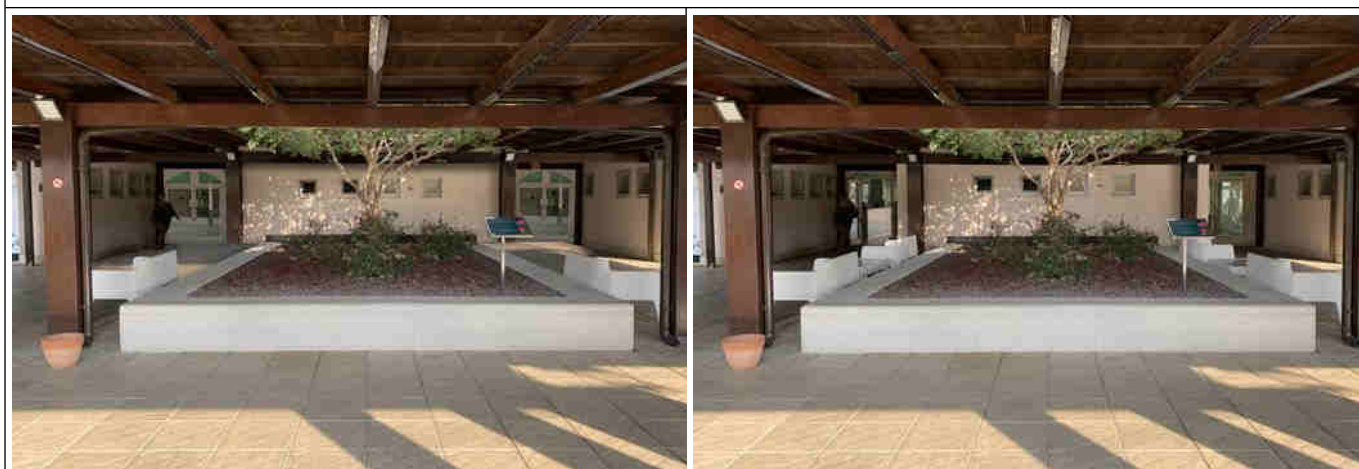


Foto 7: Chiusura spazi esistenti per AMPLIAMENTO UFFICI (Hall)

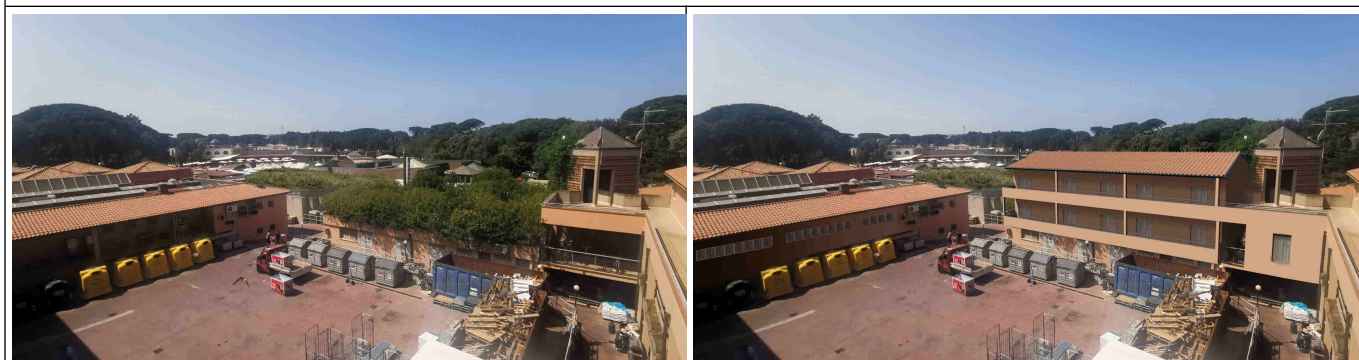


Foto 8: Ampliamento camere del personale tramite sopraelevazione e chiusura portico della cucina Melograno

Proponente: Erredici s.r.l. - Comune di San Vincenzo (LI)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo SCHEDE NORMA - PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O.
"Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell'offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto"
Villaggio Turistico "Garden Toscana Resort", già "Garden Club"

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006. art. 12. e della L.R. 10/2010. art. 22



Foto 9: Ampliamento camere del personale tramite sopraelevazione

3 Obiettivi, strategie e azioni del Piano

3.1 Obiettivi del Piano

L'obiettivo del piano, come indicato nella Relazione Tecnica, è quello di:

"potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente, migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto."

3.2 Azioni del piano

Gli interventi di Piano, descritti al paragrafo 2.2, possono essere raggruppati nelle seguenti azioni. E' prevista la realizzazione di nuove strutture per 800 m², e la riconversione di strutture esistenti per 1'200 m², senza incremento di posti letto in coerenza con le disposizioni del Piano Operativo.

AZIONE 1 – Incremento della qualità delle residenze senza incrementare i posti letto

Sono interventi che prevedono di incrementare la qualità delle residenze, senza aumentare i posti letto, in particolare ricavando aree soggiorno o ampliando i bagni, in parte riutilizzando porzioni esistenti e in parte in ampliamento per 366 m².

AZIONE 2 – Realizzazione nuove camere per il personale di servizio

Sono ricavate 18 camere per il personale tramite sopraelevazione e chiusura portico in corrispondenza del nucleo principale del villaggio (ristorante Melograno); l'incremento di superficie costruita è di 380 m².

AZIONE 3 – Incrementare i servizi delle aree comuni

L'intervento consiste in una serie di modifiche su aree comuni e servizi, per riconvertire alcuni usi, prevalentemente con riconversione di volumi esistenti (salvo circa 50 m² di modesti ampliamenti). In particolare:

- l'ampliamento della cucina del Ristorante Melograno, degli uffici della Hall, della cucina del ristorante Gardenia, della SPA e del mini/baby/club,
- la realizzazione di nuovi servizi igienici nella hall, palestra seminterrata, spogliatoio esterno, mensa del personale

AZIONE 4 – Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche

Realizzazione di illuminazione pubblica, fermata d'autobus, manutenzioni infrastrutturali, staccionata in legno.

Le azioni sopra descritte sono evidentemente coerenti con l'obiettivo generale di cui al paragrafo 3.1

3.3 Scenari alternativi

La definizione di scenari alternativi è limitata dal fatto che il Piano attua una previsione del Piano Operativo in zone già edificate e senza incremento del carico urbanistico mediante. In tal senso si definiscono i seguenti scenari alternativi, trascurando scenari evidentemente più impattanti e meno efficaci nell'attuazione dell'obiettivo.

Scenario di Piano

Corrisponde alle azioni descritte al paragrafo 2.2 e 3.2.

Scenario 0

Corrisponde a mantenere l'attuale stato edilizio e urbanistico senza attuare la previsione del Piano Operativo. L'intervento non consente di attuare gli obiettivi di Piano, mentre sono evitati effetti solo marginali.

Scenario maggiori volumi

Corrisponde ad attuare modifiche che pur non incrementando i posti letto richiedono la realizzazione di nuove strutture in aumento in termini di superficie, altezza o massima superficie coperta rispetto ai valori prescritti dal Piano Operativo Comunale. Evidentemente tale scenario richiederebbe contestualmente di variare lo strumento sovraordinato.

Scenario senza camere e mensa per il personale

Corrisponde ad attuare lo scenario del Piano attuativo stralciando la previsione di nuove camere e mensa per il personale.

4 Caratteristiche del Piano

Ai paragrafi seguenti sono analizzati gli aspetti esplicitamente richiamati nell'allegato I alla parte seconda del D: Lgs. 152/2006 e s.m.i. e nell'allegato 1 alla L.R. 10/2010 e s.m.i., riguardanti le caratteristiche del Piano in oggetto.

4.1 Riferimento per progetti e altre attività

In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse

Il Piano è uno strumento attuativo di iniziativa private e rappresenta un quadro di riferimento principalmente solo delle attività previste e interne alla proprietà del proponente. L'intervento previsto, non mutando in misura sostanziale la natura dell'attività, non produce effetti di rilievo all'esterno dell'area, se non quello positivo di mantenere la qualità della ricettività turistica.

Ciò nonostante l'attuazione del Piano è subordinata alla realizzazione di alcune opere pubbliche legate principalmente alla manutenzione e miglioramento della viabilità e dell'accessibilità lungo via della Principessa e via dei Cavalleggeri. In tal senso la sua attuazione consente l'attuazione di tali interventi salvaguardando risorse pubbliche da destinare ad altre necessità.

4.2 Influenza su altri piani

In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

Il Piano rappresenta strumento attuativo del Piano Strutturale e del Piano Operativo. Non influenza altri piani. Può influenzare il Programma delle opere pubbliche nella misura in cui attua in esso interventi previsti.

4.3 Pertinenza del piano rispetto agli aspetti ambientali

La pertinenza (relevance) del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

Il Piano è di tipo attuativo, e non programmatico, pertanto gli aspetti ambientali sono integrati nelle azioni specifiche intrinsecamente e nelle misure di dettaglio previste a sostegno e dimostrazione della sostenibilità dell'intervento, tramite la declinazione delle previsioni degli strumenti sovraordinati.

4.4 Problemi ambientali relativi al Piano

Problemi ambientali relativi al piano o programma.

Nel presente paragrafo si evidenziano i possibili problemi ambientali relativi al Piano. L'analisi parte da una ricognizione del quadro conoscitivo delineato dagli strumenti urbanistici sovraordinati e dagli approfondimenti

dedicati. Sulla base di questo è definito il carico massimo per ogni risorsa/tematica, sulla base della quale è verificata la significatività dell'impatto atteso¹. Sono, infine, valutati gli effetti attesi.

Si precisa che l'intervento non prevede variazioni agli strumenti sovraordinati, attuando una previsione che è stata già oggetto di valutazione in tali strumenti. La valutazione si concentra, quindi, su aspetti attuativi più che strategici e programmatici.

4.4.1 Risorsa idrica e depurazione

Le analisi svolte in sede di VAS del Piano Operativo Comunale hanno evidenziato che San Vincenzo presenta una potenziale criticità legata ai forti carichi estivi e alla qualità delle acque di falda. I dati disponibili sono a scala comunale.

Le risorse locali a San Vincenzo sono scarse e di non eccelsa qualità. Il gestore del servizio idrico integrato ha abbandonato i pozzi precedentemente gestiti a causa dell'intrusione salina.

Allo stato attuale l'acqua è sufficiente anche per il periodo estivo grazie all'integrazione da fonti esterne al perimetro del territorio comunale (d'altronde tale condizione è intrinseca al forte carico turistico). Nei mesi estivi la portata massima distribuita è pari a 82,33 l/s, con portata massima prodotta nell'area di San Vincenzo pari a 48,18 l/s. La risorsa idrica della Val di Cornia in generale risulta però appena sufficiente ai fabbisogni e necessaria di continuo monitoraggio sulla sua qualità. Nel D.P.G.R. n. 142 del 09/07/2012 l'intero territorio di San Vincenzo era classificato come zona di crisi idropotabile attesa (cioè dove in caso di situazioni di deficit idrico per siccità sono attese criticità legate all'approvvigionamento ad uso potabile), proprio in considerazione degli effetti della stagione turistica in una situazione già non ottimale.

L'incremento di popolazione con la quota fluttuante ha impatto rilevante anche sul sistema di smaltimento e di depurazione delle acque reflue, che sofferisce al carico fognario in ingresso con qualche difficoltà nei mesi di luglio/agosto.

Gli impianti di depurazione sono tre:

- "La Valle", con potenzialità massima di 8.000 Abitanti Equivalenti; in base ai dati del 2016, il carico medio annuo è di 3.363 AE con una oscillazione tra un massimo di 6.725 AE ed un minimo di 1.075 AE; l'impianto raccoglie attualmente anche un certo quantitativo di reflui provenienti dall'impianto di Guardamare nei periodi di maggior afflusso turistico; il depuratore è stato oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria;
- "Guardamare", con potenzialità massima di 20.000 AE; dal depuratore, in genere, le acque reflue depurate vengono inviate all'impianto di post-trattamento per il riutilizzo industriale ubicato presso il depuratore di Campo alla Croce in Venturina; in caso di emergenza il refluo depurato può essere scaricato nel "Botro ai Marmi" in base all'apposita autorizzazione; il depuratore è stato oggetto di recenti opere complessive di manutenzione e ammodernamento, con miglioramento anche dei sistemi di sollevamento per gestire adeguatamente gli effetti di contemporaneità degli avviamenti (S.S. Sales, S.S. Delfino);

¹In altre parole ai fini di questo studio si fa coincidere il carico massimo sostenibile per ogni risorsa con la soglia di significatività. Se la pressione rimane al di sotto a tale soglia si possono escludere impatti significativi, diversamente sono necessari ulteriori approfondimenti in merito agli effetti attesi.

- "San Carlo", impianto di trattamento per 1.000 AE con una media trattata di 350 AE.

Nell'estate 2017 è stato riattivato lo scarico del depuratore di "Guardamare" nel Botro ai Marmi e, sfruttando la tubazione di collegamento del sistema "Cornia industriale" (perdurando il mancato riutilizzo industriale dei reflui depurati), le punte di carico sono state inviate al depuratore di "Campo alla Croce-Venturina", per evitare un impatto negativo sulle acque di balneazione. Inoltre, una parte delle acque depurate di "Guardamare" sono state riutilizzate nel sistema di irrigazione del Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa nell'ambito di un progetto sperimentale (D.P.G.R. n. 88/2017).

I consumi idrici del Garden Toscana Village sono di circa 18'000 m³/anno. La dotazione idrica è di circa 124 l/presenza giornaliera valore positivamente contenuto per una struttura quale quella in esame, ottenuto grazie ad una serie di interventi sull'impiantistica (rubinetti clic-clac, sciacquoni a doppio pulsante, ecc.), che hanno prodotto verosimilmente una riduzione almeno del 30% dei consumi (7'000-8'000 m³). In condizione di piena occupazione si possono calcolare circa 145 m³/giorno con un picco orario di 3,4 l/s (coefficiente di picco pari a 2). La riduzione dei consumi rimane, comunque, obbiettivo prioritario, si valuta che il carico massimo coincida sostanzialmente con il mantenimento degli attuali consumi senza incrementi significativi (si valutano significativi incrementi superiori al 5%).

In termini di abitanti equivalenti si può stimare un valore di 1 A.E. a presenza giornaliera e 0.5 A.E./addetto, per un totale di circa 1'300 A.E..

Le nuove edificazioni producono un incremento qualitativo e non quantitativo, anche sui consumi; l'unico parziale e modesto incremento può essere riconducibile alla realizzazione degli alloggi degli addetti per i quali va adeguata la dotazione idrica per considerare la permanenza notturna: si tratta di un incremento di 1-2 m³/giorno del tutto trascurabile. Inoltre, tale modestissimo incremento può essere mitigato con un incremento di informazione e iniziative di sensibilizzazione in merito all'uso sostenibile delle risorse, peraltro inquadrabile all'interno di un percorso già intrapreso in questa direzione dalla struttura. Analoghe considerazioni valgono sull'incremento di abitanti equivalenti (circa 15-20 A.E).

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: Il forte carico turistico estivo produce una significativa richiesta di fornitura idrica e, conseguentemente, di depurazione. La situazione produce potenziali criticità anche in ragione della scarsa qualità della falda nel territorio comunale a causa di fenomeni di inquinamento e intrusione del cuneo salino. Il Garden Toscana Village ha consumi importanti legati alla sua dimensione, ma ha ridotto molto la dotazione idrica (124 l/presenza) grazie a interventi di efficientamento idrico.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): Nessun incremento significativo dei consumi (max 5%).

MISURE ADOTTATE: iniziative e informazione sull'uso responsabile dell'energia

EFFETTI ATTESI: incremento dei consumi trascurabile (max 1-2 m³ e 15-20 A.E., l'1% rispetto all'attuale).

4.4.2 Suolo, sottosuolo e rischio idraulico

L'area oggetto del Piano Attuativo ricade all'interno del Sistema della Pianura (UTOE 1), ed in particolare il Sottosistema di San Vincenzo e della Pianura Alta (UTOE 1.1) (fonte PS vigente 2015, variante 2022). Da un punto

di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, con grandi appezzamenti di seminativi e vigneti che ne delineano una molteplicità di ricchezze paesaggistiche e ambientali.

Nel territorio intercomunale di San Vincenzo, Suvereto e Sassetta il P.S.I. adottato individua i seguenti sistemi morfogenetici rappresentati nella Tav.ST03- *Invarianti strutturali I*, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I – i sistemi morfogenetici - del PIT-PPR.

Di seguito si riportano due estratti di mappa relativi all'invariante strutturale I, che evidenzia come l'area oggetto del Piano ricada nel sistema morfogenetico "Pianura e fondovalle", in particolare nella sotto-categoria dei "Bacini di esondazione (BES)", e alla tavola di pericolosità idraulica relativa al PGRA, che evidenzia come la pericolosità del dominio fluviale sia presente nell'area del Piano, la quale ricade per la gran parte nella pericolosità di livello I2 medio-bassa, ed in piccola parte (nell'angolo a sud-ovest) nei livelli I3 e I4. Tale pericolosità è confermata con una perimetrazione leggermente differente anche negli studi idraulici del Piano Operativo Comunale (2022), come risulta dalla Tavola IDR.03.

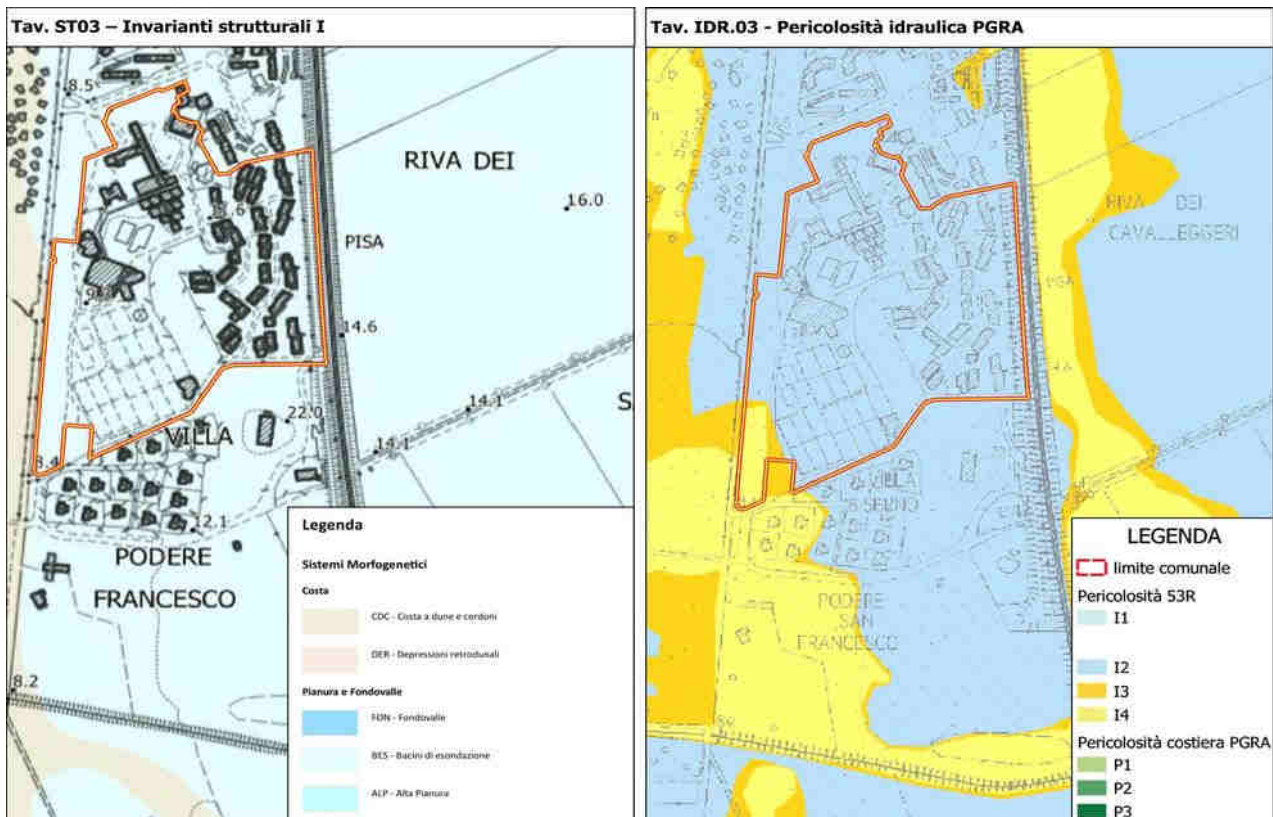


Figura 4: Tav. ST03 – Invarianti strutturali I e Tav. IDR.03 – pericolosità idraulica del Piano operativo Comunale

Altra nota di rilievo merita l'aspetto geologico ed idrogeologico, in particolare la permeabilità dell'acquifero sottostante l'area di interesse; si riportano pertanto le tavole del PS vigente relative (Piano 2015, aggiornato con variante 2022).

Il Comune di San Vincenzo di trova in zona sismica 4 (sismicità bassa)

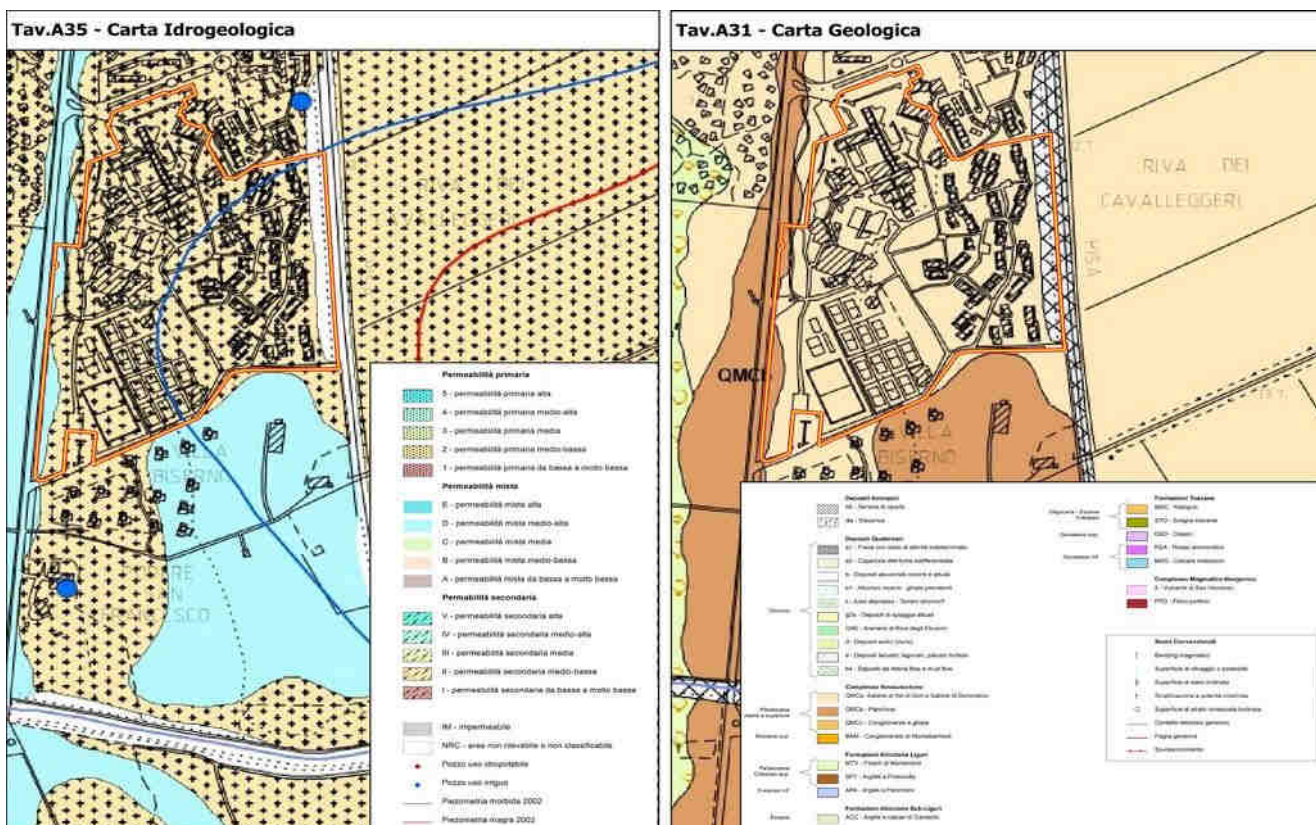


Figura 5: Tavole Carta Idrogeologica e Carta Geologica (Piano Strutturale 2015, aggiornamento variante 2022)

SINTESI QUADRO GEOLOGICO

GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici di Sabbie di Val di Gori e Sabbie di Donoratico [QMCA]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti corpi detritici con granuli comprese tra 2 e 0,06 mm [3].

GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari

PENDENZE: l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%.

IDROGEOLOGIA: permeabilità primaria medio-bassa. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007.

CLASSIFICA DI PERICOLOSITÀ

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA: bassa [G.1]

PERICOLOSITÀ IDRAULICA : PGRA P1, marginale P3 e P2 nel lotto.

Battenti Tr 200: In prevalenza assenti; lotto interessato da battenti solo nelle porzioni marginali di lotto.

Magnitudo: assente nella prevalenza del lotto, moderata o severa nei lembi marginali

L'analisi delle risorse non evidenzia particolari elementi di criticità. L'area interessa un sito urbanizzato pianeggiante, in zona soggetta ad un moderato livello di rischio idraulico (tempo di ritorno elevato, maggiore di 200 anni). L'unico elemento di rilievo è la vulnerabilità ai nitrati dell'acquifero ai sensi del art. 92 del D.Lgs. 152/06 in virtù delle Delibere del Consiglio Regionale n.3/2007 e n.520/2007.

L'attuazione del Piano non prefigura, comunque, variazioni significative, in quanto la variazione della superficie coperta è contenuta (inferiore al 5%) e comunque localizzata in ambito già urbanizzato. La maggior parte delle nuove costruzioni, infatti, è ricavata tramite recupero di volumetrie esistenti, chiusura di terrazze e porticati o sopraelevazioni, quindi senza occupare nuove aree e quindi con effetti trascurabili sulla tematica in oggetto. Nessun intervento ha conseguenze sull'acquifero.

Le Indagini geologico tecniche del Piano individuano fattibilità geologica normalmente vincolata e una fattibilità idraulica senza particolari limitazioni.

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: Nessuna particolare criticità in merito a rischio idraulico, geologico, idrogeologico o sismico.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): Incremento non superiore al 5% della superficie coperta. Nessun intervento potenzialmente dannoso per la falda.

MISURE ADOTTATE: /

EFFETTI ATTESI: Nessun effetto rilevante.

4.4.3 Caratteristiche paesaggistiche, patrimonio culturale, architettonico ed archeologico

L'area in oggetto si colloca nell'ambito costiero sanvincentino, un elemento paesaggistico di pregio riconosciuto. In particolare si ricade nei seguenti vincoli:

- Aree tutelate per legge art. 142, comma 1, lettera a, D. Lgs. 42/04, "Lettera a) *I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare*",
- Aree tutelate per legge art. 142, comma 1, lettera a, D. Lgs. 42/04, "Lettera g: *I territori coperti da foreste e boschi*"
- Aree tutelate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), D. Lgs. 42/04 con aggiornamento DCR n. 82 del 18/10/2022, "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*"

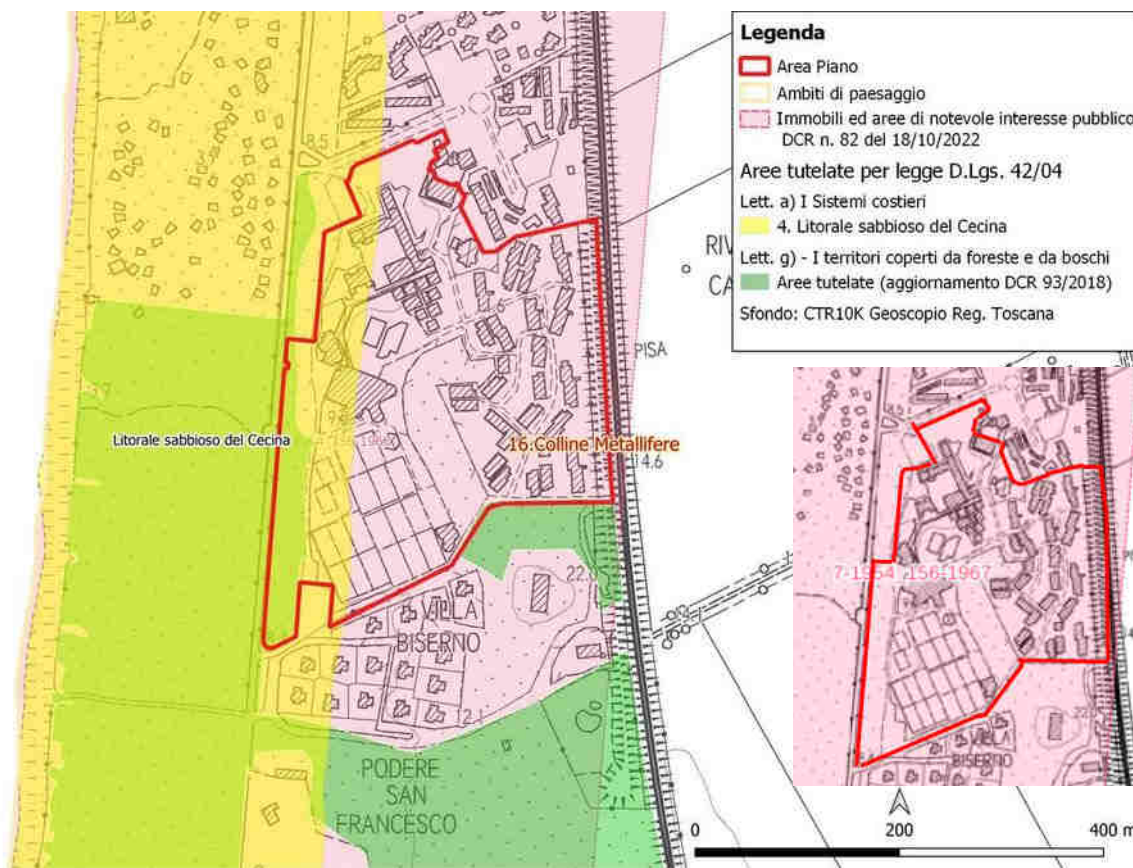


Figura 6:

- Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04, art 142, comma 1, lettera a) territori costieri, lettera g) territori coperti da foreste e boschi
- Aree tutelate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), D. Lgs. 42/04 D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 e D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967

Il PIT-PPR nelle schede relative al vincolo riporta un'analisi del quadro conoscitivo del tutto valida, attuale ed esaustiva nell'ambito del presente *Rapporto preliminare* rispetto allo stato di fatto. Nelle tabelle 1 e 2 seguenti si riporta un estratto di tutti gli elementi pertinenti l' area interessata, in relazione a valori, criticità e dinamiche evolutive ricavati dalle suddette schede.

Tabella 1: PIT-PPR - Elementi di valore e valutazione della permanenza. Estratto scheda relativa al vincolo art. 136 D. Lgs. 42/04 (D.M. 18/12/53 e D.M. 25/01/1967)

		Elementi di valore	Valutazione della permanenza dei valori
	Evidenziati nella descrizione del vincolo	Descritti dal piano	Dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia		Il sistema dunale, presente nella parte sud del perimetro del vincolo, costituito sia da dune mobili (non stabili, incoerenti e soggette a modificazioni) che da dune fisse (costituite da sabbie ben cementate). Valore della costa sabbiosa in tutta la sua estensione.	Il notevole incremento edilizio legato alla valorizzazione turistica causa la progressiva scomparsa delle dune. Gli insediamenti sulla spiaggia ne hanno già determinato la scomparsa nella parte nord del perimetro del vincolo.

		Elementi di valore	Valutazione della permanenza dei valori
	Evidenziati nella descrizione del vincolo	Descritti dal piano	Dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche		Zona buffer della Via Aurelia a San Vincenzo e lunga fascia costiera di Rimigliano. Fascia costiera boscata con pinete di impianto artificiale e boschi di leccio su dune fisse. Presenza di importanti sugherete relittuali e boschi igrofilii e planiziarie nelle depressioni umide interdunali. Limitata fascia dunale mobile con habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico (in particolare ginepreti costieri). Presenza di aree umide interdunali con specchi d'acqua e canneti, denso reticolo idrografico minore ed aree umide nella pianura agricola testimonianza dellex Lago di Rimigliano.	Parziale permanenza dei valori con elementi di criticità legati a: <ul style="list-style-type: none"> - intensi processi di artificializzazione ed urbanizzazione della fascia costiera situata a nord del Botro ai Marmi con sviluppo di edificato residenziale, turistico, campeggi e strutture sportive. Interessamento diretto delle dune con pinete/leccete e delle aree agricole. Buffer della Via Aurelia quasi interamente interessato da denso edificato dell'abitato di San Vincenzo; - previsioni urbanistiche nella Tenuta di Rimigliano, con trasformazione dell'edificato agricolo abbandonato in edilizia residenziale, realizzazione nuovo struttura alberghiera ed aumento del carico turistico ; - elevato carico turistico estivo con elevata densità dei fruitori, presenza di stabilimenti balneari (a nord del Botro ai Marmi), calpestio, negative attività di "pulizia" dell'arenile e palizzate di delimitazione del fronte dunale; - parziale deperimento delle pinete per elevata densità, costiera, aerosol marino, fitopatologie, scarsa rinnovazione, evoluzione della vegetazione e rischio di incendio; - perdita/alterazione delle residue aree umide e dei boschi planiziarie per processi di interrimento e inidonea gestione idraulica; - perdita delle sugherete relittuali su dune fisse per evoluzione e chiusura della vegetazione;
Struttura antropica			
Viabilità storica		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 Cavalleggeri utilizzata da secoli per il servizio di collegamento fra le varie torri costiere. Il territorio è attraversato dal tracciato della "vecchia Aurelia" che presenta banchine con filari di pini.	La diffusione di strutture ricettive e complessi residenziali turistici di diverso genere, la trasformazione dei campeggi litoranei in villaggi turistici con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità, rappresentano un elemento di profonda trasformazione dei caratteri paesaggistici dei luoghi senza alcun elemento di relazione con il contesto.
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	La zona offre dei caratteristici e singolari aspetti di non comune bellezza naturale godibili dai numerosi punti di vista accessibili al pubblico.	Visuale del litorale sabbioso in tutta la sua estensione; tutta la fascia costiera nel comune di San Vincenzo costituisce un paesaggio di particolare valore estetico e naturalistico. Particolare valore estetico percettivo della visuale verso il promontorio del golfo di Baratti, che costituisce la visuale meridionale del litorale sabbioso di San Vincenzo.	Costituiscono elementi di degrado ed inficiano il valore e la bellezza dei panorami gli edifici sulla spiaggia ed in sua prossimità, la progressiva scomparsa delle dune e la sporcizia della lecceta.

Tabella 2: Elementi di valore, criticità e dinamiche - Vincolo art. 142, comma 1, lettera a, D. Lgs. 42/04 "territori costieri"

Elementi di valore	Criticità e dinamiche
Sistema Costiero costituito da un ampio arenile con importanti sistemi dunali, zone umide interdunali relittuali e vaste matrici forestali composte da:....relittuali boschi planiziali (tenuta di Rimigliano)	- 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; - alterazione dei boschi planiziani e interrimento, frammentazione e perdita delle residue aree umide retrodunali.
Il sistema è connotato dal sistema idraulico-agrario dei canali della bonifica. Lungo la fascia costiera sono presenti...una viabilità storica di interesse panoramico (la “Strada della Principessa”, strada costiera tra San Vincenzo e Piombino).	
Sono presenti nel sistema costiero: ... - Vincoli ai sensi dell’art. 136 del Codice: ...G.U. 7-1954, G.U. 156-1967	

Il Piano interessa un complesso già edificato con minori modifiche che non alterano i beni paesaggistici tutelati, in quanto agisce modificando l’edificato esistente e limitando le nuove costruzioni a sopraelevazioni e parziali estensioni di superficie modesta in adiacenza all’esistente. L’unico potenziale effetto negativo riguarderebbe le sopraelevazioni di alcuni edifici, ma come individuabile dalla documentazione fotografica allegata al Piano, di cui un estratto è riportato al paragrafo 2.2.3, si tratta di variazioni estremamente contenuti e spesso scarsamente percettibili anche dalle immediate vicinanze, perché si allineano all’altezza di volumi già esistenti, con medesimi caratteri tipologici e cromatici. L’effetto è complessivamente trascurabile. Si rimanda agli altri elaborati del Piano, per ulteriori approfondimenti.

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: Il Piano ricade in un ambito paesaggistico di pregio riconosciuto e soggetto a varie tutele. Le modifiche prefigurate dal Piano riguardano il contesto dell’edificato esistente.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): Incremento superficie coperta massimo 5%. Nessun impatto di rilievo sulle visuali. Non interferire con le aree boscate.

MISURE ADOTTATE: Riuso prioritario di volumi già costruiti. Rispetto dei caratteri tipologici e cromatici dell’edificato esistente.

EFFETTI ATTESI: Nessuna alterazione dei beni paesaggistici tutelati. Impatto sulle visuali trascurabile in ragione dell’esiguità della variazione rispetto all’esistente.

4.4.4 Biodiversità

Nel Comune l’ambito di maggior importanza è il parco di Rimigliano. Per le sue elevate valenze ambientali, naturalistiche e paesaggistiche l’area costiera di Rimigliano è stata interessata da diverse proposte di tutela che hanno avuto una sintesi nell’acquisizione al demanio pubblico di gran parte della zona costiera di Rimigliano. Successivamente all’approvazione della L.R. 49/95 sulle aree protette, nel 1997 e nel 2005 il Comune di San Vincenzo deliberò alcune proposte di Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Rimigliano, non giunte alla successiva fase di istituzione ed inserimento nel programma regionale delle aree protette. Nella spiaggia di Rimigliano l’Osservatorio per la Biodiversità toscano ha potuto rilevare un sito di nidificazione della tartaruga marina della specie Caretta caretta, con la nascita di numerosi esemplari ad agosto 2018. La zona di Rimigliano è, inoltre, soggetta a nidificazione del Fratino, sebbene tale presenza sia particolarmente sensibile a causa della pressione antropica, soprattutto da parte degli animali da compagnia (cani), spesso lasciati liberi in questa aree sebbene il Regolamento lo vieti.

L'intervento risulta esterno e sufficientemente distante da questa area di valore da non produrre, in ragione anche della sua entità, effetti di rilievo. Il Garden Toscana Resort si trova esterno, ma comunque a contatto con un'area boscata costiera (pineta e lecceta).

Come evidenziato dalla Tav. ST04 – Invarianti strutturali II del P.S.I. adottato relativa alla Struttura Ecosistemica, l'area del Piano ricade totalmente nella categoria della superficie artificiale: area urbanizzata. Il Piano non interessa ambiti formalmente protetti o di pregio naturalistico.

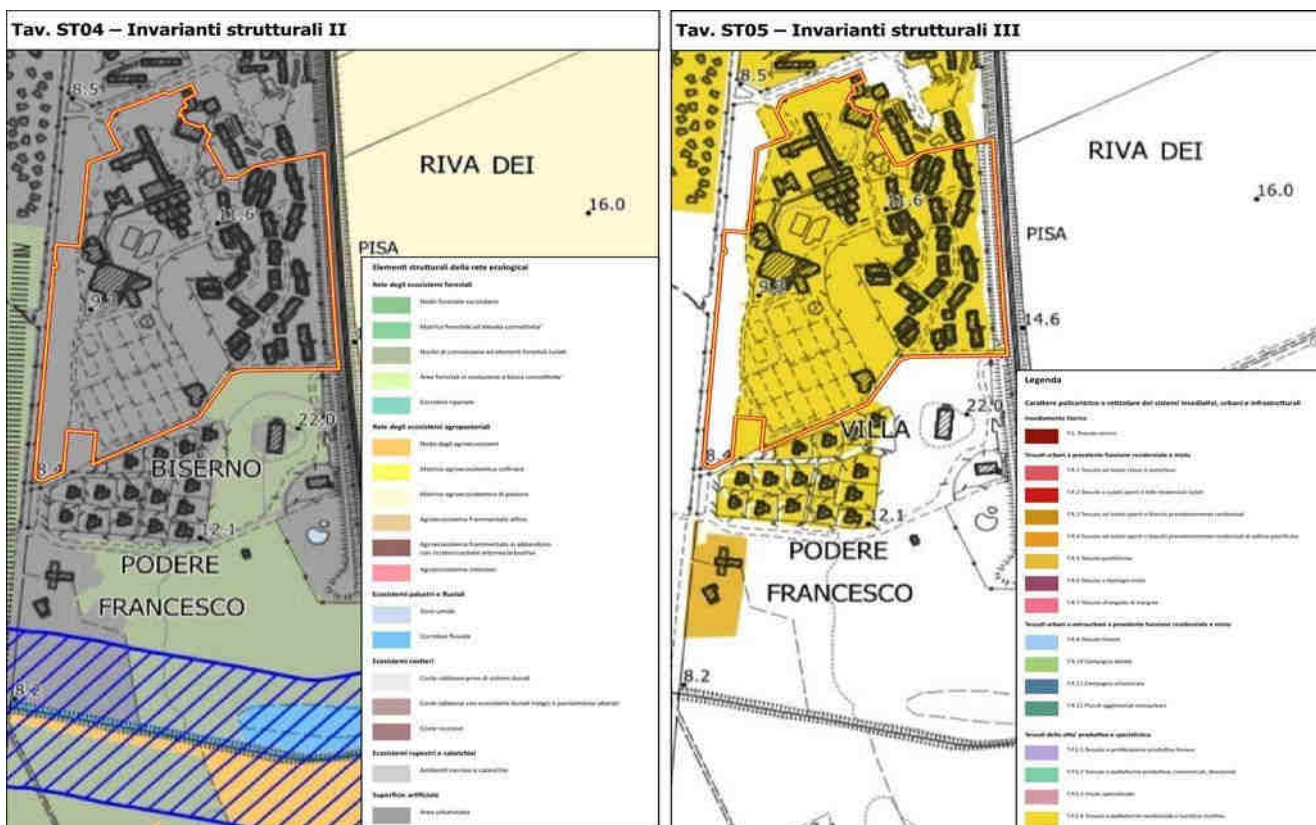


Figura 7: Carte invarianti strutturali II e III PSI adottato (2023)

Il Piano non produce pertanto effetti negativi di rilievo, in quanto limitato ad una serie di interventi minori che interessano un ambito urbanizzato. In fase di cantiere potranno verificarsi effetti di disturbo di lieve entità nei confronti degli ambiti naturali limitrofi (aree boscate).

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: La zona di Rimigliano presenta importanti valori in termini di biodiversità e l'arenile ospita specie di rilevanza comunitaria. Il Piano Attuativo non interessa tale area e si trova in un ambito urbanizzato.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): /

MISURE ADOTTATE: /

EFFETTI ATTESI: Nessun effetto di rilievo in fase di conduzione. Possibili minori effetti di disturbo indiretto in fase di cantiere, di entità non rilevante.

4.4.5 Rifiuti

I dati disponibili sono a carattere comunale.

I dati del catasto rifiuti Ispra mostrano come la produzione di rifiuti a San Vincenzo negli ultimi anni si sia attestata mediamente a valori di circa 4-5'000 t/anno di rifiuti indifferenziati e 3'500 t/anno di raccolta differenziata, con una produzione totale pro-capite di circa 1'200 t/anno e una raccolta differenziata di poco superiore al 40%, leggermente in crescita ma molto al di sotto della media regionale (64%) e provinciale (55%). L'elevato valore della produzione pro-capite è riconducibile al carico turistico estivo.

Tabella 3: Produzione rifiuti e raccolta differenziata 2018-2021

Anno	Popolazione	Raccolta differenziata (t)	Rifiuti indifferenziati (t)	Produzione rifiuti urbani (t)	Percentuale RD (%)	Pro capite RD (kg/ab.*anno)	Pro capite RU (kg/ab.*anno)
2018	6704	3337,42	5039,21	8376,63	39,84%	497,8	1249,5
2019	6636	3725,76	5190,67	8916,43	41,79%	561,4	1343,6
2020	6553	3410,31	4792,39	8202,7	41,58%	520,4	1251,7
2021	6488	3315,45	4457,24	7772,69	42,66%	511	1198
2022	6447	3615,07	4706,79	8321,86	43,44%	560,7	1.290,8

Per quanto riguarda la produzione locale si può procedere con una stima basata sulle presenze. La produzione rifiuti da parte dei turisti è di norma superiore a quella dei residenti locali. Si stima un valore di 1,5-2,0 kg/giorno per gli ospiti, cui corrisponde 200-300 t/anno di rifiuti. Il Piano non prefigura un incremento significativo della produzione, essendo questo riconducibile al solo incremento dei consumi per la permanenza notturna di un certo numero di addetti (si tratta di valori estremamente ridotti, con un incremento di circa 0.5 kg/addetto, pari a 15-20 kg/giorno, ovvero 2 t/anno, meno dell' 1% della produzione attuale.

La riduzione della produzione rifiuti e l'incremento della raccolta differenziata rimangono, comunque, obiettivi prioritari. Si valuta che il carico massimo coincida sostanzialmente con il mantenimento degli attuali consumi senza incrementi significativi (si valutano significativi incrementi superiori al 5%) e contestualmente si attuino misure di sensibilizzazione al contenimento della produzione rifiuti. E', inoltre, importante dotare la struttura, ove ancora non provvista, di sistemi di corretta differenziazione, da affiancare a sistemi di informazione, in quanto potenzialmente differenti rispetto al luogo di origine dell'ospite. Infine, è necessario ridurre la produzione di rifiuti plastici favorendo l'adozione progressiva di protocolli *plastic free*, oltre che sistemi di informazione agli ospiti su questo specifico aspetto.

In fase di cantiere si prevede una moderata produzione di rifiuti da demolizione degli elementi edilizi che è necessario rimuovere per realizzare gli interventi di piano; si stimano circa 500 m³.

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: A scala comunale si rileva una criticità legata al carico turistico estivo e alla bassa quota di raccolta differenziata.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): Nessun incremento significativo della produzione rifiuti (max 5%).

MISURE ADOTTATE: iniziative e informazione per la riduzione rifiuti e la raccolta differenziata. Installazione di sistemi di raccolta differenziata in tutta la struttura. Progressiva adozione di protocolli *plastic free*.

EFFETTI attesi: incremento dei consumi trascurabile (max 1-2 m³ e 15-20 A.E., l'1% rispetto all'attuale).

4.4.6 Aria, mobilità e rumore

Nel Comune di San Vincenzo non sono presenti stazioni fisse di monitoraggio dell'aria, di conseguenza non si dispone di dati specifici locali ma si deve fare riferimento alla classificazione del territorio regionale in materia di qualità dell'aria operata dalla Regione Toscana ai sensi della L.R. 9/2010 e del D.lgs. 155/2010.

Per quanto riguarda le Zone individuate per gli inquinanti di cui all'All. V del D.lgs. 155/2010 il Comune di San Vincenzo appartiene alla Zona Costiera; nella zonizzazione individuata per l'Ozono appartiene alla Zona delle pianure costiere. San Vincenzo non rientra tra i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati individuati dalla Regione con le Deliberazioni 964/2015 e 1182/2015 e tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunali. I dati ARPAT relativi alle stazioni di rilevamento più vicine a San Vincenzo non hanno evidenziato in questi anni situazioni di criticità.

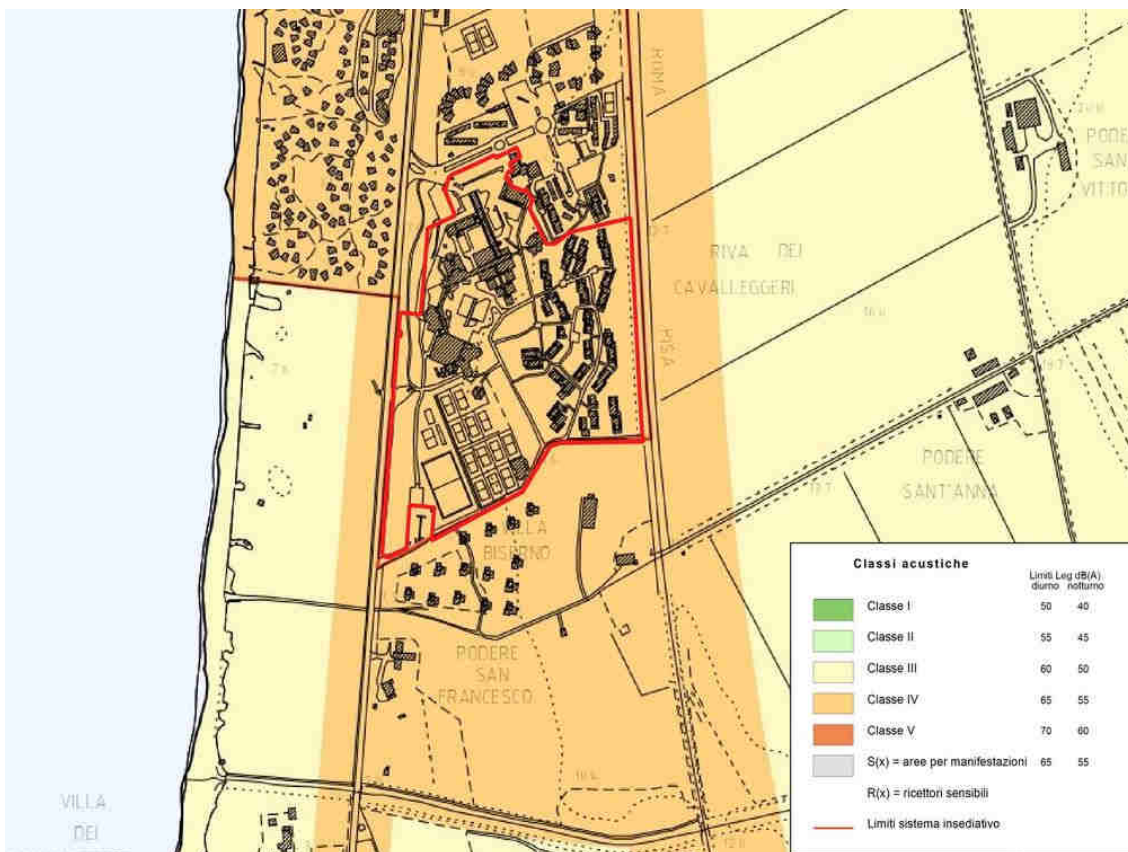


Figura 8: Estratto tavola Z1 - Piano Comunale di Classificazione acustica

Nel Piano di Classificazione Acustico del 2020 (approvato con Delibera Consiliare n°47 del 30.11.2020), l'area oggetto del Piano ricade totalmente in classe IV. La problematica principale per l'area è quella del traffico su via dei Cavalleggeri.

L'intervento non incrementa il carico turistico e di conseguenza i flussi di traffico rimangono invariati; analogamente gli impatti collegati al traffico (rumore e inquinamento atmosferico) rimangono invariati.

In fase di cantiere si prevede un flusso di traffico medio di 5 viaggi al giorno per circa 100 giorni, con valori di picco di 10-20 viaggi al giorno in alcune fasi lavorative. Poiché gli interventi saranno sicuramente attuati al di fuori dell'alta stagione, se non quando la struttura è chiusa, l'impatto è sostanzialmente trascurabile, in quanto inferiore al carico ordinario nei periodi di maggior afflusso estivo.

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: Non si rilevano potenziali criticità della risorsa aria, sia per l'assenza di rilevanti fonti di inquinamento, sia per le condizioni morfologiche e climatiche che favoriscono la dispersione. La mobilità è influenzata nei mesi estivi dal carico turistico. Il PCCA individua nel traffico la fonte principale di inquinamento acustico.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): Attuali flusso di traffico

MISURE ADOTTATE: Interventi di manutenzione e potenziamento della viabilità e della sosta lungo via dei Cavalleggeri e via della Principessa.

EFFETTI ATTESI: miglioramento della viabilità e della sicurezza lungo via dei Cavalleggeri e via della Principessa.

4.4.7 Consumo di suolo e risorse

Come evidenziato al paragrafo 4.4.4, dalle Tavole delle Invarianti Strutturali si può evincere come l'area in oggetto sia già in uno stato di urbanizzazione, pertanto il Piano non prefigura consumo di suolo. Inoltre, si prevede di limitare l'occupazione di nuova superficie coperta realizzando i nuovi volumi prevalentemente tramite sopraelevazione dell'esistente, con comunque modeste variazioni.

Il consumo di risorse in fase di conduzione può ritenersi nella sostanza invariato, mentre per la realizzazione delle nuove opere è legato ai materiali da costruzione, in particolare calcestruzzo (circa 300 m³), acciaio (circa 100 t), laterizi per muri e coperture (circa 300-400 t), isolanti (circa 2'000 m²) e materiali plastici per infissi in PVC.

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: /

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): nessun consumo di suolo, incremento massimo del 5% della superficie coperta in zone già urbanizzate.

MISURE ADOTTATE: recupero di volumi esistenti per 1'200 m². Nuove edificazioni principalmente in sopraelevazione o in continuità all'esistente senza consumo di suolo.

EFFETTI ATTESI: Nessun incremento di consumo di suolo. Il consumo di risorse per la conduzione dell'attività rimarrà nella sostanza invariato. La realizzazione dell'intervento richiede l'utilizzo di ordinari materiali da costruzioni per quantitativi non particolarmente rilevanti.

4.4.8 Energia

Il Piano Operativo Comunale riporta dati risalenti a più di 10 anni fa, non del tutto attuali. Ciò nonostante si possono considerare valide le considerazioni a livello qualitativo. Il Comune di San Vincenzo è una piccola comunità caratterizzata prevalentemente da consumi energetici legato alla residenza e al turismo, con quote stagionali diversificate; le attività produttive costituiscono quote secondarie dei consumi. Negli ultimi anni si registra un aumento dell'utilizzo di energia "pulita" anche grazie agli incentivi statali per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici incentivati, il Piano Operativo Comunale 2020 riporta che mediante il conto energia sono presenti 128 impianti, per una potenza complessiva di 1.153 kW; di questi solo 3 hanno una potenza di 100kW o superiore, il 51% ha potenza fino a 3 kW; non è però indicata la data di questa rilevazione. Non risultano invece installati impianti eolici. Si rileva, quindi, un andamento costante, con progressiva riduzione dei consumi e incremento dell'impiego di fonti rinnovabili.

Il Garden Toscana Resort ha un consumo di energia elettrica di circa 1'500-2'000 Mwh/anno. La struttura ha attuato negli anni importanti interventi di efficientamento energetico, quale l'installazione di lampade LED e l'installazione di pannelli fotovoltaici. Sono interventi che hanno prodotto una riduzione importante dei consumi, stimabile nell'ordine di 500 MWh. La riduzione dei consumi rimane, comunque, obiettivo prioritario, si valuta che il carico massimo coincida sostanzialmente con il mantenimento degli attuali consumi senza incrementi significativi (si valutano significativi incrementi superiori al 5%).

Le nuove edificazioni saranno realizzate in conformità alle attuali normative e si ritiene si possa ottenere un consumo di 20-30 kWh/m² anno, per un totale sugli 800 m² aumentati di 15-25 MWh/anno. E' del tutto evidente che si tratta di un valore trascurabile (circa l'1%) e molto inferiore alla naturale variabilità dei consumi, nonché agli interventi. Tale modestissimo incremento può essere mitigato con un incremento di informazione e iniziative di sensibilizzazione in merito all'uso sostenibile delle risorse, peraltro inquadrabile all'interno di un percorso già intrapreso in questa direzione dalla struttura.

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: Non sono presenti criticità locali, ma la tematica energia assume una rilevanza a livello globale. I consumi delle attività turistiche a scala comunale devono essere ridotte, come di tutte le attività, devono essere ridotti.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): Nessun incremento significativo dei consumi (max 5%).

MISURE ADOTTATE: iniziative e informazione sull'uso responsabile dell'energia

EFFETTI ATTESI: trascurabile incremento dei consumi (circa 15-25 MWh/anno), circa pari all'1% dei consumi attuali compensabile con misure ordinarie di sensibilizzazione al risparmio energetico.

4.4.9 Aspetti socioeconomici

L'unico incremento previsto è di 30-40 posti letto per gli addetti. Tale valore non rappresenta un incremento del carico urbanistico, ma produce un incremento ambientale. Il numero di presenze di addetti rimane costante, ma aumentano i consumi in quanto gli stessi risultano pernottare; si tratta, comunque, di incrementi trascurabili come descritto ai paragrafi precedenti e ampiamente compensati dalle misure già adottate o prese con il presente Piano.

A questo deve essere aggiunto un'importante quota di indotto economico per attività di manutenzione o di altro tipo eseguite da soggetti esterni.

GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DELLA RISORSA: Il Garden Toscana Village è una struttura da 1170 posti letto che ospita 145'000 turisti all'anno e impiega 300 addetti per circa 30'000 giorni uomo.

CARICO MASSIMO (soglia di significatività): /

MISURE ADOTTATE: Promozione di misure di sostenibilità.

EFFETTI ATTESI: Migliore funzionalità della struttura e qualità dell'offerta. Sensibilizzazione di fruitori e addetti ai temi ambientali. Possibilità di destagionalizzazione. Migliore qualità lavorativa per gli addetti.

4.5 Rilevanza della variante per l'attuazione della normativa ambientale

La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Ai paragrafi seguenti si riporta l'analisi della compatibilità del Piano con gli strumenti sovraordinati. Tale analisi è svolta al livello di definizione del Rapporto Preliminare, fermo restando che ulteriori approfondimenti potranno essere svolti nel caso il Piano sia assoggettato a VAS.

4.5.1 Piano Strutturale

Il Piano Strutturale di San Vincenzo è stato approvato con Delibera di C.C. n. 76 del 05/08/2015. Gli elaborati sono aggiornati alla variante contestuale al Piano Operativo approvata con D.C.C. n. 50 del 14.07.2022.

Il Piano risulta interno al sistema I – Insediativo di San Carlo e San Vincenzo, subsistema Icm (Subsistema insediativo della città sul mare). E' interno all'UTOE della città 1.1 San Vincenzo.

Si riporta un confronto tra il Piano ed obiettivi, indirizzi e prescrizione del Piano Strutturale.

Tabella 4: Verifica di compatibilità del Piano con obiettivi, indirizzi e prescrizioni del Piano strutturale per il subsistema insediativo della città sul mare (Icm)

Obiettivi strategici	Verifica di compatibilità
a) La riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;	Il Garden Toscana Village ha intrapreso da alcuni anni una serie di azioni di riqualificazione ambientale ed energetica della struttura, secondo quanto descritto nel presente <i>Rapporto preliminare</i> . Gli interventi del Piano saranno attuati nel rispetto dei criteri di sostenibilità e risparmio energetico.
b) Il miglioramento della possibilità di accesso alle grandi strutture alberghiere e ai villaggi turistici;	Il Piano attua una serie di interventi finalizzati al miglioramento della ricettività
c) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il riordino degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;	Il Piano prevede la contestuale attuazione di alcuni interventi di riqualificazione della viabilità e della sosta pubblica.
d) La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;	Il Piano prevede la contestuale attuazione di alcuni interventi di riqualificazione della viabilità pubblica.
e) La valorizzazione del rapporto funzionale e del paesaggio urbano tra la città ed il mare;	Non pertinente e non in contrasto.
f) La difesa della costa urbana e dell'arenile dai fenomeni erosivi e dagli usi impropri;	Non pertinente e non in contrasto.
g) La riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi;	Non pertinente e non in contrasto.
h) La crescita dei residenti stabili.	Non pertinente e non in contrasto.

Indirizzi e prescrizioni pertinenti	Verifica di compatibilità
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indicati e commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici....	Gli interventi saranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, degli organismi edilizi esistenti.
Gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari o di quegli edifici senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all’interno del lotto di pertinenza	Il Piano privilegia il recupero delle strutture esistenti, prevedendo in tal senso 1’200 m ² sui 2’000 m ² previsti.
Potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l’edificazione e il contesto ambientale e degli elementi residui della naturalità;	Gli aumenti volumetrici sono principalmente in sopraelevazione e marginalmente in estensione congiunta a corpi di fabbrica esistenti.
Le strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in esso presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all’innalzamento dell’offerta turistica. Non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;	Il Piano è finalizzato alla qualificazione dell’offerta turistica e viene attuato nella misura prevista dal Piano Operativa. Gli interventi sono attuati prevalentemente mediante recupero dell’esistente, mentre le ulteriori volumetrie sono principalmente in sopraelevazione e con caratteristiche tipologiche e cromatiche comparabili all’esistente.
Per ogni tipo di intervento sulle strutture turistico ricettive dovrà essere sancita la gestione unitaria ed il divieto di frazionamento della proprietà	La proprietà dell’area è unica e tale rimarrà.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 23/12/2019 è stato dato avvio alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale di cui all’art. 94 della LRT 65 del 10/11/2014. L’avvio del procedimento del PS è stato integrato con D.C.C. n 69 del 28/09/2022. Il Piano Strutturale Intercomunale è stato, quindi, adottato con D.C.C. n. 96 del 21/12/2023.

L’area ricade nel sistema della pianura e nel subsistema insediativo “1.1 Sottosistema di San Vincenzo e della Pianura Alta”. Il sottosistema è costituito dal territorio ricompreso tra la strada di Biserno, il centro abitato di San Vincenzo a nord e le pendici collinari. A sud si espande sino al confine del territorio comunale. È caratterizzato dal centro abitato di San Vincenzo e dai suoli agricoli dei suoi ambiti periurbani. Il Sottosistema è attraversato dal Botro ai Marmi, dal Botro Bufalone, dal Fosso Val di Gori e dal Fosso Renaione.

Il Piano è interno all’UTOE 1 San Vincenzo. Interessa, inoltre, l’invariante strutturale III *Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*. Per quanto riguarda l’invariante strutturale I si evidenzia come l’area oggetto del Piano ricada nel sistema morfogenetico “Pianura e fondovalle”, in particolare nella sottocategoria dei “Bacini di esondazione (BES)”,

Tabella 5: Verifica di compatibilità del Piano con obiettivi, indirizzi e prescrizioni del Piano strutturale intercomunale adottato (2023)

Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenici	
Obiettivi e indicazioni	Verifica di compatibilità
<u>Bacini di esondazione (BES):</u>	
limitare il consumo di suolo per ridurre l’espansione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli	L’intervento non prefigura nuovo consumo di suolo.
mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;	Non pertinente e non in contrasto.
regolamentare gli scarichi e l’uso di sostanze chimiche ad effetto eutrozzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.	Non pertinente e non in contrasto.
Struttura insediativa Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali – Disciplina di Piano	
Obbiettivi specifici (pertinenti)	Verifica di compatibilità
Riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa, da un lato	Verificato in quanto il Piano non prefigura nuovo consumo di

evitando ulteriori processi di urbanizzazione, infrastrutturazione e consumo di suolo nelle piane costiere...	suolo.
Valorizzare il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa;	L'intervento attua una valorizzazione del patrimonio edilizio turistico esistente, anche se non rappresenta una forma diffusa di ospitalità.
Diversificare e destagionalizzare l'offerta e i flussi turistici.	Non in contrasto, inoltre indirettamente l'incremento dei servizi del villaggio turistico ne favorisce la fruizione anche al di fuori del periodo estivo, in un'ottica di destagionalizzazione.
Salvaguardare e riqualificare la viabilità litoranea storica salvaguardando le visuali panoramiche sul mare e mitigando eventuali impatti visivi	Il Piano prevede interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità storica litoranea. L'area oggetto del Piano si trova dalla parte opposta rispetto al mare e, quindi, non impatta le visuali dalla strada.
Evitare ulteriori piattaforme turistico-ricettive e produttive lungo il litorale e riqualificarle migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica	Il Piano interessa una struttura esistente che sta perseguendo il miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica.
Struttura insediativa - UTOE 1	
Obiettivi specifici (pertinenti)	Verifica di compatibilità
Incentivare la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti e potenziamento dei servizi offerti al fine anche di favorire la destagionalizzazione dell'offerta turistica;	Il Piano è completamente coerente e sinergico con questo obiettivo perseguendo una riqualificazione dell'esistente e dei servizi senza incrementare il carico urbanistico (posti letto) e indirettamente favorendo anche una fruizione della struttura al di fuori del periodo estivo (destagionalizzazione).
Completare e potenziare la rete dei percorsi ciclabili e pedonali all'interno dell'area urbana;	Tra le opere sulla viabilità pubblica alla cui realizzazione il Piano è vincolato c'è anche la realizzazione di interventi di messa in sicurezza di percorsi pedo-ciclabili.

Il Piano Attuativo risulta conforme e coerente con obiettivi e indirizzi del Piano Strutturale vigente e del Piano Strutturale Intercomunale approvato.

4.5.2 Piano Operativo Comunale

Il Piano Operativo, con contestuale Variante non sostanziale al Piano Strutturale, è stato approvato con D.C.C. n. 50 del 14.07.2022. Sono state apportate alcune modifiche di minore entità con Delibera n. 68 del 28/09/2022 "Rettifica errori materiali Norme tecniche di attuazione ai sensi dell'Art. 21 della L.R.T. 65/2014".

L'Area di Piano Attuativo ricade all'interno della UTOE 1 della città, Sub-UTOE 1.1 San Vincenzo, nell'area della città sul mare (U2) - aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3), Zona Territoriale Omogenea B, area compresa nel territorio urbanizzato individuato transitoriamente ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014. Nella specifica Variante Normativa Semplificata al Piano Operativo, l'intervento è normato dalla relativa Scheda Norma PA10, Ex IC17, Art. 145 delle N.T.A..

Come riportato nell'art. 63 delle NTA del Piano Operativo trattasi della parte caratterizzata dai grandi villaggi turistici, che si strutturano come complessi autoreferenziali, autonomi e privi di relazioni con le altre parti del sistema insediativo, ma con significativa presenza di elementi di naturalità e di aree antropizzate di valore ecologico. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c3.

Come specificato al punto 7 della Scheda Norma PA10 il villaggio turistico occupa un'area molto estesa, tra la ferrovia e la Principessa. In essa sono presenti edifici e spazi per la ricettività, servizi ed attività complementari (sport e ricreazione). Il RU aveva individuato l'area in una specifica scheda (già attuata) per la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario e la salvaguardia del verde e degli spazi aperti.

Il Piano Operativo prevede la possibilità di integrare gli spazi costruiti all’interno della struttura ricettiva esistente attraverso l’ampliamento degli edifici esistenti e/o tamponamento degli spazi coperti, mantenendo inalterato il tipo di impianto attuale, con ampie aree a verde e alberature.

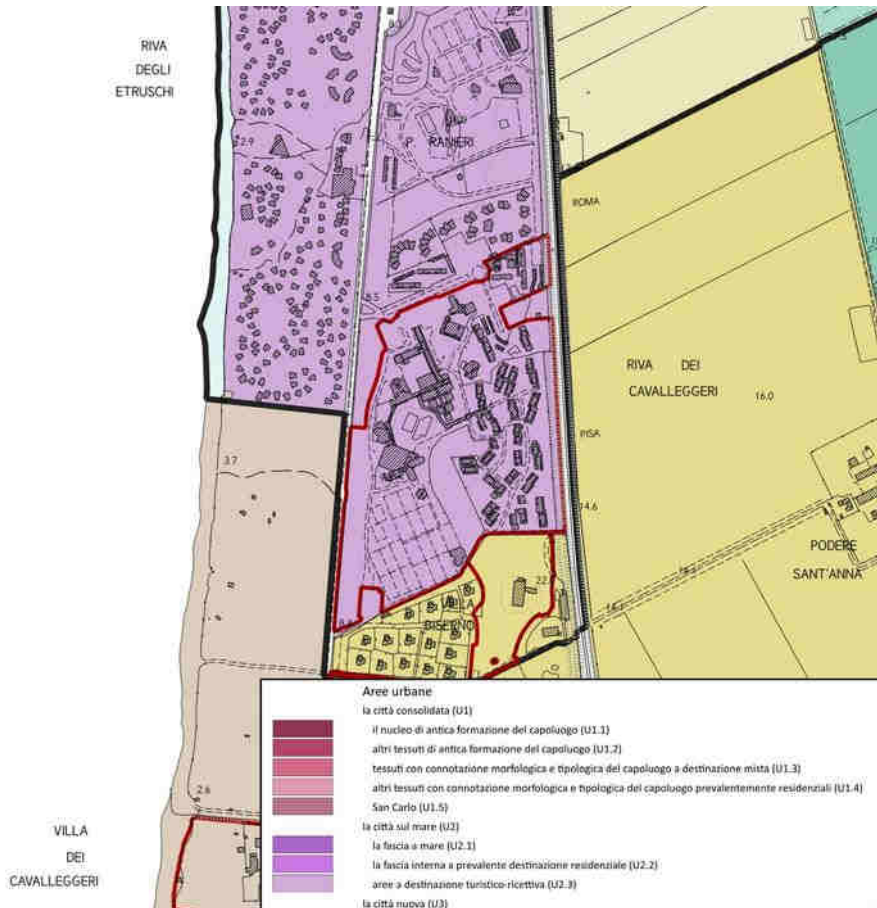


Figura 9: Tavola sintesi 10k PO

Infine il Piano è finalizzato alla qualificazione e al recupero di servizi turistico-ricettivi per migliorarne l’offerta. Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del P.O..

Il Piano Attuativo è conforme alle prescrizioni della Scheda Norma del P.O., secondo quanto dettagliato nella seguente tabella.

Prescrizioni scheda norma	VERIFICATO
La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 2.000 mq. di cui mq 800 per la nuova edificazione e mq 1.200 per il tamponamento/recupero di strutture esistenti (tettoie, gazebi, spazi comuni)	SI
Sono previsti servizi e attività commerciali comprensivi della chiusura di logge e balconi delle unità ricettive senza la creazione di nuovi alloggi e nuovi posti letto.	SI
L’Altezza massima è di numero 3 piani	SI
L’intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: - nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l’innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco od opera equivalente.	SI
Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati con tipologie e materiali omogenei e coerenti con quelli delle costruzioni	SI

esistenti.	
L'ampliamento delle strutture non potrà comportare un incremento della Superficie Coperta superiore al 5% della Superficie Coperta complessiva esistente	SI

4.5.3 PIT- PPR

Nel presente paragrafo si riporta l'analisi della coerenza e conformità al PIT-PPR sia per quanto riguarda gli obiettivi che le azioni in relazione a:

- Disciplina d'uso per i sistemi costieri – Sistema Cecina;
- Disciplina d'uso delle schede vincolo DM 7-1954 e 156-1967;
- Disciplina d'uso per i territori coperti da foreste e boschi;
- Indirizzi per l'ambito di paesaggio 16 Colline Metallifere e Elba.

Tabella 6: Verifica di coerenza degli obiettivi del PIANO con gli obiettivi della Disciplina d'uso per i sistemi costieri - Sistema Cecina (vincolo D. Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera a, "territori costieri")

Obiettivi PIT-PPR	Obiettivo Piano
a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità degli assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale sabbioso,.....	Compatibile
b - Tutelare il patrimonio territoriale della costa sabbiosa e qualificare le relazioni terramare, 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,..... 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	Compatibile
c. Evitare i processi di artificializzazione 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	Compatibile
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	Compatibile
f – Favorire la ricostruzione della conformazione naturale dei territori costieri interessati da processi di antropizzazione	Compatibile

Tabella 7: Verifica direttive e prescrizioni della Disciplina d'uso per i sistemi costieri - Sistema Cecina (vincolo D. Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera a, "territori costieri")

Direttive	Modalità di recepimento
a – Individuare gli ecosistemi della costa sabbiosa, le formazioni forestali e le aree umide, evidenziandone le caratteristiche ... di valore paesaggistico e naturalistico	Non pertinente al Piano Attuativo.
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 interruzione – blow-out – frammentazione e perdita del sistema dunale, delle formazioni forestali e delle aree umide residuali).	Non pertinente al Piano Attuativo.

<p>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</p>	<p>Non sono presenti aree di questo tipo nell'ambito del Piano Attuativo.</p>
<p>d – Riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti ... e/o della continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico</p>	<p>Il Piano prevede modeste sopraelevazioni nel rispetto dell'altezza massima a in continuità o prossimità di corpi di fabbrica di analoga altezza.</p>
<p>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 processi dinamici costieri, contrastando la diffusione delle specie aliene invasive, i fenomeni di interrimento delle aree umide e i rimboschimenti su duna mobile - la corretta organizzazione delle fruizioni 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</p>	<p>Non pertinente al Piano Attuativo.</p>
<p>g – conservare i significativi nuclei boscati ..., la loro qualità ecologica, 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>Non pertinente al Piano Attuativo.</p>
<p>h - 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>Il Piano non prefigura un'interruzione della permeabilità visiva della costa, in primo luogo perché posizionato in posizione arretrata rispetto all'arenile e oltre alla viabilità storica. Secondariamente non sono previsti interventi che impattino significativamente visuali da preservare</p>
<p>i – 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 in 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>Non pertinente al Piano Attuativo.</p>
<p>l – 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 della superficie 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>L'analisi è svolta al paragrafo 4.4 (per le soglie di sostenibilità) e 5.2 (per gli effetti cumulativi).</p>
<p>m – 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 interventi devono: - assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensione 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 dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare</p>	<p>Non pertinente al Piano Attuativo.</p>

<p>n – 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>Non pertinente al Piano Attuativo.</p>
<p>o – Gli adeguamenti, le addizioni, gli ampliamenti delle strutture esistenti, ivi compresi gli eventuali cambi di destinazione d'uso, previsti negli strumenti urbanistici, nonché gli impianti sportivi scoperti, non devono interessare gli arenili e le spiagge e le dune fisse e mobili, ed essere finalizzati al miglioramento delle attività turistico ricreative e balneari esistenti.</p>	<p>Gli interventi del piano sono esterni ad arenili e ambiti dunali.</p>
<p>Prescrizioni</p>	
<p>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 acquiferi 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.</p>	<p>La porzione di sistema forestale presente all'interno dell'area di intervento non sarà oggetto di alcun intervento che possa comprometterne la conservazione.</p>
<p>g - Non sono ammessi gli interventi che: - modifichino i caratteri tipologici e architettonici delle emergenze storiche che caratterizzano il sistema litoraneo; - 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>All'interno dell'area oggetto d'intervento non sussistono emergenze storiche. Non sono presenti visuali panoramiche verso il mare per la presenza di spesso filtro alberato ad isolare il villaggio turistico dalla Via dei Cavalleggeri, dal bosco retrodunale e quindi dal mare.</p>
<p>h - 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>Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni sono finalizzati strettamente al miglioramento della qualità dell'offerta turistica, coerenti con i caratteri dell'edificato esistente e determineranno un aumento della superficie coperta delle strutture esistenti inferiore al 5% dell'attuale, comunque in territorio già urbanizzato.</p>
<p>i - 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>Non è previsto l'insediamento di nuova attività.</p>
<p>l - 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;</p>	<p>Non è prevista la realizzazione di nuove aree a parcheggio rimanendo sufficienti gli attuali posti auto presenti all'interno del villaggio. La stessa area a parcheggio ceduta quale Standard Urbanistico, risulta già essere adibita a tale scopo e con superficie filtrante. Non vengono frammentati habitat né interrotti corridoi di connessione ecologica perché non presenti nell'area d'intervento.</p>

- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.	
m - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti, all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra. 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; - 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.	La realizzazione di nuove strutture di servizio risultano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica e risultano perfettamente integrate nelle costruzioni esistenti.
t – Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati 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.	Non di stretta pertinenza del Piano, comunque è inserita misura di sostenibilità nel presente Rapporto Preliminare.

Tabella 8: Verifica coerenza degli obiettivi del Piano con gli obiettivi della Disciplina d'uso delle schede vincolo DM 7-1954 e 156-1967 (D. Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere c e d)

Obiettivi Vincolo / PIT-PPR	Obiettivo Piano
2.a.1. Tutelare l'integrità e la continuità ecologica del sistema costiero sabbioso e delle depressioni interdunali e dei relativi habitat (in particolare ginepreti su dune, habitat umidi relittuali).	Compatibile
2.a.2. Tutelare la vegetazione forestale su dune (leccete, pinete, sugherete), quali emergenze naturali di valore paesistico, attraverso opportune forme di manutenzione e gestione e reintegrazione.	Compatibile
2.a.5. Contenere processi di urbanizzazione nella fascia costiera e nella pianura agricola retrodunale, migliorare i livelli di sostenibilità delle attività turistiche costiere e del carico turistico estivo.	Coerente
3.a.2. Tutelare il sistema delle fortificazioni costiere e i tracciati storici di collegamento, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esse adiacente e l'intervisibilità, al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria.	Compatibile
3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	Compatibile
3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica (Strada della Principessa e Via Aurelia) quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali e la costa.	Coerente
4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo tutta la viabilità, i tracciati di interesse paesaggistico, storico (Strada della Principessa e via Aurelia) ed i siti in posizione dominante sulla costa e sui beni storico-culturali presenti in tutta l'area di vincolo.	Compatibile

Tabella 9: Verifica compatibilità del Piano con direttive e prescrizioni delle schede vincolo DM 7-1954 e 156-1967 (D. Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere c e d)

Direttive	Modalità di recepimento
1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a	

definire strategie, misure e regole/discipline volte a:	
- tutelare la costa mantenendo i caratteri morfologici del sistema delle dune;	Non pertinente al Piano Attuativo.
- alla corretta gestione del sistema delle dune e alla loro pulizia;	Non pertinente al Piano Attuativo.
- definire criteri di inserimento paesaggistico e ambientale sia per quanto riguarda la localizzazione che la realizzazione delle eventuali attrezzature a servizio della balneazione.	Non pertinente al Piano Attuativo.
2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
- individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi e programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle stesse;	Non pertinente al Piano Attuativo.
- indirizzare la realizzazione degli arredi verdi pubblici e privati al fine di evitare la diffusione di specie aliene.	Non pertinente al Piano Attuativo.
3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a e riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:	
- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi;	Il Piano Attuativo, in applicazione degli strumenti sovraordinati, prevede per le nuove edificazioni di mantenere i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici dell'esistente.
- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;	Il piano attuativo dà priorità al riuso dell'esistente e, per il nuovo, al rispetto dei caratteri del contesto
- il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.	Il Piano Attuativo agisce in una zona già urbanizzata anche per le pertinenze; i nuovi elementi saranno realizzati rispettando i caratteri dell'esistente.
3.b.3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:	
- tutelare i caratteri architettonici, storici e identitari del sistema delle fortificazioni costiere, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;	Non pertinente al Piano Attuativo.
- tutelare l'intorno territoriale, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché i percorsi di accesso, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria.	Il Piano non impatta con l'intervisibilità, la percezione visiva né con gli accessi a mare. In particolare la visibilità viene tutelata avendo limitato l'altezza e la quantità di nuove edificazione in soprelevazione,
3.b.4. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere:	
- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;	Il Piano non fuoriesce dai limiti attuali dell'insediamento.
- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;	Non pertinente al Piano Attuativo.
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.	Non pertinente al Piano Attuativo.
3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a	

definire strategie, misure e regole / discipline volte a:	
- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;	Il Piano attuativo prevede di qualificare una struttura turistica esistente, favorendo il mantenimento della stessa e il suo potenziamento. Indirettamente questo salvaguarda dal fabbisogno di realizzare nuove strutture per soddisfare bisogni dei turisti.
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;	Le visuali a mare non sono impattate sia perché la struttura si trova dalla parte opposta rispetto a via della Principessa sia perché i modesti interventi sono in adiacenza ad edifici esistenti.
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.	Il Piano Attuativo, in attuazione agli strumenti sovraordinati, prevede esplicitamente l'armonizzazione del nuovo edificato con quello esistente.
3.b.6. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato, ...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.	Non pertinente al Piano Attuativo.
3.b.7. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole / discipline volte a:	
- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, come la Strada della Principessa e la Via Aurelia, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;	Non pertinente al Piano Attuativo.
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi e la costa;	Non pertinente al Piano Attuativo.
4.b.2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole / discipline volte a:	
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;	Non pertinente al Piano Attuativo.
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;	Non sono necessarie in quanto non ci sono effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici.
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;	Non di stretta pertinenza del Piano, comunque è inserita misura di sostenibilità nel presente Rapporto Preliminare.
Prescrizioni	
2.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di	Il Piano Attuativo non prefigura un consumo

urbanizzazione delle aree costiere e del paesaggio agricolo.	di suolo.
2.c.4. Nella realizzazione di impianti di illuminazione deve essere conseguita la massima riduzione dell'inquinamento luminoso.	Non di stretta pertinenza del Piano, comunque è inserita misura di sostenibilità nel presente Rapporto Preliminare.
2.c.5. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela integrale della costa, ed in grado di aumentarne i livelli di artificializzazione.	Non pertinente al Piano Attuativo.
3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; . - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un reseedo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.	Il Piano Attuativo, in attuazione agli strumenti sovraordinati, prevede esplicitamente l'armonizzazione del nuovo edificato con l'impianto architettonico e tipologico esistente.
3.c.3. Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originari.	Non pertinente al Piano Attuativo.
3.c.4. Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali.	Il Piano Attuativo non prefigura un'alterazione dell'intorno territoriale dei tracciati di collegamento.
3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines.); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.	Il Piano attuativo mantiene i caratteri connotativi e le caratteristiche delle visuali. Prevede esplicitamente la realizzazione di interventi edilizi armonizzati con l'esistente.
3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	Il Piano Attuativo non prevede nuove edificazioni isolate.
3.c.7. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di naturalità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità	Il Piano attuativo prevede alcuni interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità storica (via della Principessa/via dei Cavalleggeri), atti a conservare tale tracciato viario, nel rispetto delle indicazioni indicate dalla norma.

<p>storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.</p>	
<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.</p>	<p>Gli interventi non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche sia perché posizionati a una certa distanza dalla costa e oltre via della Principessa, sia perché di fatto costituiscono modesti incrementi di volumi edilizi esistenti nel rispetto di altezze, schemi tipologici e architettonici già presenti.</p>
<p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>	

Tabella 10: Verifica di coerenza degli obiettivi del Piano con gli obiettivi della Disciplina d'uso per i territori coperti da foreste e da boschi (vincolo D. Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g, "territori coperti da foreste e boschi")

Obiettivi Vincolo / PIT-PPR	Obiettivo Piano
<p>c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;</p>	<p>Compatibile</p>
<p>e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico- percettivi;</p>	<p>Compatibile</p>

Tabella 11: Verifica compatibilità del Piano con direttive e prescrizioni della Disciplina d'uso per i territori coperti da foreste e da boschi (vincolo D. Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g, "territori coperti da foreste e boschi")

Direttive	Modalità di recepimento
<p>b. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p>	
<p>3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed estetico-percettivi;</p>	<p>Non pertinente al Piano Attuativo.</p>
<p>Prescrizioni</p>	
<p>a. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p>	
<p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico</p>	<p>Il Piano Attuativo, in attuazione agli strumenti sovraordinati, prevede esplicitamente l'armonizzazione del nuovo edificato con l'impianto architettonico e tipologico esistente.</p>
<p>b. Non sono ammessi:</p>	
<p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere</p>	<p>Non previsti nel Piano Attuativo.</p>

Proponente: Erredici s.r.l. - Comune di San Vincenzo (LI)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo SCHEDE NORMA – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O. "Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell'offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto" Villaggio Turistico "Garden Toscana Resort", già "Garden Club"

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006. art. 12. e della L.R. 10/2010. art. 22

temporaneo e rimovibile;	
--------------------------	--

Tabella 12: Verifica compatibilità del Piano con indirizzi, obiettivi e direttive per l'ambito di paesaggio 16 Colline Metallifere e Elba

Indirizzi	Modalità di recepimento
18. limitare i processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e delle pianure alluvionali, con particolare riferimento alla zona tra Follonica e Scarlino, alla fascia costiera di San Vincenzo, all'Isola d'Elba. Per i territori circostanti le zone umide costiere (Orti Bottagone, Scarlino, Rimigliano, Mola e Schiopparello), contenere ulteriori processi di frammentazione a opera di nuove infrastrutture o dell'urbanizzato;	L'intervento non prevede consumo di suolo e, anzi, attuando un recupero di volumi esistenti o realizzazione di nuovi volumi in ambito urbanizzato, aumenta i servizi senza interferire da tale punto di vista
20. migliorare i livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero e delle strutture a esso collegate (ad es. portualità turistica);	Il Piano attuativo si inserisce all'interno di una serie di trasformazioni del Garden Toscana Village che negli ultimi hanno incrementato la sostenibilità della struttura.

5 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

5.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

La regolamentazione delle concessioni non prefigura impatti negativi rispetto allo stato attuale (scenario “zero”).

Gli effetti potenziali individuati sulle varie tematiche sono nulli o trascurabili. In tabella 13 si descrive le potenziali caratteristiche di questi effetti verificando la probabilità che accadano con magnitudo maggiore da quanto ipotizzato. In generale questo è altamente improbabile o non possibile.

Tabella 13: Effetti possibili. Probabilità (di impatto non trascurabile), durata, frequenza e reversibilità

Tematica	Effetti non trascurabili	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità
Ciclo idrico	Incremento consumi idrici	<i>Probabilità:</i> altamente improbabile durante periodo estivo, bassa probabilità in altre stagione (destagionalizzazione) <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> stagionale <i>Reversibilità:</i> reversibile
Ciclo idrico	Incremento produzione reflui	<i>Probabilità:</i> altamente improbabile durante periodo estivo, bassa probabilità in altre stagione (destagionalizzazione) <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> stagionale <i>Reversibilità:</i> reversibile
Suolo, sottosuolo e rischio idraulico	Consumo di suolo	<i>Probabilità:</i> non possibile <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> continua <i>Reversibilità:</i> non reversibile
Suolo, sottosuolo e rischio idraulico	Incremento rischio idraulico	<i>Probabilità:</i> non possibile <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> continua <i>Reversibilità:</i> reversibile
Suolo, sottosuolo e rischio idraulico	Incremento rischio idro-geo-morfologico	<i>Probabilità:</i> altamente improbabile <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> continua <i>Reversibilità:</i> reversibile
Suolo, sottosuolo e rischio idraulico	Riduzione superfici permeabili	<i>Probabilità:</i> altamente improbabile <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> continua <i>Reversibilità:</i> reversibile
Paesaggio	Impatto su visuali	<i>Probabilità:</i> altamente improbabile <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> continua <i>Reversibilità:</i> non reversibile
Paesaggio	Alterazione di beni di valore paesaggistico	<i>Probabilità:</i> non possibile <i>Durata:</i> permanente <i>Frequenza:</i> continua <i>Reversibilità:</i> non reversibile
Natura e biodiversità	Impatto su ecosistemi di pregio (fase di cantiere)	<i>Probabilità:</i> bassa <i>Durata:</i> alcuni mesi <i>Frequenza:</i> continua

		<i>Reversibilità: reversibile</i>
Natura e biodiversità	Impatto su ecosistemi di pregio (fase di cantiere)	<i>Probabilità: non possibile Durata: permanente Frequenza: continua Reversibilità: non reversibile</i>
Rifiuti	Produzione rifiuti (fase di cantiere)	<i>Probabilità: alta Durata: alcuni mesi Frequenza: giornaliera/settimanale Reversibilità: non pertinente</i>
Rifiuti	Incremento produzione rifiuti (fase di conduzione)	<i>Probabilità: altamente improbabile Durata: permanente Frequenza: stagionale (intero periodo estivo) Reversibilità: reversibile</i>
Aria	Inquinamento atmosferico per traffico mezzi (fase di cantiere)	<i>Probabilità: media Durata: breve Frequenza: alcune volte al giorno in alcune fasi dei lavori Reversibilità: reversibile</i>
Aria	Inquinamento atmosferico (fase di conduzione)	<i>Probabilità: non possibile Durata: stagionale Frequenza: continua Reversibilità: reversibile</i>
Traffico	Incremento traffico (fase di cantiere)	<i>Probabilità: media Durata: breve Frequenza: alcune volte al giorno in alcune fasi dei lavori Reversibilità: reversibile</i>
Traffico	Emissioni rumorose (fase di conduzione)	<i>Probabilità: altamente improbabile Durata: permanente Frequenza: stagionale (intero periodo estivo) Reversibilità: non pertinente</i>
Rumore	Emissioni rumorose (fase di conduzione)	<i>Probabilità: alta Durata: alcuni mesi Frequenza: in funzione delle fasi di lavoro Reversibilità: reversibile</i>
Risorse primarie	Consumo di risorse	<i>Probabilità: bassa Durata: breve (ma effetti a lungo termine) Frequenza: una tantum Reversibilità: non reversibile</i>
Energia	Incremento consumi energetici	<i>Probabilità: bassa Durata: permanente Frequenza: stagionale Reversibilità: reversibile</i>
Energia	Inquinamento luminoso	<i>Probabilità: medio-bassa Durata: permanente Frequenza: stagionale Reversibilità: reversibile</i>

L'attuazione delle misure di sostenibilità di cui al capitolo 6 ridurrebbe ulteriormente la probabilità degli impatti sopra descritti.

5.2 Carattere cumulativo degli impatti

Il Piano Attuativo realizza una previsione del Piano Operativo Comunale nel rispetto del dimensionamento di tale strumento sovraordinato. Gli aspetti cumulativi degli impatti della previsione con altre del P.O. sono state oggetto di valutazione in questo strumento. Le analisi del Piano Attuativo confermano tali valutazioni in quanto gli impatti delle previsioni sono trascurabili a scala del Garden Toscana Village e, quindi, a maggior ragione rispetto all'intero sistema ricettivo sanvincenzino.

Gli effetti delle varie azioni del Piano sono stati già valutati considerando l'effetto cumulativo delle stesse.

5.3 Natura transfrontaliera degli impatti

Gli impatti dell'intervento non presentano, evidentemente, natura transfrontaliera.

5.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Il Piano non presenta particolari rischi per la salute umana.

5.5 Entità ed estensione degli impatti

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

Come ampiamente dettagliato al capitolo 4 gli impatti hanno entità tendenzialmente trascurabile. Per quanto riguarda l'estensione:

- sono a scala locale (poche decine/centinaia di persone): l'inquinamento atmosferico, le emissioni rumorose, il consumo di suolo, il rischio idraulico o idro-geo-morfologico, l'impatto visivo e paesaggistico, gli effetti sugli ecosistemi l'inquinamento luminoso;
- sono a scala comunale (migliaia di persone): il consumo idrico, la produzione reflui, rifiuti, l'incremento di traffico,
- sono sovracomunali/globali: l'incremento dei consumi energetici e il consumo di risorse primarie.

5.6 Valore e vulnerabilità dell'area

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo.

Il Piano attuativo interessa un ambito, quello costiero di San Vincenzo, di pregio naturalistico e paesaggistico, sebbene interessato da fenomeni di forte antropizzazione da parte delle strutture ricettive. Il Piano, però, interessa, esclusivamente la struttura esistente, senza impattare

L'analisi dei possibili effetti ambientali indotti dal Piano ha evidenziato effetti modesti sulle tematiche ambientali, per lo più trascurabili e ampiamente al di sotto della soglia di criticità, secondo quanto individuato puntualmente al paragrafo 4.4.

Proponente: Erredici s.r.l. - Comune di San Vincenzo (LI)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo SCHEDE NORMA – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O. "Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell'offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto" Villaggio Turistico "Garden Toscana Resort", già "Garden Club"

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006. art. 12. e della L.R. 10/2010. art. 22

Il Piano ricade in zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007, ma tale aspetto non è rilevante per la tipologia di intervento.

5.7 Impatti su aree o paesaggi protetti

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

L'ambito in cui ricade il Piano attuativo è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del comma 1 lettera a. dell'art. 142 del D. Lgs. 42/04. Alcuni interventi interessano, inoltre, aree coperte da foreste e boschi (lettera g.) nonché alcune altre nella fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (lettera c.).

Interessa, inoltre, aree di notevole interesse pubblico. In particolare agisce il vincolo paesaggistico "Fascia costiera sita nel Comune di San Vincenzo" istituito con D.M. 18 dicembre 1953 (G.U. n. 7 dell'11 gennaio 1954) così come modificato con D.M. 25 gennaio 1967 (G.U. n. 156 del 24 giugno 1967). Sono quindi interessate le aree da 1 a 7 e da 22 a 34.

La compatibilità del Piano al vincolo è stata verificata nel presente rapporto e in altri elaborati del Piano Attuativo.

5.8 Valutazione scenari alternativi

Come già anticipato al paragrafo 3.3 il Piano Attuativo realizza previsioni precise e puntuali del Piano Operativo, pertanto non sono definiti scenari alternativi basati su diverse assunzioni strategiche o variazioni significative delle caratteristiche già definite nello strumento urbanistico sovraordinato.

Scenario "zero" – stato attuale

E' uno scenario tendenzialmente assimilabile per quanto riguarda l'impatto complessivo della struttura ricettiva a quello di Piano Attuativo, visto che questo introduce modifiche. Di contro, però, non attua gli obiettivi di qualificazione dell'offerta turistica previsti anche dagli strumenti sovraordinati. Per questo motivo lo scenario di Piano è preferibile.

Scenario maggiori volumi

Anche non incrementando il numero di posti letto, un aumento significativo dei volumi realizzati non consentirebbe di escludere impatti territoriali, quali maggiore impermeabilizzazione del suolo, impatti paesaggistici, ecc.. Inoltre richiederebbe una variante al Piano Operativo dovendo quindi rivalutare l'impatto cumulativo e gli aspetti strategici della previsione.

A fronte di questo, le analisi svolte non hanno evidenziato una maggiore efficacia nel raggiungere gli obiettivi del Piano.

Scenario senza camere e mensa per il personale

In questo scenario si elimina la principale fonte di incremento di alcune pressioni ambientali (consumo idrico, produzione reflui, rifiuti, ecc.), che però sono risultate trascurabili nello scenario di Piano.

A fronte di questo modestissimo vantaggio alternativemente:

- sono destinate parte delle camere per ospiti al personale, depotenziando la struttura in contrasto con gli obiettivi del Piano Attuativo e del Piano Operativo; tale soluzione è, quindi, in contrasto con gli obiettivi;
- il personale deve risiedere esternamente alla struttura, con conseguente disagio sia per gli addetti che per la funzionalità della struttura, oltre a un maggior impatto ambientale dovuto agli spostamenti.

In entrambi risulta quindi evidente che tale scenario non debba essere perseguito.

6 Misure di sostenibilità ambientale

Si definiscono le seguenti misure di mitigazione e sostenibilità.

- Attuazione di protocolli di informazione e incentivazione per gli ospiti della struttura in merito a:
 - risparmio idrico,
 - riduzione della produzione dei rifiuti,
 - riduzione dell'uso di plastica,
 - corretta raccolta differenziata,
 - uso responsabile dell'energia,
 - mobilità ciclabile.
- Collocazione di cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- Gli interventi sugli impianti di illuminazione devono essere eseguiti con particolare riguardo all'inquinamento luminoso, tramite l'adozione delle migliori tecniche per l'ottimizzazione impiantistica e la riduzione della dispersione verso la volta celeste.

7 Conclusioni e considerazioni finali

Nella presente relazione sono state riportate le analisi finalizzate alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo di iniziativa privata relativo al Garden Toscana Village (già “Garden Club”) in Via dei Cavalleggeri a San Vincenzo (Scheda Norma P.O. – PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O), relativo ad *“Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell’offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto”*.

Il Piano attua la previsione del Piano Operativo Comunale nel rispetto di tutte le prescrizioni in esso contenute. In particolare non è previsto incremento di posti letto, l’aumento di superficie coperta è inferiore al 5%, non è previsto consumo di suolo, è data priorità al recupero di superfici e volumi esistenti.

Il Garden Toscana Village ha attuato negli ultimi anni, a seguito di passaggio di proprietà, una serie di interventi di riqualificazione funzionale e ambientale. Quest’ultima ha portato ad una riduzione dei consumi idrici, energetici e, in generale, ad un approccio più sostenibile della struttura. All’interno della riorganizzazione funzionale si rendono necessari alcuni interventi di qualificazione della struttura che richiedono di rivedere alcuni servizi, adeguare le camere degli ospiti, ampliarle e migliorare le dotazioni del personale.

L’analisi del quadro conoscitivo ha permesso di definire le attuali pressioni ambientali e il carico massimo, il che consente di escludere impatti significativi (soglia di significatività).

Particolare attenzione è stata posta anche alla verifica della coerenza con gli strumenti sovraordinati e in particolare con la Disciplina dei vincoli paesaggistici che definiscono il pregio ambientale dell’area: su questo aspetto è riportata un’analisi puntuale, a dimostrazione dell’allineamento del Piano Attuativo alla normativa sovraordinata.

Le azioni del Piano producono impatti trascurabili, ampiamente inferiori ai benefici ottenuti in questi anni tramite le varie azioni di riqualificazione e comunque inferiori alle soglie di significatività definite nel presente studio. Scenari alternativi risultano non perseguibili o più impattanti.

In conclusione, in ragione di quanto sopra esposto, si ritiene che il Piano Attuativo in oggetto non prefiguri la possibilità di impatti negativi potenziali e rispetti i principi di sostenibilità definiti dal quadro normativo e programmatico locale, regionale e nazionale. Le valutazioni svolte presentano un dettaglio tale da non essere influenzabile da ulteriori approfondimenti, pertanto si ritiene che il Piano non necessiti di essere assoggettato a procedura di VAS.