



Comune di Cecina

Provincia di Livorno

SINDACO

Samuele Lippi

ASSESSORE "SVILUPPO SOSTENIBILE"

Sabrina Giannini

SEGRETARIO GENERALE

Lucio D'Agostino

DIRIGENTE DEL SETTORE

"SERVIZI ALLE IMPRESE E AL CITTADINO"

Alessandra Cheli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Christian Ciampi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Walter Dominici

Nuovo Piano Strutturale Piano Operativo

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e s.m.i.

SEGRETERIA AMMINISTRATIVA

Fiordilinda Boi

GRUPPO DI LAVORO

Alessandra Baggiani

Fabio Carmignani

Luca Nardi

1. PREMESSA
2. GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E IL LORO STATO DI ATTUAZIONE
3. INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO
4. OBIETTIVI DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO
5. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E INTEGRAZIONI NECESSARIE
6. CONTRIBUTI TECNICI: INDICAZIONE DEGLI ENTI INTERESSATI
7. PARERI E NULLA OSTA: INDICAZIONE DEGLI ENTI INTERESSATI
8. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE
9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Cecina è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n.38 del 09.03.2004, e di Regolamento Urbanistico (variante di aggiornamento e revisione quinquennale) approvato con delibera C.C. n.16 del 27.03.2014, successiva Variante di rettifica ed integrazione alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con delibera C.C. n.51 del 11.06.2015, e Variante semplificata efficace in seguito a pubblicazione sul BURT n.6 del 08.02.2017.

In data 31.03.2017 l'amministrazione ha avviato un procedimento di variante ordinaria al RU, pubblicando contestualmente un avviso pubblico con la finalità di raccogliere contributi da parte soggetti interessati, pubblici o privati, finalizzati all'attuazione degli obiettivi strategici del Piano Strutturale.

Nell'ambito di questa consultazione pubblica è apparso subito evidente come una serie considerevole di richieste si riferisse ad argomenti cruciali per l'assetto urbanistico e strategico del territorio comunale, tali da richiedere approfondite riflessioni di carattere conoscitivo e programmatico.

Alla luce di queste considerazioni l'amministrazione si è proposta di anticipare la redazione del nuovo piano strutturale, avviando uno studio finalizzato alla realizzazione del piano strategico per la realtà di Cecina "Sviluppo sostenibile per la competitività del sistema urbano e del territorio", quale documento propedeutico del nuovo strumento e quale parte integrante del quadro conoscitivo del nuovo PS, rinviando così le riflessioni su questi argomenti in un contesto più ampio di valutazione degli indirizzi strategici futuri per il territorio comunale.

Visto, tra l'altro, l'approssimarsi del termine di cui all'art.222 comma 2 della LR 65/2014 e s.m.i. e della scadenza dell'efficacia del Regolamento Urbanistico vigente (scadenza efficacia 04.05.2019), in un'ottica di riallineamento e revisione delle strategie urbanistiche con le nuove direttive regionali in materia urbanistica e paesaggistica, l'amministrazione comunale ha quindi deciso di avviare contestualmente il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale (ai sensi dell'art.92 della LR 65/2014 e s.m.i.) e del Piano Operativo (ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014 e s.m.i.).

In data 02.10.2018 la Giunta Comunale con propria deliberazione n.130, ha approvato, quale atto d'indirizzo, il documento "Indirizzi programmatici per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Cecina".

La presente relazione costituisce pertanto il supporto alla deliberazione di tale avvio del procedimento ed è redatta con i contenuti dell'art.17 comma 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

2. GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E IL LORO STATO DI ATTUAZIONE

Piano Strutturale

Il vigente Piano Strutturale, approvato ai sensi della LR 5/1995, rappresenta e descrive il territorio comunale attraverso l'individuazione di sistemi territoriali, stabilendo una suddivisione tra "territorio costruito e territorio aperto".

Gli obiettivi generali di ogni sistema sono di seguito sistematicamente schematizzati:

SISTEMA AMBIENTALE – A

- Trasformazione, valorizzazione, mantenimento e conservazione del paesaggio della bonifica;
- Valorizzazione dell'attività agricola, anche con l'integrazione di attività compatibili e complementari;
- Recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Riqualificazione degli ambiti degradati, interessati da fenomeni di urbanizzazione diffusa;
- Conservazione delle zone di valore naturalistico-ambientale e la loro integrazione con gli altri sistemi territoriali.

Il "Sistema Ambientale A" comprende il "territorio aperto" e si articola in sei sottosistemi:

- A1 Il sottosistema del parco del fiume Cecina;
- A2 Il sottosistema della pineta a mare (I Tomboli);
- A3 Il sottosistema del territorio agricolo della pianura bonificata;
- A4 Il sottosistema del territorio agricolo della collina ondulata;
- A5 Il sottosistema dei fenomeni di urbanizzazione diffusa;
- A6 Il sottosistema del territorio agricolo-residuale.

SISTEMA INSEDIATIVO – I

- Mantenimento del modello urbano della città ottocentesca come codice di riferimento per gli interventi di recupero e trasformazione, sia a livello di trama viaria che di configurazione del tessuto edilizio;
- Continuità del ruolo e dell'identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla tutela dell'immagine architettonica e urbana;
- Ritrovamento di una gerarchia della trama viaria -modello del viale urbano- cui riferire anche gli interventi di completamento e in particolare della mobilità. La riqualificazione dei due assi di espansione verso mare con gli elementi di testata (la Colonia e largo Cairolì);
- Riqualificazione del fronte a mare e la dotazione di infrastrutture e servizi che possano potenziare il turismo e l'integrazione della città balneare;
- Ricomposizione delle parti degradate del tessuto urbano attraverso interventi di mobilità e di completamento edilizio, con particolare attenzione alla percorribilità pedonale e ciclabile e alla qualificazione del sistema connettivo degli spazi verdi o delle aree dismesse e interstiziali;
- Salvo quanto previsto con specifiche UTOE o a seguito di strumenti attuativi, contenimento della crescita evitando l'apertura di nuovi fronti edilizi rispetto al contesto urbano o alle sue frange periferiche, così come le localizzazioni riferibili alla cosiddetta "città diffusa";
- Realizzazione di quote di edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata.

Il "Sistema Insediativo I" comprende le aree urbanizzate e da urbanizzare del territorio comunale; esso è stato suddiviso in quattro sottosistemi così articolati:

- I1 Il sottosistema della città d'impianto e dei tessuti consolidati;
- I2 Il sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata);
- I3 Il sottosistema delle addizioni urbane a mare;
- I4 Il sottosistema della "città in aggiunta".

Il Piano Strutturale individua inoltre, trasversalmente e adimensionalmente in relazione ai precedenti sistemi territoriali, un SISTEMA FUNZIONALE – F, così suddiviso:

SOTTOSISTEMA INFRASTRUTTURALE DELL'ACCESSIBILITÀ – F1

F1/1 - Sub-sistema della rete urbana principale

Gli obiettivi per questo sub-sistema sono:

- Raggiungimento di uno standard minimo di livello di servizio;
- Assorbimento del traffico che coinvolge impropriamente la restante Rete Locale nell'ambito della città consolidata;
- Incremento della sicurezza, anche mediante la realizzazione di adeguati percorsi ciclabili, nella nuova rete e nella ristrutturazione della rete esistente;
- Incremento della visibilità e percezione delle principali emergenze territoriali e puntuali;
- Stretta integrazione funzionale con le aree destinate a parcheggio.

F1/2 - Sub-sistema della rete urbana locale

Gli obiettivi per questo sub-sistema sono:

- Allontanamento del traffico improprio ed attribuibile alla Rete Urbana Principale;
- Incremento della sicurezza;
- Adeguamento dei percorsi pedonali ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- Incentivazione della mobilità ciclabile, mediante l'incremento della maglia degli itinerari, inerenti sia alla nuova rete che alla ristrutturazione della esistente;
- Riduzione dell'impatto derivante dalla mobilità veicolare (inquinamento acustico, atmosferico e visivo);
- Riesame della funzionalità dei mercati esistenti e della fiera finalizzato ad un miglioramento complessivo della mobilità, favorendo l'accessibilità pedonale e ciclabile;
- Verifica della necessità di tratti complementari della viabilità locale nelle UTOE che si rendesse necessaria per migliorare la mobilità nelle zone urbane.

F1/3 - Sub-sistema dei nodi principali di rete

Gli obiettivi per questo sub-sistema sono:

- Permettere di conseguire le prestazioni assegnate al sub-sistema della Rete Urbana Principale;
- Realizzare funzionalmente, un ambiente di mobilità "urbana" (che induca alla vigilanza ed alla sicurezza) fortemente differenziato dalle modalità di comportamento extraurbano (ciò in particolare per le porte di accesso al territorio localizzate agli svincoli della Variante Aurelia);
- Soddisfare tutte le esigenze di fruizione che si sovrappongono nel nodo ponendo particolare attenzione alle modalità di spostamento non automobilistiche che realizzano l'integrazione con i servizi e le attività circostanti al fine di evitare quanto più possibile gli effetti di barriera (fisica e psicologica) e di destrutturazione dell'ambiente cittadino;
- Per il nodo "Piazza XX settembre" si pone l'obiettivo della riqualificazione e del raccordo con la zona centrale pedonalizzata;
- Per il nodo "via Guerrazzi/S.Pietro" si pone l'obiettivo di realizzare la separazione dei flussi locali di servizio alle attività locali dai flussi di attraversamento Est/Ovest e Nord/Sud e di permettere l'eventuale integrazione con la ferrovia Cecina/Saline;

- Incrementare (con elementi di arredo, materiali, alberature, monumenti) la percezione, la riconoscibilità, e l'identificazione e quindi la fruibilità (veicolare pedonale ciclabile) delle strutture territoriali circostanti il Nodo.

F1/4 - Sub-sistema della rete dei percorsi pedonali e ciclabili

Gli obiettivi per questo sub-sistema sono:

- Incremento della maglia degli itinerari ciclabili nella viabilità di nuova realizzazione e ove possibile in quella esistente da adeguare e ristrutturare;
- Individuazione, segnalazione e tutela della continuità della maglia complessiva degli itinerari;
- Incremento della sicurezza lungo i percorsi e negli attraversamenti/intersezioni con la Rete Stradale Primaria e Locale.

SOTTOSISTEMA DELLA RETE IDROGRAFICA MINORE – F2

Costituito da tutti i corsi d' acqua e i fossi che rappresentano la rete scolante, dall'insieme delle opere di regimazione, dalla vegetazione ripariale, dai boschetti sparsi.

Gli obiettivi per questo sottosistema sono:

- Tutela e la valorizzazione delle aree boscate e delle formazioni di ripa;
- Riduzione del rischio idraulico, attraverso adeguate opere di regimazione e sistemazioni agrarie (scoline trasversali, rete di fossi e capifossi che riducano i fenomeni di ristagno e i tempi di corrivazione delle acque);
- Salvaguardia dei resti delle opere idrauliche –argini, briglie ecc.- anche se hanno perso la loro efficacia sotto l'aspetto idraulico;
- Risistemazione delle sponde e degli argini in modo da renderli percorribili sia per motivi di sicurezza generale che di fruibilità quotidiana.

SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI – F3

F3/1 - Sub-sistema dell'aviosuperficie

Gli obiettivi per questo sottosistema sono:

Realizzazione di alcuni servizi di interesse generale quali: aviosuperficie, fermo restando l'obiettivo di limitare l'edificato a minime strutture.

Gli edifici di rimessaggio degli aeromobili leggeri dovranno essere realizzati con strutture facilmente removibili, inoltre l'area dell'aviosuperficie dovrà essere funzionale anche alle attività di protezione civile; tiro a volo; pista go-kart; attività e impianti similari.

F3/2 - Sub-sistema del nuovo polo a servizi

Gli obiettivi per questo sottosistema sono:

- Realizzazione di un sistema integrato di servizi con attività ricettive, ricreative e di spettacolo, parcheggi, impianti sportivi quali: nuovo stadio, potenziamento centro ippico ed altri in genere; il tutto connesso alla struttura urbana e alla fascia pinetata;
- Realizzazione di una nuova fascia boscata in ampliamento del Tombolo sud;
- Riqualificazione del campeggio comunale attraverso la dotazione di migliori servizi;
- Ampliamento e adeguamento dei servizi esistenti (cimitero e depuratore);
- Realizzazione di una viabilità di bordo al fine di consentire una migliore integrazione funzionale tra Cecina e Marina, collegata a via Ferrucci;
- Riqualificazione ed ampliamento struttura eliporto della Forestale.

F3/3 - Sub-sistema dei servizi di San Pietro in Palazzi

Gli obiettivi per questo sottosistema sono:

- Realizzazione di un sistema integrato di servizi scolastici e sportivi, che consenta l'accorpamento delle strutture scolastiche attualmente disperse.

F3/4 - Sub-sistema del villaggio scolastico e dei servizi sanitari

Gli obiettivi per questo sottosistema sono:

- Realizzazione di nuovi servizi per il culto, scolastici e di altro genere;
- Valorizzazione dell'area del Villaggio Scolastico e del polo sanitario con interventi di recupero ambientale e di riqualificazione;
- Miglioramento del sistema delle connessioni e dei collegamenti tra le varie parti attraverso la razionalizzazione del sistema della viabilità;
- Allontanamento della sotto-stazione Enel dalla zona del Villaggio Scolastico;
- Miglioramento, qualificazione ed integrazione dei servizi esistenti e da realizzare;
- Incremento delle dotazioni di standard e servizi;
- Potenziamento strutture ospedaliere.

INVARIANTI STRUTTURALI INDIVIDUATE DAL PS VIGENTE

Per ogni sottosistema ambientale, ed insediativo, il PS individua Invarianti e luoghi a statuto speciale ai sensi della LR 5/1995 e s.m.i.:

- *A1 Il sottosistema del parco del fiume Cecina*

Tutto il corso del fiume Cecina - con i suoi affluenti Acquerta e Linaglia - rappresenta "invariante strutturale" del piano, fatta eccezione per la parte relativa alla foce, dove sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione del nuovo porto turistico come pure "il tessuto e il paesaggio della bonifica storica" costituito dal sistema della viabilità a maglia ortogonale, dall'edificato storicizzato, dal sistema di scolo delle acque con i fossi e i gorili, dalle formazioni vegetali arboree.

Sono luoghi a statuto speciale:

Il sistema dei laghetti e tutto l'ambito dell'A.N.P.I.L. che abbraccia l'alveo del fiume;

L'area archeologica di S.Vincenzino;

Il complesso di villa Guerrazzi (la Cinquantina)

- *A2 Il sottosistema della pineta a mare (I Tomboli)*

E' invariante strutturale tutta la Riserva Biogenetica dei Tomboli

- *A3 Il sottosistema del territorio agricolo della pianura bonificata*

E' invariante il "tessuto e il paesaggio della bonifica storica" costituito dal sistema della viabilità a maglia ortogonale, dall'edificato storicizzato, dal sistema di scolo delle acque con i fossi e i gorili, dalle formazioni vegetali arboree

- *A4 Il sottosistema del territorio agricolo della collina ondulata*

E' invariante il "tessuto e il paesaggio della bonifica storica" costituito dal sistema della viabilità a maglia ortogonale, dall'edificato storicizzato, dal sistema di scolo delle acque con i fossi e i gorili, dalle formazioni vegetali arboree.

E' luogo a statuto speciale il complesso edilizio della chiesa e del cimitero di Collemezzano.

– *A5 Il sottosistema dei fenomeni di urbanizzazione diffusa*

E' invariante il "tessuto e il paesaggio della bonifica storica" costituito dal sistema della viabilità a maglia ortogonale, dall'edificato storicizzato, dal sistema di scolo delle acque con i fossi e i gorili, dalle formazioni vegetali arboree

– *A6 Il sottosistema del territorio agricolo-residuale*

E' invariante il "tessuto e il paesaggio della bonifica storica" costituito dal sistema della viabilità a maglia ortogonale, dall'edificato storicizzato, dal sistema di scolo delle acque con i fossi e i gorili, dalle formazioni vegetali arboree

– *I1 Il sottosistema della città d'impianto e dei tessuti consolidati*

E' "invariante" il modello della città ottocentesca, caratterizzato dalla gerarchia della trama viaria, dalla composizione degli isolati urbani, dall'omogeneità linguistica delle quinte, dalla dislocazione strategica delle funzioni e degli spazi pubblici.

E' luogo a statuto speciale il complesso storico della Colonia

– *I2 Il sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata)*

E' "invariante" il modello della città ottocentesca, caratterizzato dalla gerarchia della trama viaria, dalla composizione degli isolati urbani, dalla omogeneità linguistica delle quinte, dalla dislocazione strategica delle funzioni e degli spazi pubblici

– *I3 Il sottosistema delle addizioni urbane a mare*

E' "invariante" il modello della città ottocentesca, caratterizzato dalla gerarchia della trama viaria, dalla composizione degli isolati urbani, dalla omogeneità linguistica delle quinte, dalla dislocazione strategica delle funzioni e degli spazi pubblici

– *I4 Il sottosistema della "città in aggiunta"*

In questo sottosistema non sono segnalate invarianti o luoghi a statuto speciale

DIMENSIONAMENTO PS

	RESIDENZA		ATTIVITA' URBANE		GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	ATTIVITA' RICETTIVE		ATTIVITA' PRODUTTIVE		STANDARD	
	residuo s.l.p. mq	nuovo s.l.p. mq	residuo s.l.p. mq	nuovo s.l.p. mq	nuovo s.l.p. mq	residuo s.l.p. mq	nuovo s.l.p. mq	residuo s.l.p. mq	nuovo s.l.p. mq	nuovo urbano s.l.p. mq	nuovo territoriale s.l.p. mq
UT 1	/	/	/	6000	/	/	6.000	/		/	
UT 2	1.040	/	5.052	2.000	/	/		22.000	10.000	572	
UT 3	6.000	15.000	1.000	7.000	/	/	4.000	/		11455	
UT 4	9.500	10.000	12.406	7.000	/	/	2.000	35.906	33.055	10.631	
UT 5	/	/		1.000	/	3.000	2.500	/		/	
UT 6	10.000	10.000	/	12.500	5.500	/	3.000	61.585	57.440	10.909	
UT 7	2.260	/	4.860		/	/	/	/	/	1224	
UT 8	/		/		/	/	/	/	/	/	
UT 9	2.012	/	113		/		/	/	/	1098	
UT 10	/	/			/	/	/	/	/	/	
A1	20.000	/	16.000	6.000	/	13.350	4.000		/	10908	
A2	/		/		/	/		/		/	
A3		1.500		500	/		4.500	/		810	
A4	/		/		/		1.000	/		/	
A 5	/		/		/			/		/	
A 6	/		/		/			/		/	
F 3/1	/		/	700	/		/	/	/		317214
F 3/2a				400	/						534711
F 3/2b			15.263	8.000	/	9.165	8.000				827201
F 3/3			/	3.000	/			/			84118
F 3/4			19.950		/			/			107601
F 3/5			30.000		/	14.500		1.100			157251
Parziale.	50.812	36.500	104.644	51.700	5.500	40.015	35.000	120.591	90.495	47628	2.028.096
TOT	87.312		156.344		5.500	75.015		211.086			

Regolamento Urbanistico

In recepimento delle direttive e delle prescrizioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua i seguenti obiettivi generali, di seguito sinteticamente schematizzati:

Territorio Aperto

Politiche da attivare per la riqualificazione e la complessificazione ambientale e territoriale:

1. Tutelare l'integrità dell'ambiente anche in materia di difesa del suolo, di tutela delle acque, della gestione delle risorse idriche;
2. Individuare e programmare gli interventi unitari necessari ai fini gestionali della pericolosità idraulica.

Insediamiento Urbano

Politiche da attivare per la riqualificazione e la complessificazione urbana:

1. Limitare il consumo di suolo attraverso la rigenerazione o il recupero della risorsa urbana;
2. Dotare di propri e più marcati caratteri identitari le nuove espansioni;
3. Riqualificare e riconvertire il sistema insediativo attraverso la rilettura della densità edilizia, con eventuali trasferimenti volumetrici introdotti da possibili strumenti di perequazione urbanistica;
4. Consolidare, per ciascun intervento previsto, il meccanismo della cessione gratuita da parte degli operatori all'Amministrazione di aree necessarie a costituire futuro patrimonio per interventi di edilizia e/o housing sociale;
5. Commisurare le trasformazioni urbanistiche in un quadro temporale che è quello di efficacia del Regolamento Urbanistico, armonizzando gli interventi (privati e di opere pubbliche) per la produzione di un'alta qualificazione strutturale e funzionale della città;
6. Introdurre misure regolamentari dirette ad aumentare e/o consolidare l'offerta di edilizia sociale;
7. Rivedere il tema della città pubblica con particolare considerazione del ruolo e della qualità dello spazio pubblico esistente e di progetto;
8. Innalzare i livelli di qualità degli interventi edilizi mediante la definizione di configurazioni spaziali identitarie.

Le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico si attuano, oltre che per mezzo di interventi diretti derivanti dalle declinazioni delle diverse modificazioni con cui sono classificati gli edifici esistenti, attraverso PUA e titoli abilitativi convenzionati disciplinati da schede urbanistiche (rispettivamente schede C e schede D), che ne definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

VERIFICA PER FUNZIONI PER UTOE 2, 3, 4, 5, 6 E SISTEMI A1 (solo residenza), A3, A4, e F3

RIEPILOGO UTILIZZO SUL PER UTOE E SOTTOSISTEMI

UNITÀ	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA PS
RESIDENZA							
UTOE_2	1040		0	1040	0	1040	0
UTOE_3	21000		0	19210	3360	1750	15890
UTOE_4	19500		0	10400	7000	5746	6754
UTOE_6	20000		2818	11850	5000	7350	4832
A1	20000	15138	19997	2500	1040	0	14101
A3	1500		0	1500	0	1500	0
TOTALE	83040	15138	22815	46500	16400	17386	41577

UNITÀ	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA PS
ATTIVITÀ URBANE							
UTOE_2	7052	5000	5000	300	300	0	6752
UTOE_3	8000		0	4600	1000	900	6100
UTOE_4	19406		456	3500	9000	0	9950
UTOE_5	1000		0	0	1000	0	0
UTOE_6	5000		253	26660	350	1350	3047
A3	500		0	600	0	500	0
A4	2000		0	1000	1000	1000	0

F3/1	700		0	150	0	550	150
F3/2a	400		0	0	0	0	400
F3/3	3000		0	0	0	0	3000
F3/4b	19950		0	4000	4500	0	15450
F3/5	30000		0	0	0	0	30000
TOTALE	97008	5000	5709	40810	17150	4300	74849

UNITÀ	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA PS
ATTIVITÀ RICETTIVE							
UTOE_3	4000		0	3000	0	0	4000
UTOE_4	2000		0	800	1000	0	1000
UTOE_5	5500		103	0	3050	0	2347
UTOE_6	3000		0	3000	0	3000	0
A3	4500		0	4500	0	3500	1000
A4	7000		0	4000	4000	3000	0
F3/5	14500		0	0	0	0	14500
TOTALE	40500	0	103	15300	8050	9500	22847

UNITÀ	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA PS
ATTIVITÀ PRODUTTIVE							
UTOE_2	32000		22000	0	0	0	10000
UTOE_4	68961		720	65320	36420	30200	1921
UTOE_6	139585		715	46640	29000	19640	90230
F3/5	1100		0	0	0	0	1100
TOTALE	241646	0	23435	111960	65120	49840	103251

TABELLA FUNZIONI AGGREGATE RELATIVE

- UTOE 1-A1-F3/2B

- UTOE 7-8-9-10

- A5

UNITÀ	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA PS
UTOE_1+A1+F3/2b ATT. URB + ATT. RIC	87778			19010	55853	50	31875
UTOE_7-8-9-10 RESID. + ATT. URB + ATT. RIC	72143			8195	16815	2230	53098
A5 RESID. + ATT. URB + ATT. RIC	4000			2930	2280	0	1720

L'analisi dello stato d'attuazione delle schede urbanistiche di previsione inserite nel vigente Regolamento Urbanistico vigente (variante di aggiornamento e revisione quinquennale) approvato con delibera C.C. n.16 del 27.03.2014 ha evidenziato la situazione illustrata nella seguente tabella.

UTOE E SOTTOSISTEMI - UTILIZZO SUL NELLE SINGOLE SCHEDE
PER DESTINAZIONI D'USO

UNITÀ	SIGLA	RESID. sul	ATT. URB. sul	ATT. RIC. sul	ATT. PROD. sul	STATO DI ATTUAZIONE
UTOE_1	D99	0	350	0	0	
UTOE_1 Totale		0	350	0	0	
UTOE_1		0	0	0	0	
UTOE_2	D3	0	300	0	0	
UTOE_2 Totale		0	300	0	0	
UTOE_2		0	0	0	0	
UTOE_3	C35a	1650	750	0	0	
	C35b	550	250	0	0	
	D4	460	0	0	0	
	D94a	recupero sul esistente				
	D94b	recupero sul esistente				
	D94c	700	0	0	0	
UTOE_3 Totale		3360	1000	0	0	
UTOE_3		0	0	0	0	
UTOE_4	C13	3900	0	0	0	
	C5	0	0	0	7350*	
	C6	0	0	0	10670*	
	C8	0	0	0	7000*	
	C9	0	0	0	9800*	
	D10	0	3000	0	0	
	D11	attrezz. di interesse comune				
	D12	0	300	1000	0	Convenzione da firmare
	D13	recupero sul esistente				
	D14	recupero sul esistente				Convenzione firmata, P.E. rilasciato
	D72	377	0	0	0	Convenzione da firmare
	D73	377	0	0	0	Convenzione firmata, P.E. rilasciato
	D84	300	0	0	0	
	D9	200	400	0	0	
	C10	700	2500	0	0	PUA approvato, Convenzione firmata
	D14a	0	2000	0	1000	

	D86	0	400	0	0	
	D87	400	0	0	0	
	D88	0	400	0	0	
	D95a	578	0	0	0	
	D95b	168	0	0	0	
UTOE_4 Totale		7000	9000	1000	35820	
UTOE_4		1454	2800	1000	0	NUOVA SUL ASSENTITA
UTOE_5	D15	0	250	1500	0	Convenzione da firmare
	D16	0	400	400	0	
	D17	0	350	1150	0	
UTOE_5 Totale		0	1000	3050	0	
UTOE_5		0	250	1500	0	NUOVA SUL ASSENTITA
UTOE_6	C19	0	0	0	10000	
	C21	2000	0	0	0	
	C39	recupero sul esistente				
	C43	recupero sul esistente				
	D18	500	350	0	0	
	D23	1500	0	0	0	Convenzione da firmare
	D67	0	0	0	2500	
	D92	1000	0	0	0	
	C18	0	13000**	0	2500	PUA approvato, Convenzione firmata
UTOE_6 Totale		5000	13350**	0	15000	
UTOE_6		1500	13000	0	2500	NUOVA SUL ASSENTITA
UTOE_7	D26	500	0	0	0	
	D29	600	350	0	0	
	D30	recupero sul esistente				
	D30a	250	0	0	0	
	D31	recupero sul esistente				Convenzione da firmare
	D32	recupero sul esistente				
	D34	115	0	0	0	
	D74	200	0	0	0	
	D81	2200	0	0	0	
UTOE_7 Totale		3865	350	0	0	
UTOE_7		0	0	0	0	
UTOE_8	D36	0	450	0	0	Convenzione firmata, P.E. rilasciato
	D77	800	0	0	0	Convenzione firmata, P.E. rilasciato
UTOE_8 Totale		800	450	0	0	

UTOE_8		800	450	0	0	NUOVA SUL ASSENTITA
UTOE_9	D38	130	0	0	0	
	D75	300	0	0	0	Schema urbanistico direttore approvato
	D76	300	0	0	0	Schema urbanistico direttore approvato
	D76bis	300	0	0	0	Convenzione firmata
	D79	1200	0	0	0	
UTOE_9 Totale		2230	0	0	0	
UTOE_9		300	0	0	0	NUOVA SUL ASSENTITA
UTOE_10	D39	0	0	350	0	
	D66	220	0	0	0	
	D69	1350	0	0	0	
	D96a	3200	0	0	0	
	D96b	1500	0	0	0	
	D96c	0	0	2500	0	
UTOE_10 Totale		6270	0	2850	0	
UTOE_10		0	0	0	0	
A1	C26	0	100	3000	0	
	C28	recupero sul esistente				
	C41	690	15272	12931	0	
	D40a	recupero sul esistente				
	D40b1	recupero sul esistente				
	D40c1	recupero sul esistente				
	D41	0	0	0	0	
	D42	0	50	0	0	
	D44	0	3000	0	0	
	D48	recupero sul esistente				
	D50a	recupero sul esistente				
	D52	recupero sul esistente				
	D80	0	100	0	0	
	D91	0	800	0	0	
	D97	0	500	0	0	Convenzione firmata, P.E. rilasciato
	C24a	0	6000	0	0	
	C36	0	0	3500	0	
	D71	350	0	0	0	Convenzione firmata
A1 Totale		1040	25822	19431	0	

A1		350	500	0	0	NUOVA SUL ASSENTITA
A3	D56	0	0	0	0	
	D57	recupero sul esistente				Convenzione firmata, P.E. rilasciato
	D64	recupero sul esistente				
A3 Totale		0	0	0	0	
A3		0	0	0	0	
A4	D60	0	0	1000	0	Convenzione firmata, permesso presentato in attesa di ritiro
	D59	0	1000	3000	0	
A4 Totale		0	1000	4000	0	
A4		0	0	1000	0	NUOVA SUL ASSENTITA
A5	C30	530	0	1250	0	PUA approvato
	C37	attrezz. Religiose				PUA approvato, Convenzione firmata, P.E. rilasciato
	D68	0	500	0	0	
	D89	Parco agri-faunistico				
A5 Totale		530	500	1250	0	
A5		0	0	0	0	NUOVA SUL ASSENTITA
F3/2a	D62	0	0	0	0	
F3/2a Totale		0	0	0	0	
F3/2a		0	0	0	0	
F3/2b	C32a	0	450	0	0	
	C32b	0	0	0	0	
	C38	0	2200	3600	0	
	D83	0	0	1000	0	
	D85	0	0	2000	0	Convenzione firmata, P.E. rilasciato
	D82	0	0	500	0	
	D98	0	0	500	0	
F3/2b Totale		0	2650	7600	0	
F3/2b		0	0	2000	0	NUOVA SUL ASSENTITA
F3/4b	D100	0	500	0	0	
	C33	0	4000	0	0	
F3/4b Totale		0	4500	0	0	
F3/4b		0	0	0	0	
Totale complessivo		30095	60272**	39181	50820	

Totale		4934	17000**	5500	2500	NUOVA SUL ASSENTITA
* Stimato togliendo da S.T. il 20% x standards e l'8% x strade. La sul è stimata nei 2/3 della massima consentita						
** di cui 5500 GSV						

3. INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Nei precedenti procedimenti di variante al RU redatti dall'amministrazione, in conformità alle norme transitorie della LR 65/2014 e s.m.i., nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della stessa legge, è stata considerata urbanizzata la parte di territorio non individuata come area a esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'art.224 della stessa legge (Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato).

In attuazione della LR 65/2014 e s.m.i., il nuovo PS individuerà tale perimetro riferendosi alle seguenti disposizioni

ai sensi dell'art.4 commi 3 e 4, il territorio urbanizzato:

- è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- il suo perimetro tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani;

ai sensi dell'art.4 comma 5 non costituiscono territorio urbanizzato:

- le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
- l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Alla luce di quanto definito anche dal PIT/PPR il perimetro del territorio urbanizzato verrà ulteriormente dettagliato tenendo conto dei seguenti passaggi metodologici:

- all'interno della perimetrazione:
 - a) il comune individua, nell'elaborazione del quadro conoscitivo degli strumenti di piano, quali morfotipi della urbanizzazione contemporanea fra quelli classificati e trattati a livello regionale, sono presenti nel territorio comunale. Per questa individuazione il comune utilizza (verificandole) le indicazioni contenute nella Carta del territorio urbanizzato, nella quale sono indicati, per ogni comune presente nell'ambito di paesaggio, con una sigla (TU1, TU2, TU3...) i morfotipi urbani presenti;
 - b) il comune precisa di ogni morfotipo localizzazione puntuale, morfologia specifica, criticità, e obiettivi di qualità, specificando, in rapporto alle urbanizzazioni locali, criticità e obiettivi contenuti nell'abaco regionale;

individua altresì le perimetrazioni che fanno chiaramente parte dei morfotipi extraurbani (campagna abitata e campagna urbanizzata, piccoli agglomerati extraurbani), ma che, per l'approssimazione statistica del modello, risultano fra le perimetrazioni urbane.

- c) attraverso questa definizione dei morfotipi e dei loro confini urbani è possibile giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato utilizzabile alla scala degli strumenti urbanistici. Nell'area della perimetrazione il comune propone, a partire dalle criticità rilevate per i morfotipi urbani, una riqualificazione dei margini urbani (aperti, chiusi, porosi, ecc) in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi alle Linee guida sui margini urbani comprese fra gli allegati del Piano paesaggistico).
- all'esterno della perimetrazione il comune individua:
 - a) gli ambiti rurali di pertinenza di centri e nuclei storici e gli ambiti rurali periurbani che possono assumere funzioni di servizio rispetto alle aree urbane (orti frutteti e giardini periurbani, riqualificazione dei margini urbani, funzioni ambientali, paesaggistiche didattiche, ecc), anche con la formazione di parchi agricoli multifunzionali
 - b) le tipologie di morfotipi regionali extraurbani e specialistici (oltre a campagna abitata e urbanizzata, tessuti produttivi, commerciali direzionali, insule specializzate, piattaforme turistico-ricreative) per definirne il trattamento negli strumenti urbanistici in relazione agli obiettivi di qualità del Piano paesaggistico.

Con il presente avvio del procedimento si dà inizio ad un processo di analisi dettagliata dei morfotipi insediativi al fine di individuare in maniera corretta il perimetro del territorio urbanizzato come definito dalla LR 65/2014 e s.m.i..

Una volta individuato definitivamente il perimetro del territorio urbanizzato sarà possibile specificare le eventuali previsioni che prevedano impegni di suolo esterni a esso, per le quali dovrà essere richiesta l'indizione dell'apposita conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e s.m.i..

In questa fase, in assenza dell'approfondimento necessario a definire puntualmente tali morfotipi, viene riportato nella tav.1 il perimetro considerando urbanizzata la parte di territorio non individuata dal PS vigente come area ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

4. OBIETTIVI DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

La necessità di aggiornare ed allineare la strumentazione urbanistica strategica comunale (il Piano strutturale vigente è stato approvato nel 2004 in forza dell'allora legge LR 5/95) agli indirizzi regionali e l'approssimarsi della scadenza dell'efficacia del Regolamento Urbanistico vigente impongono una riflessione sulla nuova stagione della pianificazione urbanistica locale.

Superata la fase di espansione e crescita della città e del consumo di suolo, oggi i temi principali della pianificazione in Toscana, anche alla luce della legge regionale sul governo del territorio (LR 65/2014 e s.m.i.) e del PIT con valenza di Piano paesaggistico, sono la

rigenerazione urbana, il riuso migliorativo, la riqualificazione dell'edilizia esistente e la tutela dei valori naturalistici e paesaggistici

Tra i punti essenziali introdotti dalla nuova legge urbanistica toscana:

- il principio del contrasto al consumo di suolo viene tradotto in una serie di dispositivi operativi concreti tra i quali la definizione puntuale del territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno di questo da quelle per la trasformazione in aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- le attività di partecipazione sono inserite a tutti gli effetti nella procedura di formazione degli atti di governo del territorio;
- il patrimonio territoriale, quale bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale, costituisce il riferimento per contestualizzare le "invarianti strutturali" nello Statuto del territorio, e promuovere una più efficace relazione tra statuto e strategia dei piani;
- la pianificazione territoriale e urbanistica deve concorrere alla formazione delle politiche per la casa, riconoscendo gli alloggi sociali come standard urbanistico, da assicurare mediante cessione di aree, di unità immobiliari o di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata;
- riconoscimento dell'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio cui la stessa attività agricola può contribuire attraverso il suo ruolo multifunzionale;
- modalità per l'adeguamento e la conformazione dei piani comunali al PIT con valenza di Piano paesaggistico.

Dal punto di vista normativo viene confermato l'impianto delle precedenti leggi regionali (LR 5/95 e LR 1/05) prevedendo la suddivisione della strumentazione urbanistica comunale in due specifici e diversi atti: uno di natura strategica e statutaria (il Piano Strutturale) e uno di natura operativa (il Piano Operativo, ex Regolamento Urbanistico).

I nuovi strumenti urbanistici comunali

La vigente legge LR 65/2014 e s.m.i. si pone, quindi, come obiettivo quello di valorizzare il patrimonio territoriale e paesaggistico in un'ottica di sviluppo sostenibile e durevole, contrastando il consumo di suolo e promuovendo il ruolo multifunzionale del territorio rurale, anche attraverso lo sviluppo di un processo di partecipazione quale componente ordinaria nelle procedure di formazione dei piani.

Anche alla luce di ciò il Piano Strutturale appare uno strumento che necessita di una completa revisione nella struttura e negli elementi che lo compongono. Il nuovo Piano Strutturale avrà come priorità il compito di rivisitare il dimensionamento delle future previsioni e i progetti riferiti a "contesti non risolti", e sarà costituito da un "Quadro conoscitivo" di riferimento, da uno "Statuto del territorio" e da una "Strategia dello sviluppo sostenibile", così come previsto dalla LR 65/2014 e s.m.i..

In particolare lo "Statuto del territorio" dovrà contenere:

- il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali;
- la perimetrazione del territorio urbanizzato;
- l'eventuale perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTC;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR;
- i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;

mentre la "Strategia dello sviluppo sostenibile" definirà:

- l'individuazione delle UTOE;
- gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per UTOE;
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.

Il Piano Operativo, in conformità al nuovo PS, disciplinerà l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e sarà composto di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Mediante la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti il PO individuerà e definirà:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale;
- le zone connotate da condizioni di degrado.

Mediante la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio il PO individua e definisce:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- gli interventi di rigenerazione urbana;
- i progetti unitari convenzionati;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al DM 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.

Obiettivi strategici

Sviluppo e valorizzazione di un modello sostenibile per il turismo

Il turismo è una componente molto importante per la città di Cecina, ha ancora una forte potenzialità di sviluppo rispetto all'offerta che propone. La promozione della proposta turistica dovrà passare dalla valorizzazione del settore turistico in generale, attraverso lo sviluppo di un modello sostenibile ed inclusivo condiviso, che coniughi le peculiarità del contesto territoriale cecinese con il progetto "Accessibilità diffusa" e con il progetto "Cecina città per lo sport", affermando un modello che consenta la destagionalizzazione dell'offerta. Una città aperta e accogliente dove poter vivere tutto l'anno immersi tra natura, cultura e tempo libero.

Valorizzazione della qualità dei servizi

Miglioramento e riqualificazione della dotazione di strutture culturali, sportive, ricreative, sociali e pubbliche, garantendo un'adeguata dotazione di servizi, in un contesto che tenga conto del ruolo di Cecina quale polo urbano di primaria importanza nell'ambito di area vasta della Val di Cecina.

Promozione del progetto "Accessibilità diffusa": programma di attuazione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA); incentivazione alla realizzazione e all'adeguamento di strutture (ricettive, turistiche, ecc.) e di servizi basati sui principi di inclusività ed accessibilità del Design for All.

Promozione del progetto "Cecina città per lo sport": valorizzazione della vocazione sportiva di Cecina attraverso il potenziamento e la specializzazione dell'offerta di servizi e di ricettività diffusa legata allo sport, al tempo libero e alla cura della persona.

Ricucitura dei margini urbani

Riqualificazione del fronte urbano e integrazione armonica delle aree agricole di frangia urbana. Porre attenzione alle aree agricole di frangia urbana, ingenti porzioni delle quali, a causa della rapida e intensa urbanizzazione, sono caratterizzate da usi impropri del suolo e da tipi di insediamento marginale, al fine di creare spazi verdi di penetrazione e di collegamento con la città.

Favorire la realizzazione di corridoi ecologici.

Recupero di aree degradate

Individuazione di aree degradate e contesti "non risolti", al fine di attivare processi virtuosi di rigenerazione e riqualificazione urbana.

Per contesti "non risolti" sono da intendersi quelle aree che sono il risultato di passate previsioni, sovradimensionate e/o decontestualizzate, che non hanno portato a una soluzione, o lo hanno fatto solo in parte, di importanti parti di città.

Sviluppo e valorizzazione delle reti della mobilità

Tra gli obiettivi principali del PS sul tema della mobilità e delle infrastrutture:

- Riqualificazione del collegamento Cecina-Volterra;
- Riqualificazione, adeguamento e potenziamento del sistema dei percorsi per la "mobilità lenta", tenendo conto, tra l'altro, del progetto, in fase di realizzazione, della Ciclovía del Tirreno;
- Conferma della previsione, già individuata nel vigente RU, di realizzazione del "terzo viale a mare", quale direttrice di primaria importanza che dovrà collegare Cecina (dal cavalcavia dell'Aurelia) a Marina (indicativamente Via del Galoppatoio);
- Progressivo depotenziamento veicolare del Viale della Repubblica, con realizzazione di tratti prevalentemente pedonali e ciclabili;
- Sviluppo del tema della "mobilità su acqua", puntando alla navigabilità a fini turistici di tratti del fiume Cecina.

Tutela e valorizzazione della qualità ambientale e naturalistica

Tra gli obiettivi principali del PS:

- Attivazione di interventi, ed iniziative, per una più efficace riqualificazione del parco fluviale del Cecina, attraverso azioni volte alla realizzazione di servizi e infrastrutture, interconnessione tra le reti della mobilità lenta e su acqua, nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'ambito;
- Attuazione di un graduale processo di riforestazione della pineta litoranea del Tombolo Sud.
- Utilizzo della bioarchitettura e dei materiali ecocompatibili, rafforzando gli incentivi per chi propone progetti innovativi che tengano conto anche dell'autoproduzione energetica.

- Conservare ed esaltare le qualità naturali del paesaggio come strumento di miglioramento della qualità del territorio, favorendo la conservazione degli elementi connotativi e identitari dei luoghi.

Tutela e valorizzazione dei caratteri dell'identità locale

Tra gli obiettivi strategici del PS vi è la realizzazione del Parco Agricolo quale strumento per la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei caratteri identitari degli spazi aperti che costituiscono il sistema ambientale della pianura bonificata a interclusa tra l'abitato di Marina, il tracciato ferroviario e la pineta del Tombolo Sud.

La valorizzazione e rilancio della pesca, con la possibile realizzazione di una nuova darsena per posti barca dei pescatori, in riva sinistra del fiume in prossimità del ponte di Marina, e di un mercato del pesce con struttura permanente, quale nuova polarità attrattiva turistica.

Riqualificazione della città pubblica

E' necessario implementare una visione di città che trova nella qualità un elemento trasversale nei confronti di aspetti legati più strettamente all'ambiente urbano, ma anche relativamente alle attività produttive, allo sviluppo economico, sociale e culturale:

- progetto integrato "Lungomare riprogettazione di Piazza S. Andrea", snodo tra l'asse di Via Ginori e il Lungomare, completamento del lungomare (Viale della Vittoria già nel piano della costa);
- ri-uso degli spazi urbani privi di qualità e sottoutilizzati;
- riqualificazione spazi pubblici, aree verdi e piazze;
- rilancio del centro storico.

Tra gli obiettivi del nuovo PS vi è inoltre la necessità di delocalizzare alcune strutture esistenti quali il tiro a volo, il maneggio e gli ex macelli comunali.

Piano per l'edilizia residenziale sociale

Il PS individua tra gli obiettivi la realizzazione di un "Piano ERS" prioritariamente dedicato ai giovani, quale risultante della richiesta di residenza sociale che gravita su Cecina anche dai comuni limitrofi. I nuovi interventi di ERS, che potranno anche essere individuati nell'ambito delle nuove previsioni di rigenerazione urbana e riqualificazione dei "contesti non risolti", dovranno rispondere alle esigenze delle giovani famiglie in relazione a costi di acquisto, efficienza energetica e qualità dell'abitare.

In occasione della redazione della nuova strumentazione urbanistica comunale verrà messo a punto un apposito regolamento per l'edilizia residenziale con finalità sociali al fine di fissare le linee per la realizzazione, l'incentivazione e la gestione di tali interventi.

Messa in sicurezza del territorio comunale

Definizione e aggiornamento degli strumenti conoscitivi relativi alla vulnerabilità idraulica, geomorfologica e sismica locale, anche alla luce dei recenti aggiornamenti della normativa regionale di riferimento.

Incremento delle opere di prevenzione finalizzate al contenimento della fragilità e dei rischi legati al territorio.

Regolamento edilizio

Aggiornamento e allineamento al nuovo regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Regolamento edilizia sostenibile

Aggiornamento del regolamento vigente.

Strategie sovracomunali

Un efficace governo del territorio e delle dinamiche urbanistiche non può più esplicitarsi entro i confini amministrativi dei singoli Comuni e ciò vale anche per la Val di Cecina dato il ruolo centrale che Cecina ha assunto negli anni quale polo di servizi, l'interazione economica e sociale con i Comuni vicini, storica, strutturata e consolidata, determinante una sostanziale integrazione delle abitudini di vita e dei modelli culturali.

In tal senso è stato sviluppato un progetto di Pianificazione strategica in grado di dare una lettura omogenea dell'intero ambito di riferimento e delle sue potenzialità di sviluppo sinergico.

Il Comune di Cecina ha inoltre proseguito e incentivato il confronto con i Comuni limitrofi, al fine di configurare un grande disegno condiviso di riqualificazione del tessuto edilizio, per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dei propri cittadini, dei collegamenti, della progettazione e promozione del territorio e delle sue risorse.

Preso atto del disallineamento temporale della scadenza degli strumenti urbanistici comunali, che non rende possibile avere la medesima tempistica nel rinnovo e nell'adeguamento normativo, sarà importante definire comunque criteri/regole/parametri/terminologie il più possibile analoghi, così da adottare progressivamente una regolamentazione uniforme.

5. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E INTEGRAZIONI NECESSARIE

Ai fini della ricognizione del patrimonio territoriale di cui al punto b) dell'art.17 della L.R. 65/2015 e s.m.i., si procede ad una individuazione degli elementi patrimoniali che costituiscono i caratteri identitari del territorio cecinese, così come definiti dall'art.3 comma 2 della medesima legge e che risultano costituiti da:

- a) struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

In questa fase propedeutica alla redazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, il riferimento per una prima ricostruzione del quadro conoscitivo è dato dalla lettura delle tavole delle Invarianti Strutturali del PIT/PPR per l'ambito di riferimento del Comune di Cecina: 13 – Val di Cecina. Nelle successive fasi di lavoro sarà proposta una lettura più approfondita dei caratteri identitari, al fine di definire in maniera specifica gli elementi emergenti, e le loro relazioni, che costituiscono il patrimonio territoriale cecinese.

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

Nel territorio comunale di Cecina sono individuati i seguenti sistemi morfogenetici:

- Costa a dune e cordoni (CDC) - Tratti costieri su terreni subsidenti, caratterizzati dallo sviluppo di specifiche forme di aggradazione litoranee.

La Costa a Dune e Cordoni è un componente di base della struttura del paesaggio costiero, dal fondamentale ruolo paesaggistico. In termini idrogeologici, questo sistema contribuisce a proteggere le falde acquifere delle aree di entroterra dall'ingressione salina.

- Depressioni retrodunali (DER) - Aree di pianura costiera dal drenaggio naturalmente ostacolato dalla subsidenza e dalla formazione di strutture di aggradazione litoranee della Costa a dune e cordoni.

Le aree bonificate rappresentano e testimoniano un capitolo fondamentale della storia del territorio, e sono particolarmente produttive dal punto di vista agricolo.

- Alta pianura (ALP) - Conoidi alluvionali attivi e bassi terrazzi alluvionali, esondabili da eventi rari a meno di opere di arginamento e protezione; superfici di travertini olocenici in posizione di fondovalle o basso terrazzo.

L'Alta Pianura è un punto nodale dal punto di vista idrologico; si tratta di uno dei principali serbatoi di acque dolci sotterranee, per di più posto in immediata vicinanza di zone fortemente insediate. La sua funzione nella mitigazione delle piene è fondamentale in natura ma si perde con le arginature; restano la capacità generalmente elevata di assorbire la pioggia, e la minima produzione di deflussi. L'Alta Pianura, insieme ai Bacini di Esondazione, svolge il ruolo storico di campagna prossimale dei grandi centri urbani.

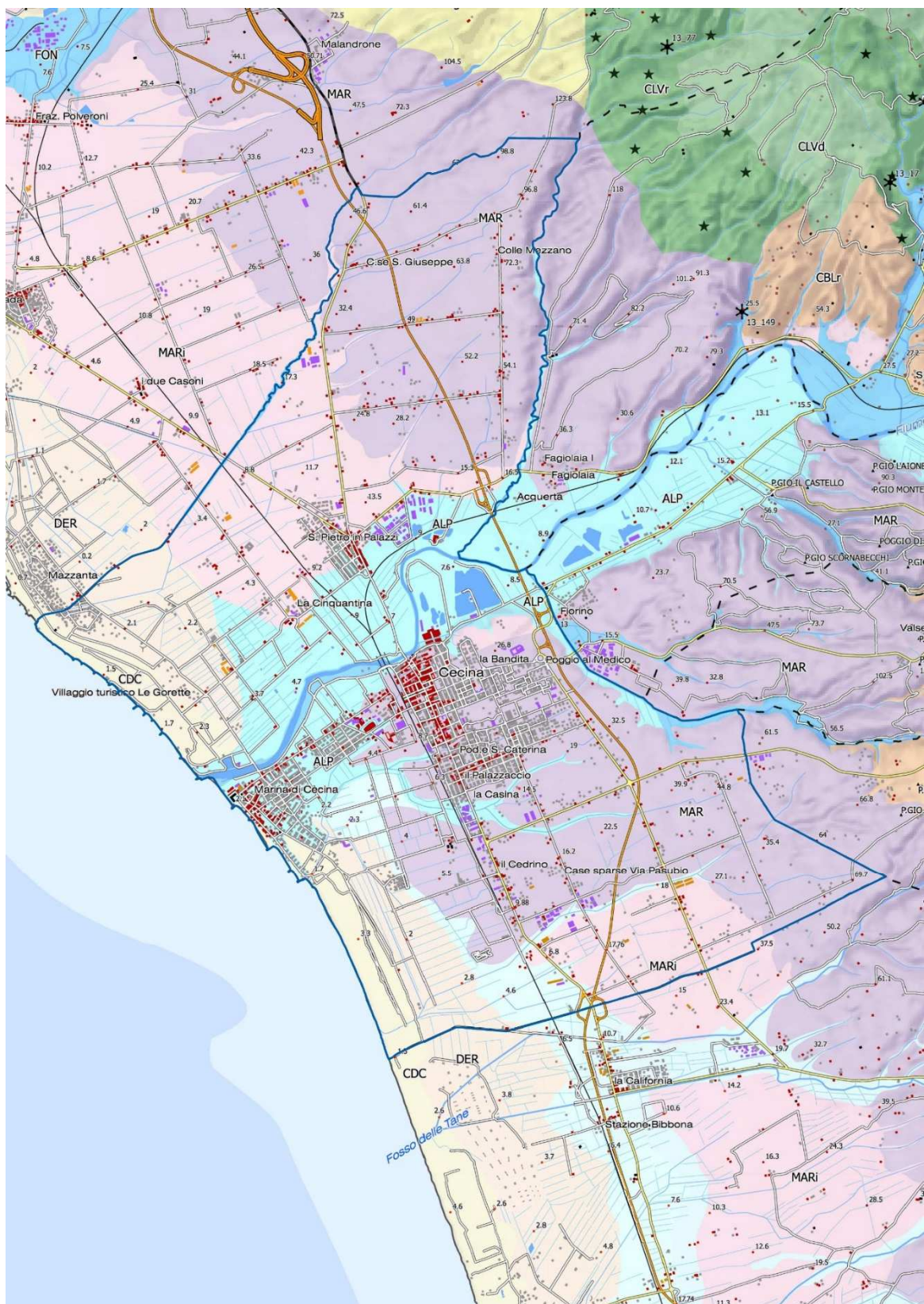
- Margine Inferiore (MARI) - Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali dei più bassi ordini non esondabili da eventi eccezionali.

Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio; rappresenta anche un'area logica di espansione degli insediamenti, costituendo quindi un'area di importanza strategica che, per la limitata criticità idrogeologica, potrebbe essere resa disponibile in preferenza

rispetto ad aree più critiche. Nei casi di assenza del Margine, il Margine inferiore è portatore dei valori strutturali e paesaggistici definiti per questo sistema.

- Margine (MAR) - Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali alti.

Il Margine è la materializzazione del rapporto geomorfologico tra rilievi e piano, quindi occupa una posizione particolare nel paesaggio. Da questa posizione nascono le sue funzioni, di raccordo idrologico, strutturale e paesaggistico tra pianura e rilievi. Il peso di questa funzione è molto grande in rapporto all'area effettivamente occupata. La condizione del Margine come terra scarsamente utilizzata, punteggiata da insediamenti importanti ma ben distanziati, è strutturale al paesaggio toscano, mentre la funzione di assorbimento dei deflussi e alimentazione delle falde acquifere utilizzati dagli abitanti di "piani" inferiori è pressoché universale. In tempi recenti, le aree di Margine sono considerate appetibili per l'insediamento e offrono superfici adatte alle colture di pregio, quando sostenute dalla tecnologia.



Carta dei sistemi morfogenitici (PIT/PPR)

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Nel territorio comunale di Cecina sono individuati i seguenti sistemi strutturali della rete ecologica:

- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

Il ruolo assunto da queste formazioni è quello di costituire ponti di connettività (stepping stones) di efficacia variabile in funzione della loro qualità intrinseca, estensione e grado di isolamento. Il loro ruolo risulta importante lungo la linea di costa e nelle pianure alluvionali dove costituiscono aree boscate relittuali quali testimonianza della copertura forestale originaria (in particolare i boschi planiziali), o pinete costiere d'impianto a sviluppo lineare quali importanti elementi di connessione ecologica (ad es. le pinete dei tomboli di Cecina).

- Corridoi ripariali

Le fasce riparie rappresentano preferenziali vie di connessione ecologica. La capacità delle formazioni ripariali di svolgere un ruolo di connessione ecologica forestale, così come la loro capacità tampone, è proporzionale al loro sviluppo trasversale (larghezza della fascia ripariale), alla loro maturità e qualità ecologica (più elevata in assenza di cenosi di sostituzione a robinia) e alla loro continuità longitudinale.

- Matrice agroecosistemica collinare

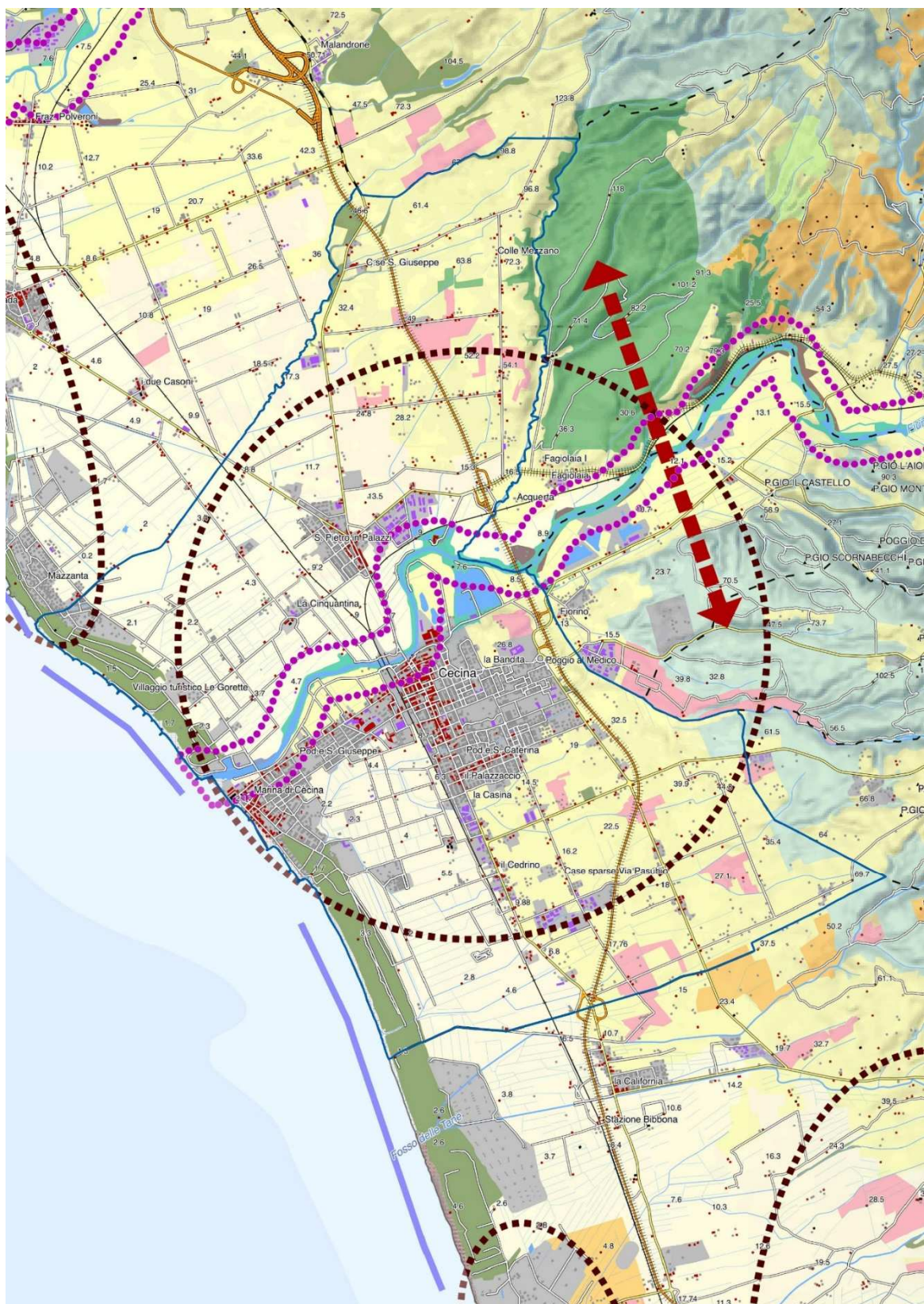
Aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali. Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.

- Matrice agroecosistemica di pianura

Aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali più tipiche degli ecosistemi agropastorali. Aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere una funzione di matrice di connessione tra i nodi. Presenza di importanti valori naturalistici soprattutto nel caso di pianure agricole con elevata densità del reticolo idrografico minore e delle aree umide (naturali o artificiali) o per la presenza di maglia agraria fitta.

- Coste sabbiose prive di sistemi dunali

Gli elementi naturali o seminaturali risultano sporadici con eventuale presenza di limitate porzioni di vegetazione psammofila relittuale assai frammentata e isolata nell'ambito di paesaggi del turismo costiero intensivo o in aree soggette a forte erosione costiera (in particolare lungo la costa di Cecina). Tale elemento può ospitare stadi alterati degli habitat delle linee di deposito marine e delle dune mobili embrionali.



Carta dei caratteri ecosistemici del paesaggio (PIT/PPR)

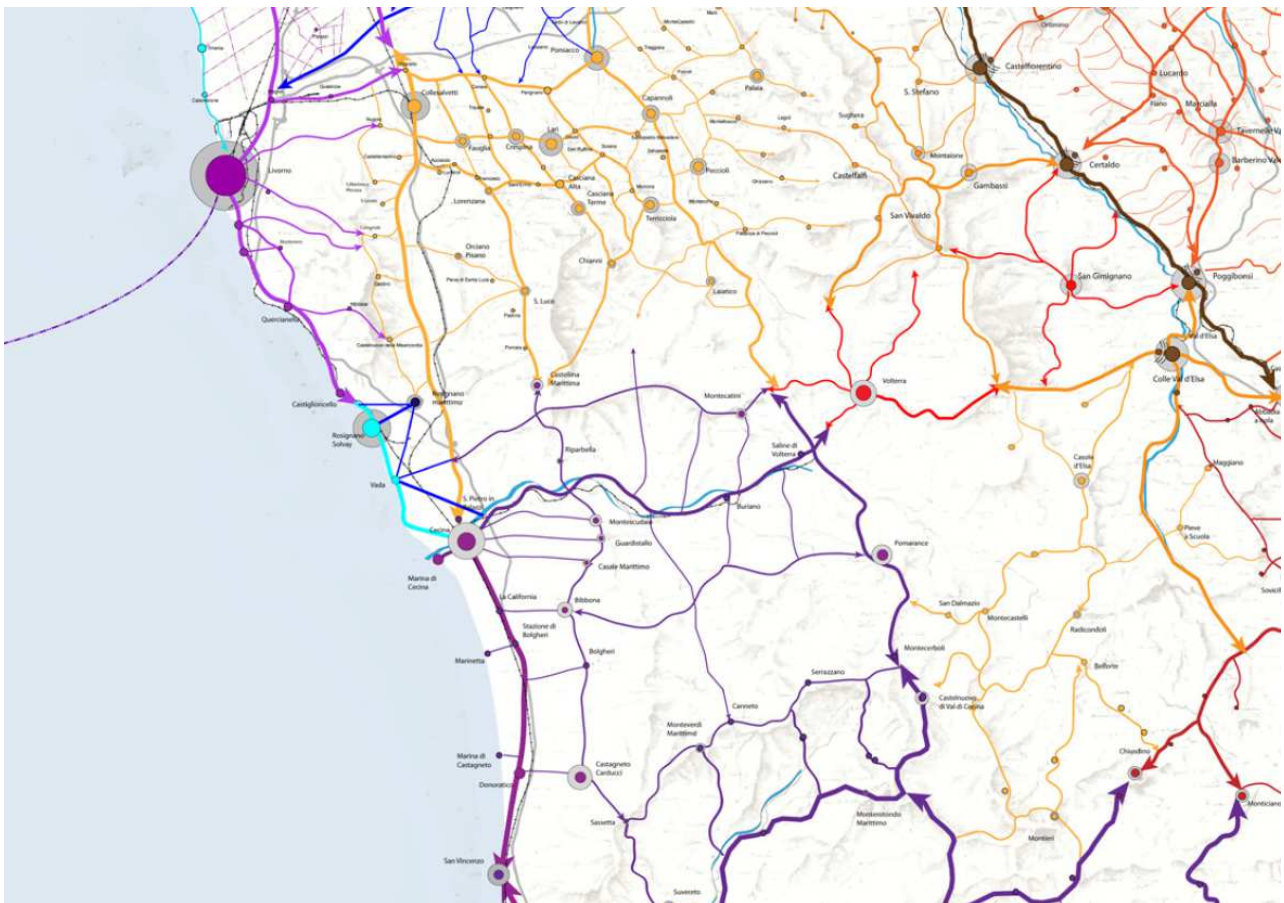
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Cecina è individuata come elemento del "Sistema a pettine dei centri affacciati sulla piana alluvionale costiera del Cecina", nell'ambito del "Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia"

Il morfotipo è costituito da un sistema di valli trasversali rispetto alla linea di costa, che formano una sorta di pettine, il cui dorso corrisponde al corridoio subcostiero Aurelia-ferrovia. La viabilità collega la costa alla collina lambendo le piane alluvionali dei principali fiumi che sfociano nel Tirreno (Cecina, Cornia, Pecora, Bruna, Ombrone, Albegna, Fiora) e dirigendosi verso i principali centri collinari dell'entroterra (Siena, Chiusi, i centri dell'Amiata).

Tra i valori riconosciuti a questo morfotipo possiamo evidenziare quelli proprio del paesaggio cecinese:

- La viabilità storica principale di collegamento con l'entroterra e quella litoranea che attraversa ambiti di alto valore paesaggistico;
- La rete ferroviaria locale e la rete delle ferrovie dimesse utilizzate per il trasporto dei minerali dalle aree collinari di escavazione alla costa con le sue stazioni e scali;
- Il paesaggio della bonifica con la rete dei poderi dal ritmo seriale e dai manufatti idraulici.



Carta dei morfotipi insediativi

Riguardo alle urbanizzazioni contemporanee nell'ambito del territorio comunale di Cecina sono individuati i seguenti morfotipi:

- Cecina: TR1 – TR2 – TR4 – TR5 – TR6 – TPS3
- Marina: TR2 – TR3 – TR4 – TR6 – TPS3 – TPS4
- S. P. Palazzi: TR2 – TR6 – TPS1 – TPS3



Carta del territorio urbanizzato

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi

Tessuti a medio/alta densità, spesso di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: forte rapporto diretto con la strada e presenza di mixitè funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. Presenza di edifici con funzioni specialistiche.

Tipo edilizio prevalente: omogeneo con prevalenza di edifici pluripiano in linea di differenti altezze.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati in continuità alla città storica dei centri urbani principali, mentre è raro riscontrarli nei centri di minori dimensioni con espansioni residenziali a partire dagli anni '50/'60. Il margine è ben definito ed è in contatto da un lato con la città storica, dall'altro con le aree di espansione successive. Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.

- TR2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Se invece sono localizzati in aree periurbane i lotti residenziali isolati concorrono ad una perdita di uniformità e regolarità nell'urbanizzazione.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. Presenza di edifici specialistici.

Tipo edilizio prevalente dell'edificio pluripiano di differenti altezze. Nei centri di maggiori dimensioni sono presenti anche edifici a torre di considerevoli altezze, nei centri minori invece l'altezza media si attesta intorno ai tre-quattro piani.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione. Nei centri urbani principali sono a contatto con i tessuti ad isolato chiuso, mentre nei centri minori spesso sono a diretto contatto con la città storica. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine. Il margine è prevalentemente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori tipi di urbanizzazione o direttamente dal territorio aperto.

- TR3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Presenza di servizi ai piani terra e di edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio a blocchi o stecche, ma disomogeneo per la varietà di forme e volumetrie. Edifici isolati localizzati senza regole ordinarie su lotti di forme e geometrie irregolari.

Collocazione e margini: spesso tali tessuti sono posizionati in aree periurbane. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione.

- TR4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. In molti casi il progetto prevede l'inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Tessuto con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri tessuto urbano circostante.

Collocazione e margini: tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Le relazioni con il territorio aperto sono assenti.

- TR5. Tessuto puntiforme

Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada non diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto o a schiera, talvolta edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente e al massimo è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto.

Sottotipo presente: tessuto puntiforme di pianura fronte mare. Tessuti con maglia considerevolmente regolare, con edifici disposti ordinatamente rispetto alla geometria degli isolati e pertinenze prevalentemente sistemate a giardini.

- TR6. Tessuto a tipologie miste

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixité dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: la strada funziona da fulcro attrattore e asse d'orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, a riviere fluviali o ai nodi infrastrutturali. Il margine è talvolta assente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto.

- TPS.3. Insule specializzate

Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Comprendono:

- o complessi scolastici
- o complessi cimiteriali di consistenti dimensioni
- o aree militari e carcerarie
- o palazzi dello sport e stadi
- o aree ospedaliere
- o aree per impianti tecnologici (depuratori, discariche, attrezzature per produzione e trasporto di energia, ecc.)
- o outlet store e grandi strutture commerciali isolate
- o aeroporti e porti

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporti con la strada di solito assenti fatto salvo l'accesso all'insediamento. Prevalentemente complessi monofunzionali specialistici.

Tipo edilizio prevalente: tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare.

Collocazione e margini: possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno dei nuclei abitati, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati.

- TPS.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive

Enclaves ad uso turistico/ricettivo o residenziale, caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito un progetto unitario.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero.

Tipo edilizio prevalente: tipologie di insediamento legate all'attività turistica grandi complessi alberghieri, edifici mono-bifamiliari di dimensioni ridotte.

Collocazione e margini: possono essere localizzati sia ai margini di centri abitati che come insediamenti satellite sparsi sul territorio, la caratteristica è comunque la giustapposizione e la chiusura verso l'esterno. Prevalentemente sono diffusi in aree costiere. Il margine è netto, sono spesso tessuti recintati.

I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Nel territorio comunale di Cecina sono individuati i seguenti sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali:

– morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso, con poche siepi e altri elementi vegetazionali di corredo. Il morfotipo è spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio (per esempio in zone ad alta pericolosità idraulica), frequentemente a carattere produttivo-industriale. Spesso il morfotipo è presente in ambiti periurbani e può contribuire, potenzialmente, al loro miglioramento paesaggistico (costituendo delle discontinuità morfologiche nel tessuto costruito), ambientale (aumentando il grado di biodiversità e la possibilità di connettere reti ecologiche), sociale (favorendo lo sviluppo di forme di agricoltura di prossimità e la costituzione di una rete di spazio pubblico anche attraverso l'istituto dei parchi agricoli).

In ambito periurbano, va sottolineato il ruolo multifunzionale degli spazi agricoli compresi in questo morfotipo che è possibile articolare in:

- valore paesaggistico per la funzione di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;
- valore ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;
- valore di promozione sociale, legato al possibile sviluppo di forme di agricoltura di prossimità o di tipo hobbistico, come orti urbani, e alla costituzione di parchi agricoli, come elementi delle reti di spazio pubblico.

– morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

Il morfotipo è tipico di ambiti territoriali pianeggianti ed è solitamente associato a suoli composti da depositi alluvionali. Il paesaggio è organizzato dalla maglia agraria e insediativa impressa dalle grandi opere di bonifica idraulica avviate in varie parti della regione nella seconda metà del Settecento e portate a termine intorno agli anni cinquanta del Novecento. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine

geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata dalla presenza di case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali formato da canali, scoline, fossi e dall'insieme dei manufatti che ne assicurano l'efficienza, la predominanza quasi assoluta dei seminativi, per lo più irrigui. La densità della maglia agraria e del tessuto colturale può essere molto variabile a seconda del territorio: si distinguono tessuti a maglia fitta costituiti da campi di forma rettangolare lunghi e stretti, con alberature e siepi sui lati lunghi e rete scolante gerarchizzata, e tessuti con campi di forma più irregolare, simili a mosaici agricoli, generalmente riconducibili a interventi di bonifica precedenti a quelli ottocenteschi. Il sistema insediativo può essere molto rado con densità basse e minima alterazione del suo assetto storico, oppure più fitto e collegato anche a fenomeni di urbanizzazione diffusa. Il grado di infrastrutturazione ecologica dipende dalla presenza, variabile a seconda dei contesti, di siepi e filari posti a corredo dei campi.

I valori patrimoniali riscontrabili nel territorio di Cecina per questo morfotipo sono:

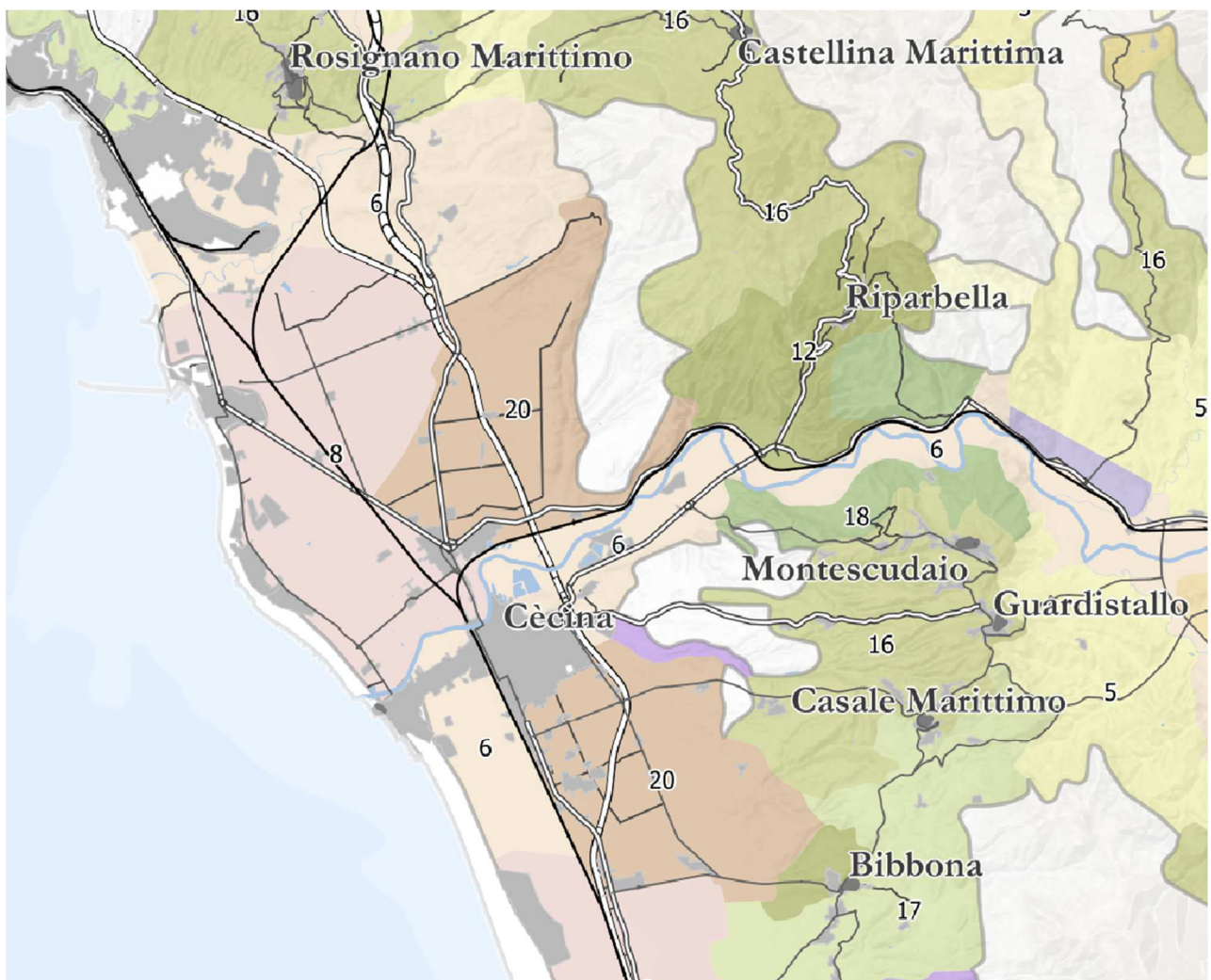
- valore storico-testimoniale legato alla permanenza di una infrastruttura rurale e di una maglia agraria e insediativa d'impronta tradizionale;
 - relazione morfologico-percettiva e, storicamente, funzionale tra edilizia sparsa e relativi poderi che appaiono reciprocamente dimensionati e organizzati all'interno di un sistema articolato e gerarchizzato.
- morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Il morfotipo è caratterizzato dall'associazione di colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo. Conservano un'impronta tradizionale nella densità della maglia che è fitta o medio-fitta, mentre i coltivi storici possono essere stati sostituiti da colture moderne (piccoli vigneti, frutteti, colture orticole). Sopravvivono talvolta piccoli lembi di coltura promiscua (colture erbacee unite a vite maritata su sostegno vivo o morto) in stato di manutenzione variabile, particolarmente pregevoli per il loro ruolo di testimonianza storica. I tessuti interessati da questo morfotipo sono tra le tipologie di paesaggio agrario che caratterizzano gli ambiti periurbani, trovandosi spesso associati a insediamenti a carattere sparso e diffuso ramificati nel territorio rurale e ad aree di frangia. Il grado di diversificazione e infrastrutturazione ecologica è generalmente elevato e dipende dalla compresenza di diverse colture agricole inframmezzate da piccole estensioni boscate, da lingue di vegetazione riparia, da siepi e filari alberati che sottolineano la maglia agraria.

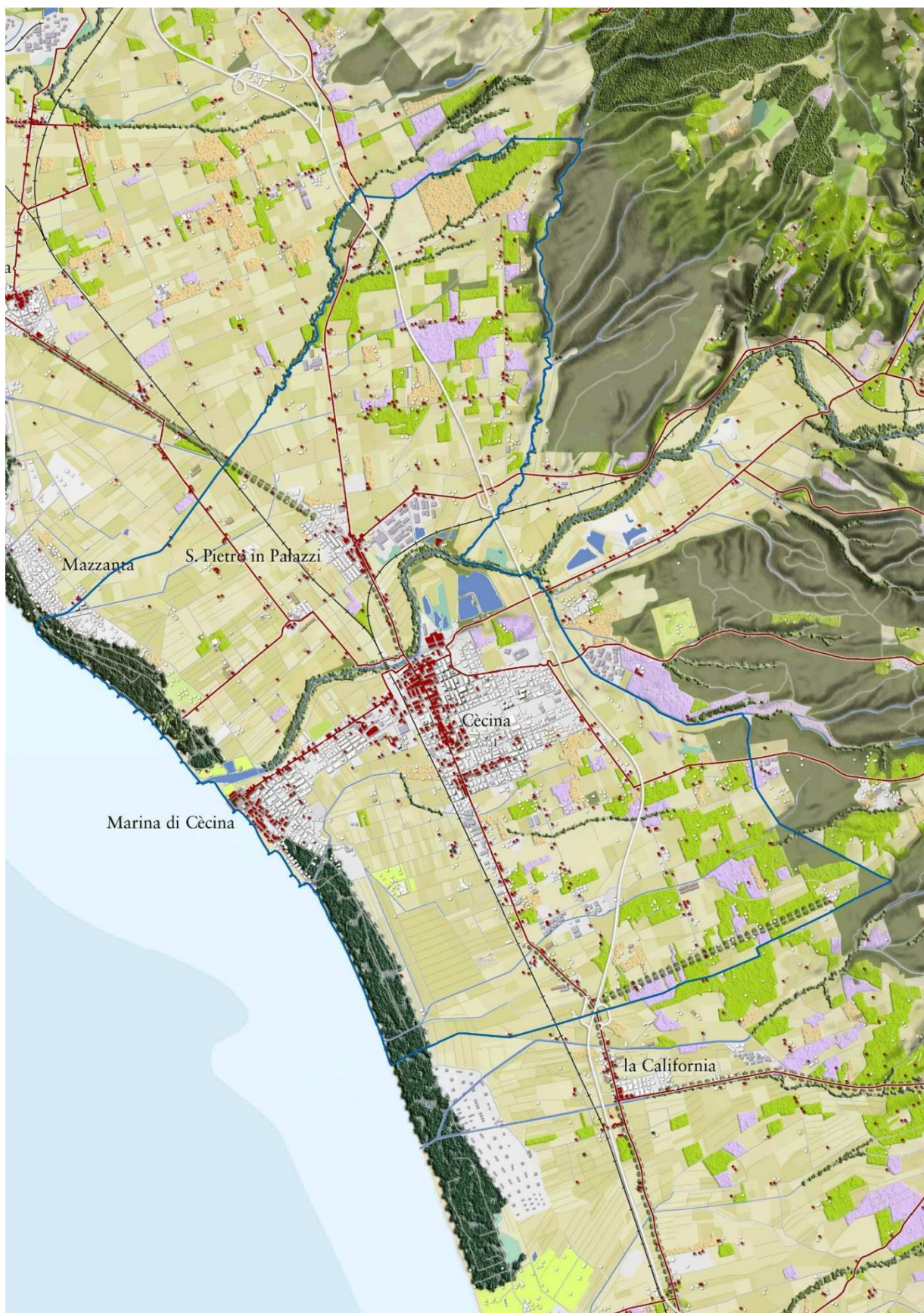
I valori patrimoniali riscontrabili nel territorio di Cecina per questo morfotipo sono:

- complessità e articolazione della maglia agraria;
- presenza di lembi di coltivazioni tradizionali, di valore sia storico-testimoniale che sociale quando associati a forme di gestione hobbistica o di autoconsumo;
- buon grado di diversificazione colturale e di infrastrutturazione ecologica;
- valore paesaggistico, per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;
- valore ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;

- valore sociale, legato al possibile sviluppo di forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico come orti urbani e agricoltura di prossimità.



Carta dei morfotipi rurali (PIT/PPR)



Carta dei caratteri del paesaggio (PIT/PPR)

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Litorale sabbioso del Cecina

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

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

Sono presenti nel sistema costiero:

- SIR 49 Tomboli di Cecina, sito in gran parte compreso nella Riserva Statale "Tomboli di Cecina", SIR 66 Padule di Bolgheri;
- Riserva statale Tomboli di Cecina.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia costiera di Marina di Cecina, sita nell'ambito del Comune di Cecina

La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un insieme avente valore estetico e tradizionale per la spontanea concordanza tra l'espressione della natura e quella del lavoro umano.

Geomorfologia - Il vincolo comprende un ampio tratto di costa sabbiosa seguita da una serie molto estesa di cordoni dunari con zone umide retrodunali, ricoperti di vegetazione (Tomboli di Cecina). Verso l'interno i depositi dunali lasciano il posto ai depositi lacustri, bonificati nel XIX secolo.

L'abitato di Cecina è edificato sui depositi alluvionali depositi dal Fiume Cecina che sfocia al margine centro meridionale del vincolo.

Componenti naturalistiche - Fascia costiera con dense pinete di impianto artificiale su dune fisse e relittuali coste sabbiose e dune mobili con habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico (in particolare ginepreti costieri). Presenza di boschi planiziari

interdunali e piccole aree umide frammisti nelle pinete, agroecosistemi di pianura costiera e tratto di foce del Fiume Cecina.

Aree di riconosciuto valore naturalistico - SIR/ZPS N.49 Tombolo di Cecina.

Ampia pineta dunale, costa sabbiosa con relittuali habitat dunali, aree umide retrodunali ed ambienti agricoli costieri. Caratteristica presenza di habitat prioritari delle pinete su dune e dei gineprei costieri.

Aree di riconosciuto valore naturalistico - Riserva Naturale Statale "Tomboli di Cecina".

La Pineta tra Viale Galliano, che prosegue in Via della Pineta e l'arenile, fatta costruire dal Granduca Leopoldo di Toscana per difendere le colture retrostanti dalla salsedine, costituisce un valore permanente.

Insedimenti storici - La zona costiera della Val di Cecina diviene punto nodale durante il periodo di massimo sviluppo della cultura etrusca quando comunità organizzate si stanziavano qui ed hanno scambi commerciali i paesi dell'area mediterranea (Cipro, la Fenicia, l'Egitto e la Grecia).

Di particolare interesse risulta essere la villa settecentesca della Cinquantina, oggi sede del Museo Etrusco Romano.

Paesaggio agrario - Paesaggio rurale caratterizzato, nella fascia costiera, dalla pineta e in quella più interna da aree a seminativo semplificato dove la maglia agraria storica (chiaramente orientata per favorire lo scolo delle acque) è stata completamente alterata con cancellazione della rete scolante, della geometria dei campi e del corredo arboreo. Queste aree rappresentano comunque elemento di valore come spazi aperti e non impermeabilizzati a ridosso dell'urbanizzazione costiera.

6. CONTRIBUTI TECNICI: INDICAZIONE DEGLI ENTI INTERESSATI

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici, che dovranno essere forniti entro 45 giorni dall'invio della richiesta, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- Regione Toscana:
 - Direzione Urbanistica e Politiche abitative
 - ✓ Settore "Pianificazione del territorio"
 - ✓ Settore "Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio"
 - Direzione Ambiente ed Energia
 - ✓ Settore "Energia e inquinamenti"
 - Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile
 - ✓ Settore "Genio Civile Valdarno inferiore e Costa"
- Provincia di Livorno "Dipartimento Ambiente e Territorio";
- Comuni limitrofi: Rosignano Marittimo (LI), Bibbona (LI), Riparbella (PI), Montescudaio (PI), Casale M.mmo (Pi), Guardistallo (PI), Castellina M.ma (PI);
- Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani – A.T.O. Toscana Costa;
- Autorità idrica Toscana - A.T.O. 5 Toscana Costa;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento di Livorno;
- Azienda U.S.L. Toscana Nord Ovest;
- A.S.A.;
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa;
- Soprintendenza Archeologica della Toscana;

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e di Livorno;
- Comando Unità per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare dei Carabinieri;
- Ufficio Locale Marittimo di Cecina;
- Rete Ferroviaria Italiana;
- Enel Distribuzione spa;
- Enel Rete gas;
- 2i Rete gas;
- R.E.A.

Tali soggetti coincidono in parte con i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS/VIInCA:

- Regione Toscana:
 - Direzione Urbanistica e Politiche abitative
 - ✓ Settore "Pianificazione del territorio"
 - ✓ Settore "Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio"
 - Direzione Ambiente ed Energia
 - ✓ Settore "Energia e inquinamenti"
 - ✓ Settore "Tutela della natura e del mare"
 - ✓ Settore "Valutazione impatto ambientale - Valutazione ambientale strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale"
 - Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile
 - ✓ Settore "Genio Civile Valdarno inferiore e Costa"
- Provincia di Livorno "Dipartimento Ambiente e Territorio";
- Comuni limitrofi: Rosignano Marittimo (LI), Bibbona (LI), Riparbella (PI), Montescudaio (PI), Casale M.mmo (PI), Guardistallo (PI), Castellina M.ma (PI);
- Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani – A.T.O. Toscana Costa;
- Autorità idrica Toscana - A.T.O. 5 Toscana Costa;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento di Livorno;
- Azienda U.S.L. Toscana Nord Ovest;
- A.S.A.;
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa;
- Soprintendenza Archeologica della Toscana;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e di Livorno;
- Comando Unità per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare dei Carabinieri;
- Ufficio Locale Marittimo di Cecina;
- Enel Distribuzione spa;
- Enel Rete gas;
- 2i Rete gas;
- R.E.A.

7. PARERI E NULLA OSTA: INDICAZIONE DEGLI ENTI INTERESSATI

Ai fini dell'approvazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo è necessario, ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d), ricevere pareri, nulla osta o assensi a tale provvedimento dai seguenti Enti:

- Regione Toscana e Provincia di Livorno (conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativamente alle eventuali previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato);
- Regione Toscana e Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e di Livorno (per la conformità del PS e del PO al PIT - Piano Paesaggistico, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano);
- Regione Toscana – Settore "Genio Civile Valdarno inferiore e Costa" (per il deposito delle indagini geologiche ai sensi dell'art. 4 del DPGR 53/R 2011).

Nell'ambito del procedimento di VAS/VincA è necessario acquisire:

- Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia – Settore Tutela della Natura e del Mare della Regione Toscana: Parere sulla Valutazione d'incidenza;
- Autorità competente – NUV Comune di Cecina: Parere Motivato VAS.

8. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

La LR 65/2014 e s.m.i. assegna un ruolo molto importante al processo partecipativo nell'ambito della formazione degli atti di governo del territorio.

La partecipazione quale strumento operativo per effettuare scelte, attraverso il coinvolgimento delle forze sociali, economiche, culturali ed ambientali cittadine può offrire un contributo effettivo di competenze e di saperi per una "scelta amministrativa" condivisa.

Partecipazione non è solo informazione ma anche condivisione delle scelte che deve essere sollecitata "prima" che queste siano fatte; per questo, sin d'ora, è utile definire un percorso partecipativo.

In tal senso, ancor prima di definire gli obiettivi generali contenuti in questo documento, si sono svolti quattro incontri propedeutici che hanno coinvolto le scuole del territorio di ogni grado e ordine.

Tenuto conto anche di questi incontri, il programma delle attività di informazione e partecipazione proseguirà individuando 6 momenti corrispondenti all'avanzamento del lavoro di elaborazione del PS e del PO, curati dal Garante:

1. Fase di avvio del procedimento:

- Incontro pubblico di "Avvio del procedimento" aperto ai cittadini, agli operatori economici e agli ordini professionali;
- Creazione, sul sito istituzionale del Comune, dell'apposita pagina dedicata al procedimento di formazione del nuovo PS e del PO;
- Pubblicazione del programma di incontri e laboratori nell'ambito del processo partecipativo;
- Istituzione di una Commissione Consiliare a tema ai sensi dell'art. 18 del vigente regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;

2. Fase di formazione del Quadro Conoscitivo e dello Statuto del Territorio del PS:

- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Cecina";

- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico S. P. Palazzi”;
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico Collemezzano”;
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico Marina”;
- Incontro pubblico aperto agli operatori economici, associazioni di categoria e agli ordini professionali;
- Commissione Consiliare a tema;
- Aggiornamento costante della pagina internet dedicata;

3.Fase di formazione del Progetto di PS e di PO:

- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico Cecina”;
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico S. P. Palazzi”;
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico Collemezzano”;
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico Marina”;
- Incontro pubblico aperto agli operatori economici, associazioni di categoria e agli ordini professionali;
- Commissione Consiliare a tema;
- Aggiornamento costante della pagina internet dedicata;

4.Restituzione delle risultanze del percorso partecipativo e presentazione della proposta di adozione del nuovo PS, del PO e degli elaborati relativi al procedimento di VAS/VincA;

- Assemblea pubblica di presentazione del nuovo PS e del PO;
- Commissione Consiliare dedicata alla presentazione del nuovo PS;
- Commissione Consiliare dedicata alla presentazione del PO;
- Aggiornamento della pagina internet dedicata;

5.Fase di adozione:

- Attività di informazione con azioni mirate a garantire la massima diffusione delle informazioni ai fini della presentazione di eventuali osservazioni;
- Assemblea pubblica di illustrazione delle eventuali modifiche e integrazioni apportate al piano derivanti dall'accoglimento delle osservazioni dei cittadini e dei pareri degli enti e organismi pubblici competenti;
- Commissione Consiliare a tema;
- Aggiornamento della pagina internet dedicata;

6.Fase di approvazione:

- Assemblea pubblica di illustrazione delle eventuali modifiche e integrazioni apportate al piano derivanti dal procedimento di Conferenza Paesaggistica;
- Commissione Consiliare a tema;
- Aggiornamento della pagina internet dedicata.

Tale programma, che costituisce riferimento per garantire il livello minimo del processo partecipato per la costruzione del nuovo PS e del PO, potrà essere rivisto alla luce di eventuali occasioni di dibattito e divulgazione che si dovessero presentare durante il percorso di formazione dei nuovi strumenti urbanistici.

9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art.17 comma 3 punto f) della L.R. 65/2014 e sm.i., con la deliberazione di avvio del procedimento viene nominato il garante dell'informazione e della partecipazione, per il procedimento in oggetto.

Ai sensi dell'art.37 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il garante dell'informazione e della partecipazione è individuato con riferimento all'apposito regolamento regionale d'attuazione, DPGR n. 4/R del 14 febbraio 2017, di cui all'art.36 della stessa legge.

Il suddetto DPGR specifica agli artt.4,5 e 6 le modalità di istituzione e le funzioni del garante così alla luce degli artt. 36,37 e 38 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Il Garante dell'informazione e della partecipazione in merito al procedimento di formazione del nuovo PS e del PO è stato individuato nel dipendente comunale Dott. Walter Dominici.