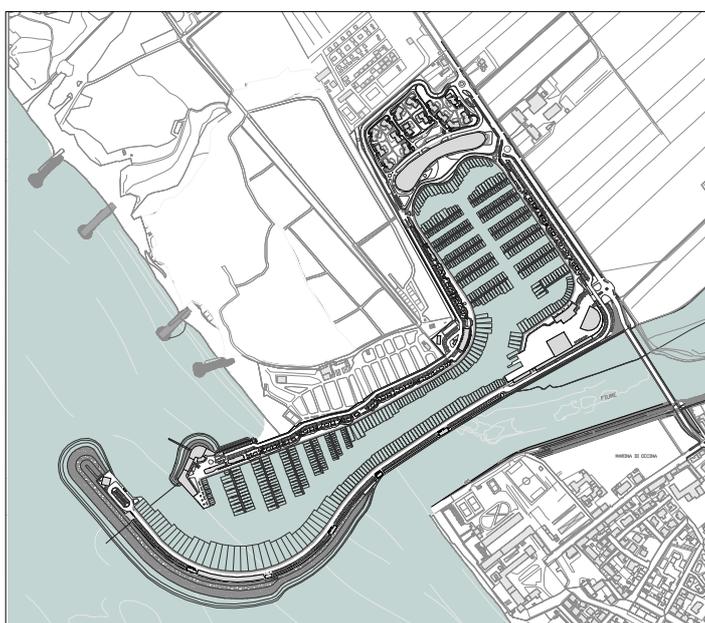


REGIONE TOSCANA
 PROVINCIA DI LIVORNO
 COMUNE DI CECINA



PERMESSO DI COSTRUIRE
PORTO TURISTICO DI CECINA
ALLEGATI PER AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA



PROGETTISTI OPERE A MARE

dott. ing. Marco Pittori
 dott. ing. Sergio Pittori

PROGETTISTI

PROGETTISTA OPERE A TERRA

dott. ing. Massimo Toni



AR RP 0.1u	RELAZIONE PAESAGGISTICA	SCALA --
		DATA Novembre 2018
REV.	DESCRIZIONE	DATA

PROPRIETA'
PORTO DI CECINA spa
 Giuliano Matteoli

Indice

1.	Premesse e metodologia di analisi	1
2.	Stato attuale dei luoghi	2
2.1.	Analisi del contesto paesaggistico e dell'area di intervento	2
2.1.1.	Cenni storici.....	2
2.2.	Il contesto paesaggistico su ampia scala	8
2.3.	Caratterizzazione del paesaggio nell'area di intervento	9
1.1.4	Situazione vincolistica	14
2.4.	Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico	18
2.5.	Indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata	21
2.5.1.	Coerenza con gli strumenti territoriali e urbanistici.....	21
3.	Progetto.....	26
3.1.	Quadro conoscitivo degli aspetti formali di riferimento	26
3.2.	Descrizione generale del PRPT	26
3.2.1.	Pareri espressi dalla Soprintendenza sul PRPT	26
3.3.	Caratteristiche di progetto	27
3.3.1.	Distribuzione planimetrica e mix funzionale	27
3.3.1.	Architettura, forme previste e armonizzazione con il contesto	31
3.3.1.	Materiali e colori previsti.....	37
3.3.2.	Studio del verde e delle essenze arboree.....	45
3.3.1.	Accessibilità del porto e numero posti auto.....	53
4.	Fotoinserimenti	54

1. Premesse e metodologia di analisi

Il presente documento illustra le scelte progettuali operate, dimostrandone la conformità alle norme imposte e la congruità con le linee guida delle pianificazioni territoriali regionali e comunali.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, ha lo scopo di dar conto dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, nonché di rappresentare, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 Dicembre 2005 e del D.A. 9280 del 28 Luglio 2006, la documentazione contenuta nella presente relazione indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, incluse le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Contiene, inoltre, tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali per accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

2. Stato attuale dei luoghi

2.1. Analisi del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

2.1.1. Cenni storici

Il territorio di Cecina è ricco di testimonianze di una storia passata che affonda le sue radici già nell'età del ferro. Lungo la valle del fiume Cecina risultano, infatti, presenti insediamenti produttivi, in particolare industrie litiche, risalente al paleolitico. La presenza umana nel cecinese si consolida durante l'età del ferro, quando la Toscana assunse un ruolo minerario e metallurgico di estrema importanza per il mondo antico.

Il territorio costiero della Val di Cecina contribuì alla vita economica dell'antica Etruria piccoli nuclei abitativi erano stanziati lungo il collegamento perpendicolare che da Populonia si addentrava nell'entroterra, verso Volterra, sfruttando sia la valle del fiume Cecina che la val di Cornia. A testimoniare la presenza di comunità organizzate sono i numerosi siti funerari rinvenuti nei comuni di Cecina e Bibbona.

Dal VII-V secolo a. C. nell'Etruria si diffuse la civiltà Etrusca. Tutta l'area della Val di Cecina gravitava intorno all'insediamento di Volterra, città di riferimento politico-amministrativo strettamente legata con il centro produttivo metallurgico di Populonia e con la zona costiera corrispondente alla foce del fiume Cecina. L'affermarsi di una società stabile modificò profondamente il paesaggio sostituendo piccoli appezzamenti di terreno coltivabile ai preesistenti boschi di lecci, pino domestico e quercia da sughero.

Della successiva età romana rimane testimonianza nel territorio comunale di Cecina la villa in località San Vincenzino. Intanto al piccolo appezzamento di terreno si sostituisce il latifondo portando all'abbandono delle zone costiere ed al loro impaludamento.

Le condizioni delle zone costiere peggiorano nel Medioevo che pure lascia una sua significativa testimonianza con la costruzione di numerosi centri benedettini e di pievi.

E' del 1590, invece, la costruzione del palazzo "Il Fitto" da parte del Granduca Ferdinando I e di qualche anno successivo l'insediamento, nei suoi pressi, di un forno fusorio denominato "Magona del ferro" la cui attività condizionò fortemente il paesaggio per un raggio di otto miglia esercitando il diritto esclusivo di taglio dei boschi.

Altri insediamenti produttivi sorsero lungo il Cecina nel corso del '600 costituendo un sistema produttivo profondamente relazionato al fiume.

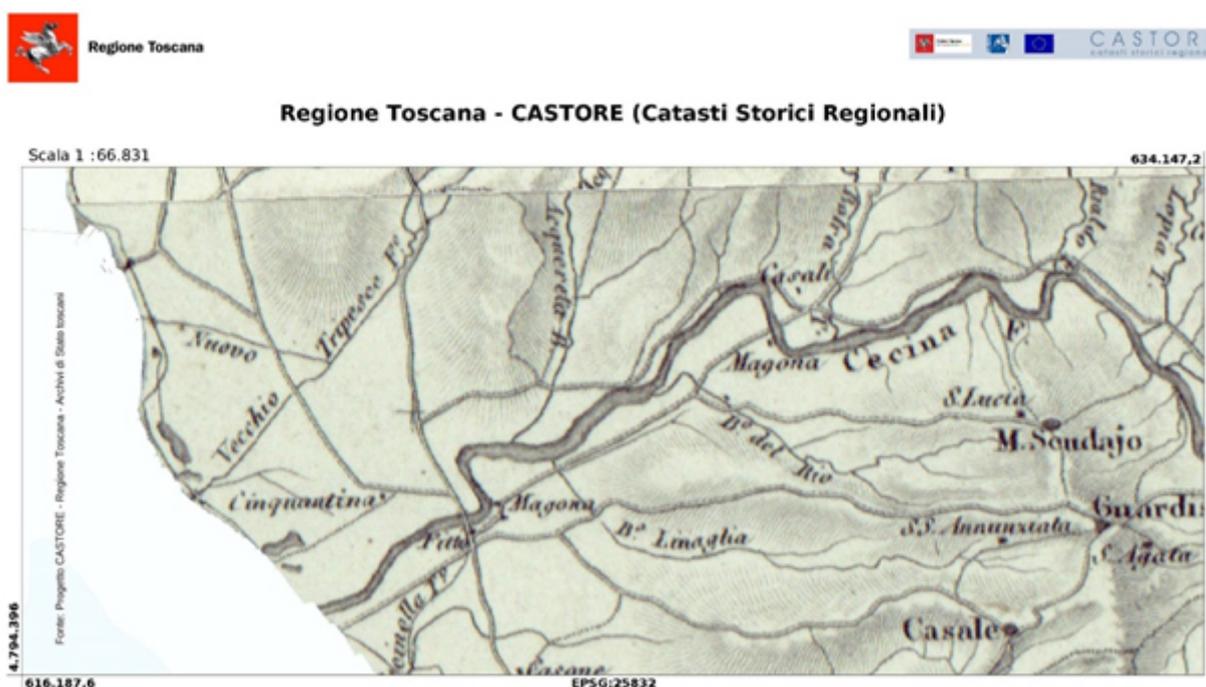


Figura 1 Catasto Ottocentesco – Catasto Storico regionale, SITA Regione Toscana

Ma la fisionomia del territorio cambia profondamente, determinandone la struttura che ancora oggi vediamo, a partire dalla metà del 1700 con l'avvio della bonifica dei territori costieri da parte del senatore Carlo Ginori determinato a trasformare boschi e stagni in terreni da dissodare e coltivare.

Alle opere idrauliche si affiancò la colonizzazione del territorio con la costruzione di un grosso insediamento destinato ad accogliere i lavoratori in uno spazio collettivo.

La colonia venne insediata nel 1741 nelle immediate vicinanze del fiume Cecina (Figura 3 evidenziata in rosso) mentre intorno il territorio si popolava di piccoli edifici rurali legati al pascolo ed all'allevamento.

Fu prestata grande attenzione al sistema delle "piantate", al sistema degli scoli e delle fosse dei campi per non vanificare le opere di bonifica che continuarono per tutto il '700 insieme alle opere di rettifica e di apertura di vie di comunicazione con l'entroterra, con Pisa e con Livorno.

Dalla Figura 4 che sovrappone lo stato attuale alla mappa catastale del 1765 si evince come la linea di costa odierna sia notevolmente arretrata.

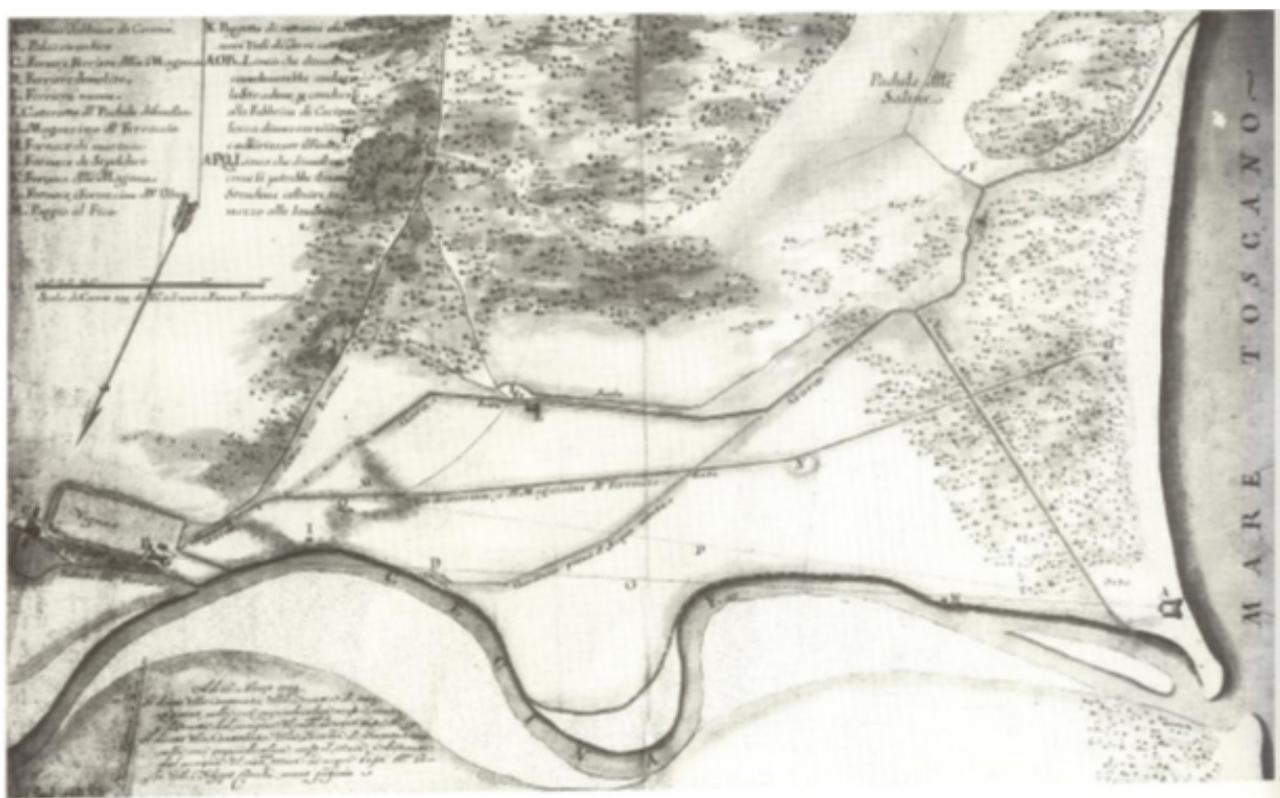


Figura 2 - Carta del Ciochi della foce del Cecina 1740 – SITA Regione Toscana



Figura 3 - Catasto Leopoldino 1765 – SIT della provincia di Livorno



Figura 4 - Catasto Leopoldino 1765 e sovrapposizione stato attuale – SIT della Provincia di Livorno

Le opere di bonifica proseguirono ancora nella prima metà del 1800 mentre il centro abitato si espandeva e si organizzava intorno al palazzo cinquecentesco "il Fitto".

Nel 1852 si costruì la chiesa di San Giuseppe attorno a cui si organizzarono gli spazi pubblici quali il municipio, la stazione ferroviaria, le scuole connesse tra di loro attraverso un sistema di piazze alberate destinate ad accogliere funzioni di pubblica utilità quali fiere, cerimonie religiose, occasioni di svago.

Nel 1865 il territorio è prevalentemente agricolo e si attesta sulla maglia ortogonale della bonifica ed è coltivato prevalentemente a vigneti e tale resta sino alla fine del secolo e inizi '900.

Negli ultimi anni del secolo il sistema economico produttivo cambia con la chiusura dell'impianto industriale della Magona del ferro a cui, nel corso del '900, si sostituiscono piccole aziende ed una grande industria di estrazione dello zucchero. La struttura della città è ormai consolidata anche se subisce alcune compromissioni nel corso dei conflitti mondiali.

Durante la seconda guerra mondiale l'abitato fu gravemente danneggiato, subendo 44 bombardamenti, che portarono limitati danni all'antico palazzo del Fitto costruito da Ferdinando I nel 1590.



Legenda

- Edificato
- Pertinenze
- Bosco ceduo
- Seminativo
- Cerreta
- Vegetazione riparia
- Lavorativo olivato
- Lavorativo vitato olivato
- Lecceta
- Spiagge e dune
- Orti
- Padule
- Pastura
- Prati
- Scopicci
- Stagno d'acqua
- Viottola
- Strada Regia
- Strada Comunitativa Rotabile
- Strada Comunitativa Pedonale
- Strada Vicinale
- Viottolo

Figura 5 - Tavola 01 QC Ricostruzione uso del suolo al 1832 – Comune di Cecina Rev. ed agg. Del RU 2013

Il palazzo nel dopoguerra fu usato come dimora dagli "sfollati"; negli anni sessanta fu abbattuto per volontà dell'amministrazione comunale.

Il successivo sviluppo urbanistico interessò particolarmente la fascia a ridosso della Villa Ginori, attorno alla quale si espanse il quartiere di Cecina Mare (o Marina di Cecina), collegato al centro urbano della città da un grande viale alberato.

Nel dopoguerra infatti gli strumenti di pianificazione furono chiamati a rispondere, innanzitutto, allo sviluppo dell'attività turistica nella zona costiera ed alle problematiche infrastrutturali ed insediative ad essa connesse.



Figura 6 - Ortofoto 1954 - Regione Toscana SITA Fototeca

Cecina conobbe un intenso sviluppo urbanistico divenendo una rinomata meta balneare intorno al 1970 si deve la realizzazione della darsena nei pressi della foce del fiume Cecina (Figura 7) che poi venne successivamente ampliata sino a raggiungere la conformazione recente (prima dell'intervento di ampliamento del porto) come si evince dall'ortofoto del 2004.



Figura 7 - Ortofoto 1978 - Regione Toscana SITA Fototeca



Figura 8 - Ortofoto 2004 – Regione Toscana SITA Fototeca

2.2. Il contesto paesaggistico su ampia scala

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) della Regione Toscana, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37, che rappresenta lo strumento di regolamentazione a carattere generale e contenuto di disciplina paesaggistica, sovraordinato a tutti gli strumenti urbanistici provinciali e comunali, suddivide il territorio regionale in singoli ambiti per un totale di 20.

L'ambito denominato "Val di Cecina" è il n. 13 ed è quello in cui ricade il Comune di Cecina.

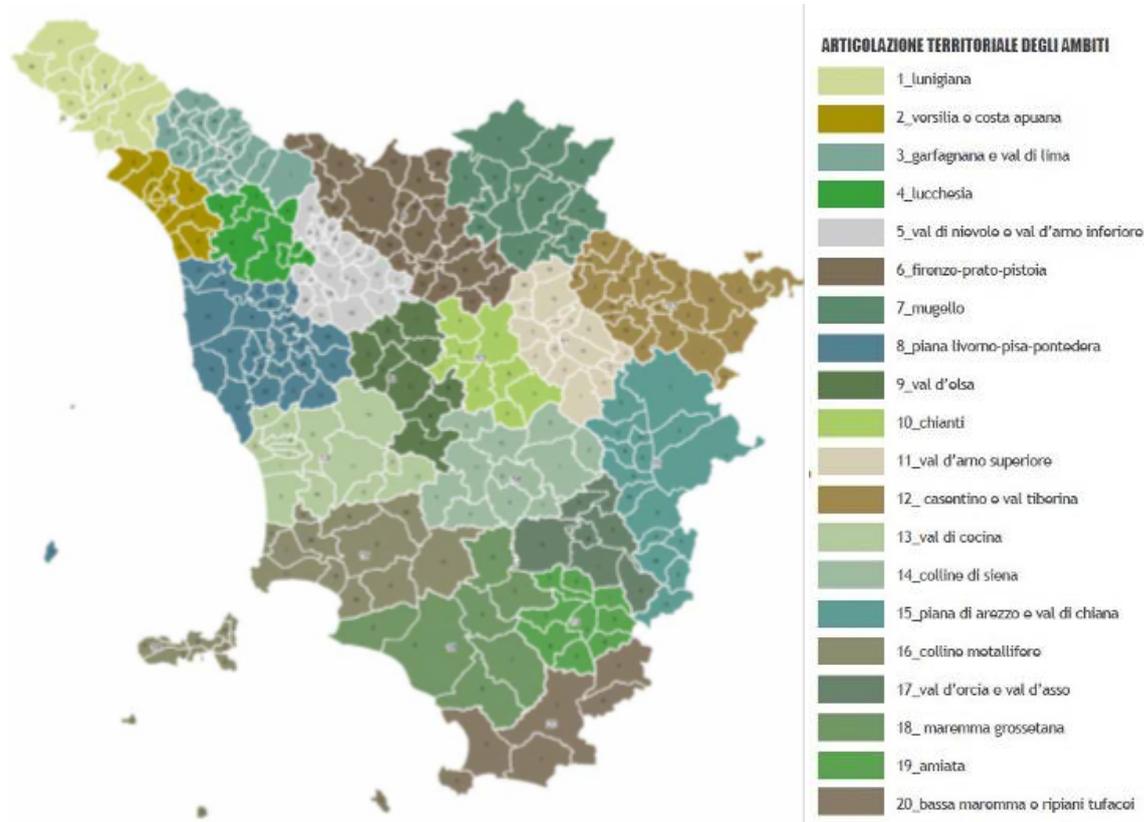


Figura 9 - Cartografia identificativa ambiti ed Ambito 13 del P.I.T.

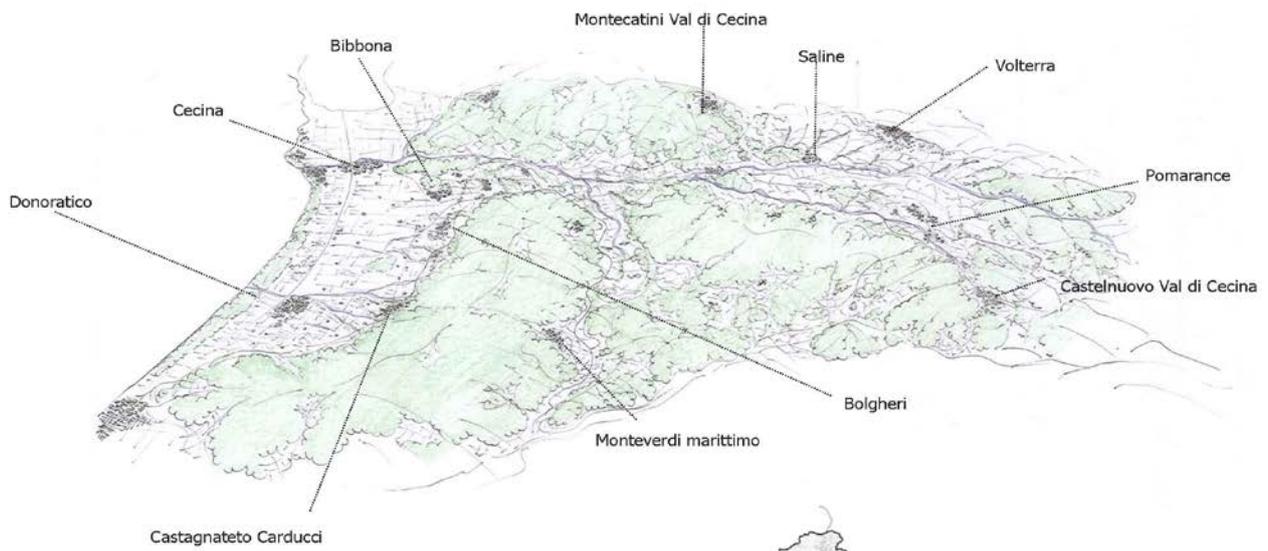


Figura 10 - Scheda PIT Ambito 13 – Val di Cecina

Si riporta di seguito la descrizione di PIT:

Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'incedere regolare delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremma', oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti l'eccellenza del Padule di Bolgheri. L'ambiente costiero è tuttavia caratterizzato dalla considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che, concentrandosi dapprima nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, è poi diventato un fenomeno esteso nella forma di villaggi turistici e di campeggi. I centri urbani situati in posizione collinare a ridosso della pianura costiera hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatasi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti. Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso, una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità, raccordandosi alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. Dietro a questa seconda compagine collinare si estendono i paesaggi dei bacini neo-quaternari di Volterra – Pomarance con, al limite orientale, già visibili le avanguardie delle Colline senesi. Le colline del volterrano si distinguono per l'elevato valore estetico-percettivo dato da morfologie dolci nelle quali si aprono spettacolari fenomeni erosivi (balze, calanchi) e dagli orizzonti continui dei seminativi estensivi, sporadicamente interrotti da un sistema insediativo rarefatto, in cui si riconosce Volterra come centro d'importanza territoriale (e Pomarance come centro legato alla geotermia), piccoli nuclei minori di origine rurale e sporadiche case sparse.

2.3. Caratterizzazione del paesaggio nell'area di intervento

Il comune di Cecina si trova nella parte terminale della Val di Cecina, nella Maremma Settentrionale.

Il porto turistico è ubicato in prossimità della foce del Fiume Cecina.

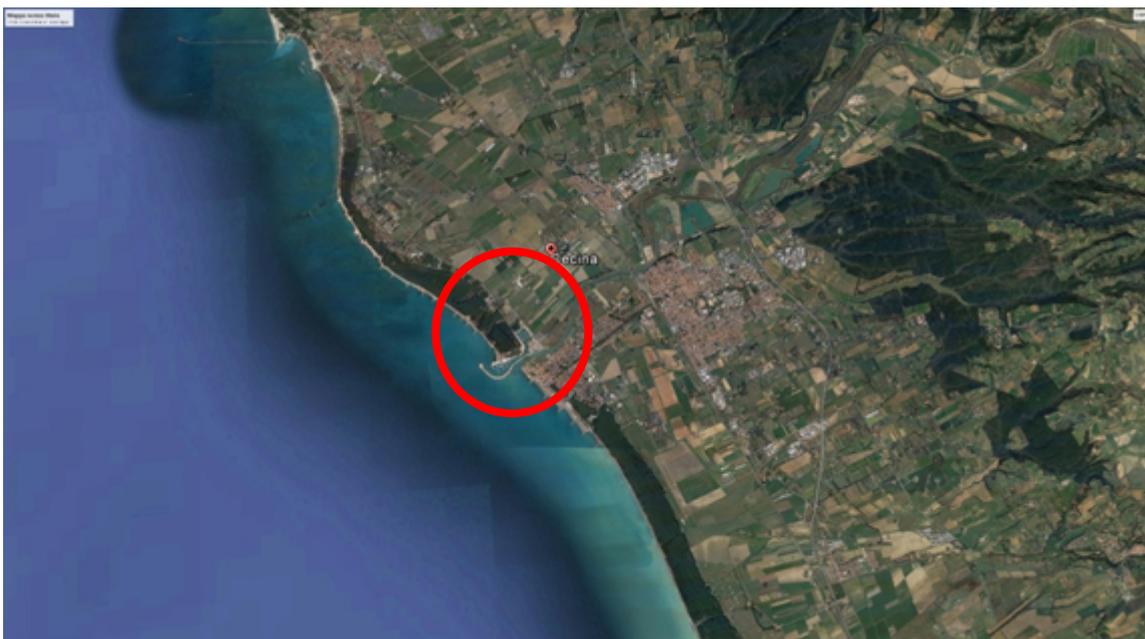


Figura 11 - Inquadramento su ortofoto



Figura 12 - Aerofoto con inquadramento sito portuale

Il paesaggio costiero della Val di Cecina rappresenta la manifestazione più settentrionale del concetto di “Maremma”, ed è caratterizzato dall’incedere regolare, quasi solenne, delle forme, dal mare alle colline.

La profonda fascia di Costa a dune e cordoni sostiene una testimonianza ben conservata, con minime interruzioni, del movimento delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, storiche “Maremme”, oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti la testimonianza del Padule di Bolgheri. Fortemente tipica dell’ambito, un’estesa fascia di Margine

raccorda la costa alle colline, questa fascia è interrotta dalla valle fluviale del Cecina, composta in prevalenza di terrazzi di Alta pianura.

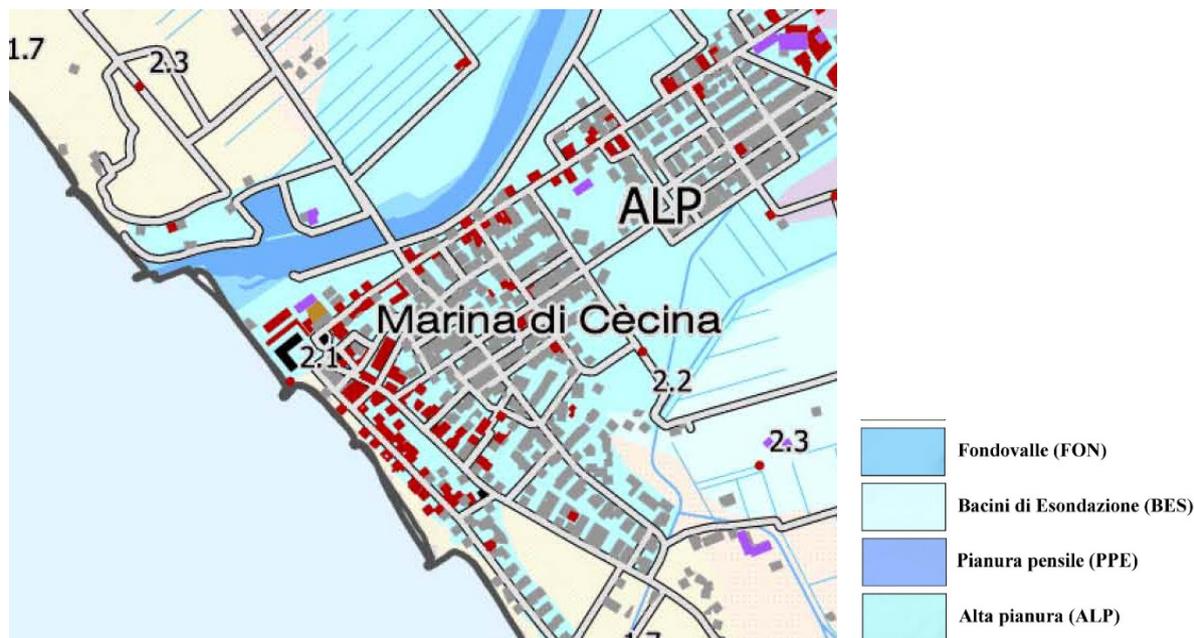


Figura 13 - Estratto Carta dei Sistemi Morfogenetici - PIT Regione Toscana

Tutti i suoli dell'Alta pianura a sud, condividono composizioni fisiche da sabbiose a grossolane, tendenziale aridità ed acidità. Lungo la costa, la pressione turistica e urbanistica, pur se ancora contenuta, mette a rischio elementi paesaggistici di pregio; sono anche presenti fenomeni di erosione costiera che hanno comportato arretramenti della linea di riva lungo ampi tratti di litorale. A questi si aggiungono i problemi connessi all'approvvigionamento idrico ed alla qualità delle risorse idropotabili nel periodo di concentrazione di flusso turistico estivo. La fascia costiera si caratterizza oggi per una prevalente matrice agricola di pianura (con seminativi e coltivazioni orticole) e delle colline (con oliveti, colture promiscue e vigneti specializzati), e da una urbanizzazione diffusa e concentrata, particolarmente rilevante in alcune località vocate al turismo estivo.

Pur in un contesto di elevata antropizzazione il territorio costiero presenta rilevanti valori naturalistici legati alla presenza di relittuali aree umide e boschi planiziali retrodunali e di un continuo sistema costiero sabbioso di tomboli, con habitat dunali e caratteristiche pinete di impianto (di particolare interesse le dune di Bolgheri e i Tomboli di Cecina) (Figura 14).

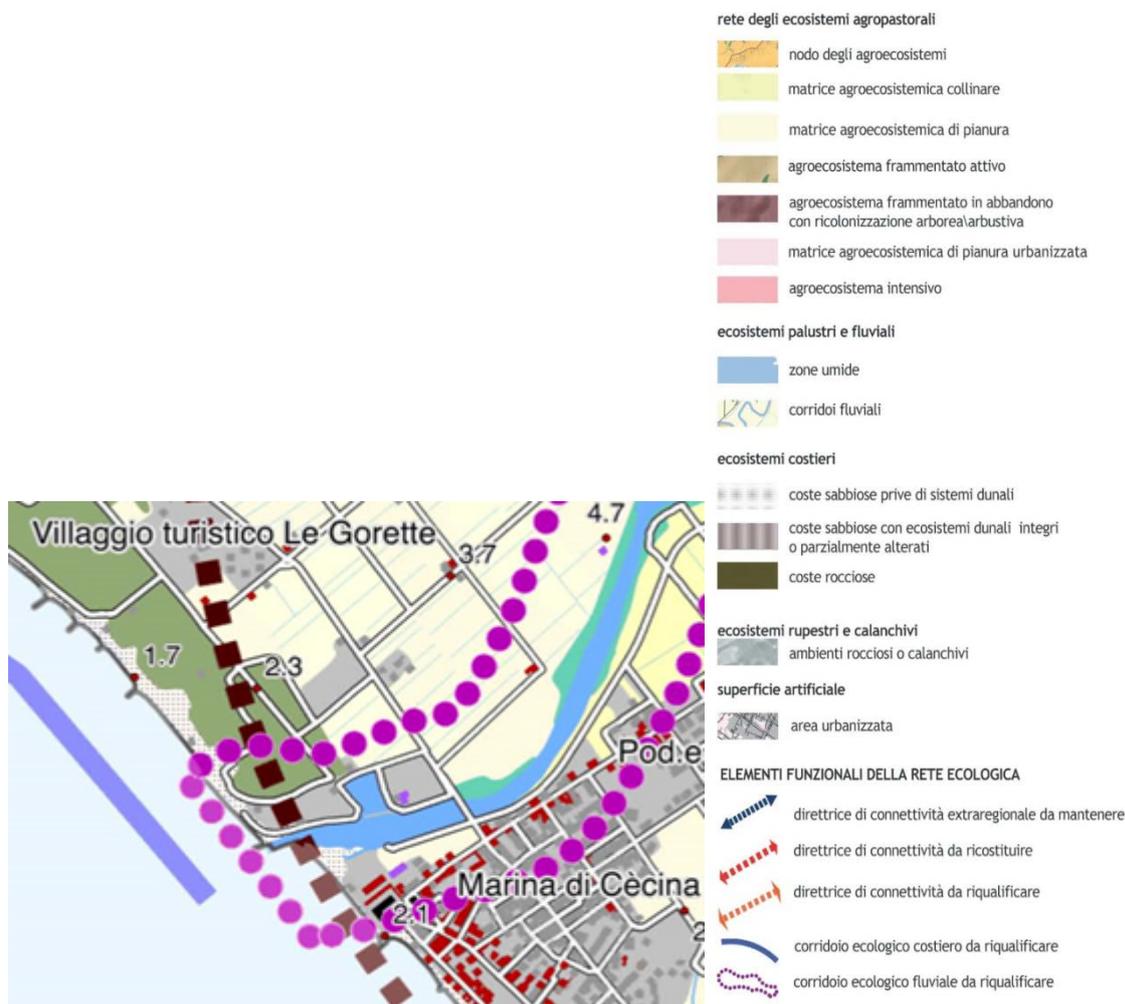
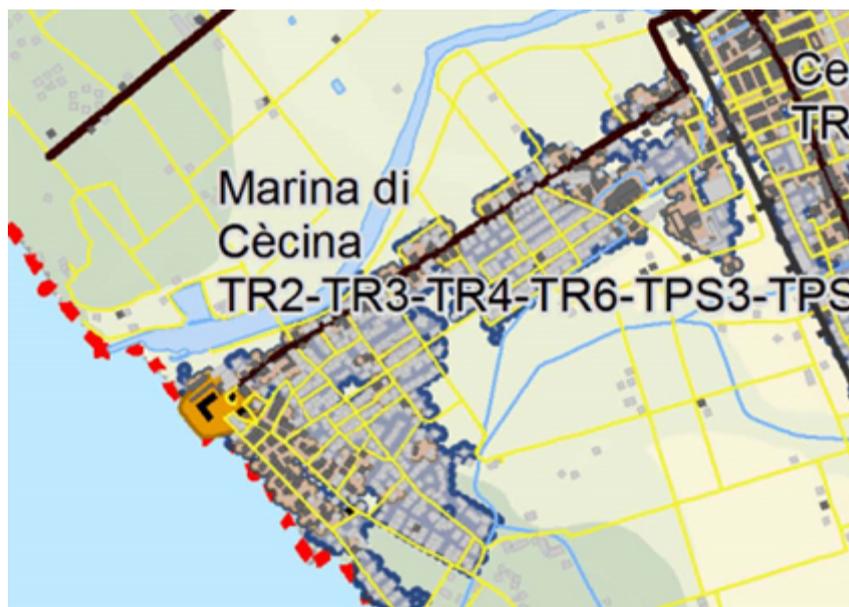


Figura 14 - Estratto Carta dei Sistemi Rete Ecologica– PIT Regione Toscana

Nella fascia costiera ad ambiti dunali ad elevata naturalità si contrappongono locali intensi fenomeni di urbanizzazione e consumo di suolo delle pianure retrodunali.

La fascia costiera è stata interessata da un prevalente uso agricolo e da uno sviluppo urbanistico localmente intenso e caratterizzato da edificato turistico e di seconde case a cui si è associata la realizzazione di villaggi turistici e campeggi in aree dunali o retrodunali (tra Mazzanta e Cecina, a Cecina, Marina di Bibbona, Marina di Castagneto Carducci) e di nuove strutture portuali turistiche (Foce del Fiume Cecina).

Per ciò che concerne il sistema insediativo della pianura costiera è recente ed è contraddistinto dalla presenza di due centri sub-costieri maggiori (Cecina e Donoratico) che si sono sviluppati lungo la viabilità litoranea principale e la ferrovia.



Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

Figura 15 - Estratto Carta del Territorio Urbanizzato – PIT Regione Toscana

Dal confronto della struttura insediativa storica con quella attuale emerge soprattutto la considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che ha investito la piana costiera, concentrandosi inizialmente nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, per poi diventare un fenomeno esteso di urbanizzazione della fascia di costa nella forma dei villaggi turistici e dei campeggi, con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica che hanno profondamente trasformato i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici costieri (Figura 15).

1.1.4 Situazione vincolistica

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico in relazione alla situazione vincolistica:

- L'area risulta tutelata ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 come "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"



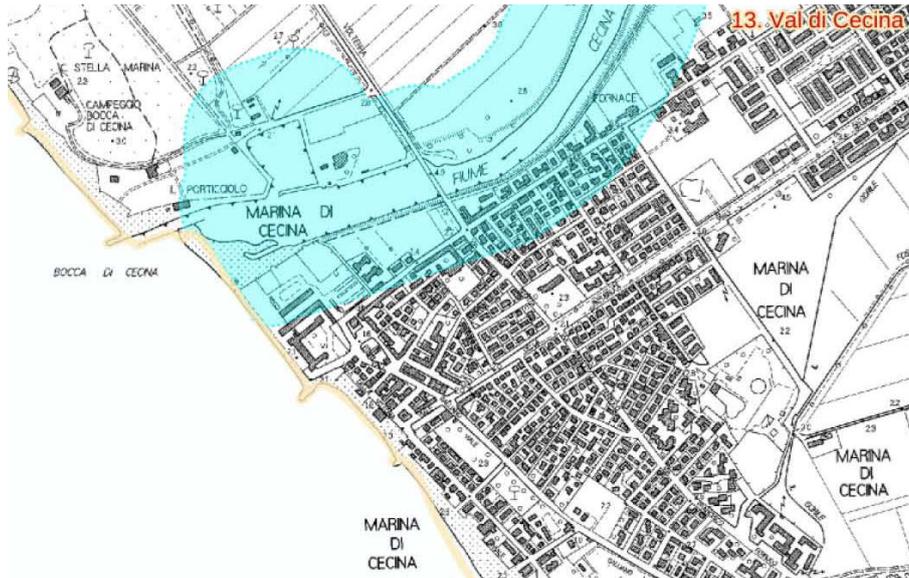
Vincoli ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004

Figura 16 - Estratto Cartografie aree vincolate ai sensi art.36 42/2004 – Regione Toscana PIT

- L'area risulta tutelata per legge ex art.142 del D.Lgs. 42/2004
 - 1) Lett.a) Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300m dalla linea di battigia

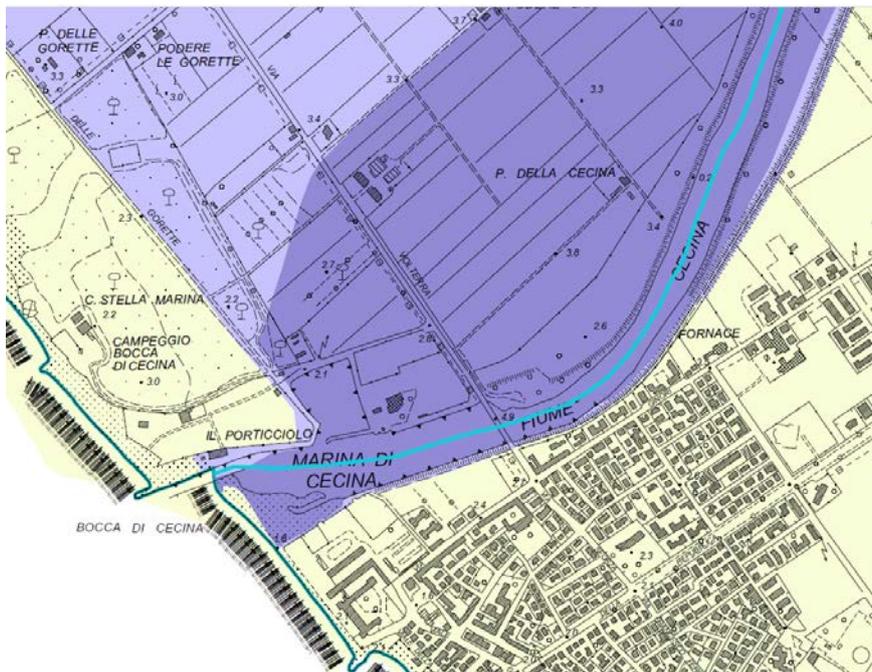


2) Lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua



Con particolare riferimento alle aree sensibili dal punto di vista ambientale, si precisa che la zona di intervento:

- ricade parzialmente in area a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME) e Pericolosità Idraulica Elevata (PIE) (Figura 17);



Pericolosità idraulica
 ■ Molto elevata (P.I.M.E.)
 ■ Elevata (P.I.E.)

Figura 17 - estratto Carta PAI Bacino Toscana Costa - Regione Toscana

- ricade parzialmente in area demaniale (Figura 18);



AREE PROTETTE

ANPIL (Area Naturale Protetta di Interesse Locale)
Istituita e gestita dalla legge della RT n. 49/1995

AREE DEMANIALI

Demanio marittimo

Demanio forestale

VINCOLI SOVRAORDINATI - PAESISTICI

Corsi d'acqua vincolati
(fiume Cecina, torrente Tripesce, fosso Linaglie)
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. c -Aree tutelate per legge
(recepita da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

Aree boscate
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. g -Aree tutelate per legge
(recepita da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

Territori costieri - fascia di 300 mt
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. a -Aree tutelate per legge
(recepita da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

Riserve naturali statali
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. f -Aree tutelate per legge
(recepita da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

Aree archeologiche
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. m -Aree tutelate per legge
(recepita da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

vincolo paesaggistico (L. 1497/39)

vincolo idrogeologico (RD 3267/23)

vincolo cimiteriale (RD 1265/34)

zona di rispetto pozzi pubblici (DPR 236/88)

Regolamento al nuovo codice della strada

fascie di rispetto stradale all'esterno del
perimetro del centro abitato (DPR 495/92)

corridoio autostradale

rispetto ferroviario (DPR 236/88)

VINCOLI TECNICI e

AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI

rispetto depuratore (DMLPP del 4/2/77 _norme per la
tutela delle acque dall'inquinamento)

rispetto metanodotto (DM del 24/1184)

rispetto elettrodotta (DPCM del 23/4/92)

pertinenza militare (L. 898/76)

servitù militare (L.898/76)

CENTRO ABITATO

Figura 18 - Estratto carta dei Vincoli - Regolamento urbanistico del Comune di Cecina

- è limitrofa alla Riserva naturale Tomboli di Cecina (Sito d'Importanza Regionale, SIR 49 "Tomboli di Cecina" (IT5160003) ai sensi della LR 56/00, classificato come ZPS ai sensi della Direttiva 79/409/CEE Uccelli); (Figura 19)

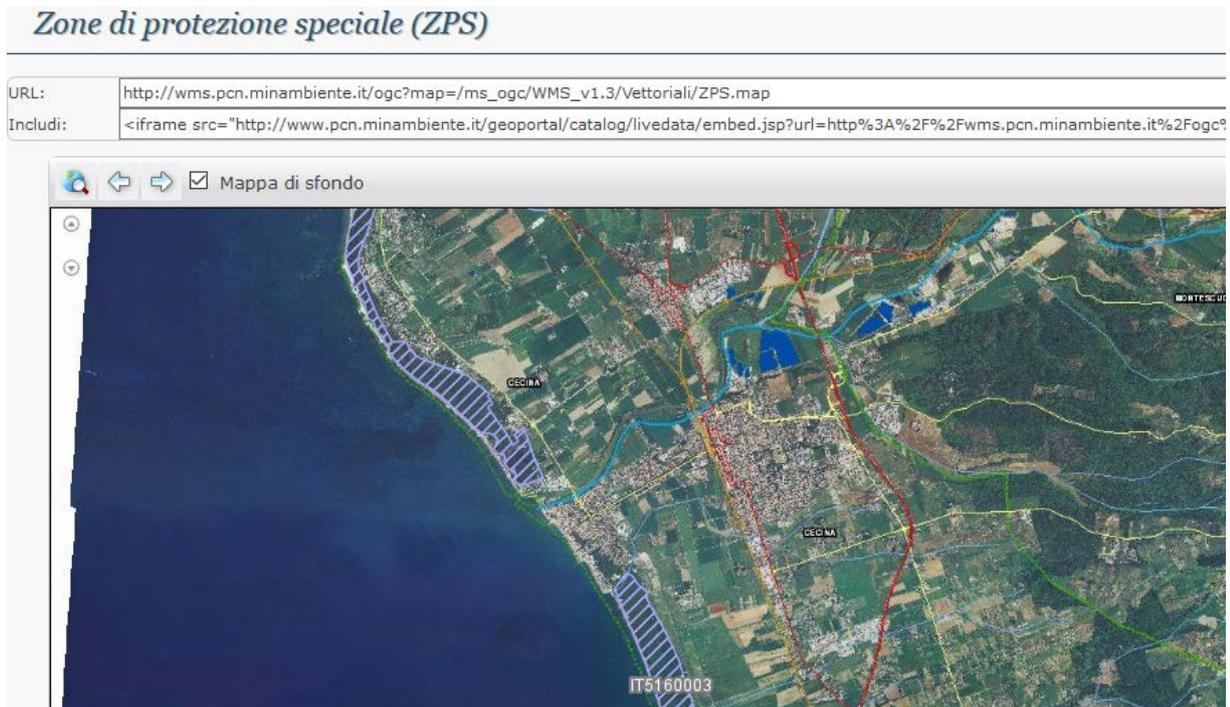


Figura 19 - Zone di protezione speciale. Fonte: geoportale nazionale del Min. Ambiente e della tutela del territorio e del mare

2.4. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico

Questo paragrafo ha lo scopo di illustrare sommariamente lo stato dei luoghi attraverso un rilievo fotografico ambientale.

Per una più dettagliata campagna fotografica dello stato di fatto si veda il relativo documento allegato al progetto (AR DF 0.1u – “Documentazione Fotografica Stato di Fatto”)





01 - FOTO AEREA DA EST



02 - FOTO AEREA DA SUD



- FOTO AEREA DELLA DARSENA VERSO NORD



04 - FOTO AEREA DELLA DARSENA VERSO SUD



05 - FOTO AEREA DA OVEST

2.5. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata

In questo capitolo vengono analizzati i vari livelli di tutela sintetizzando, attraverso tabelle, i rapporti di coerenza dell'intervento con gli obiettivi perseguiti dagli strumenti di programmazione e pianificazione.

2.5.1. Coerenza con gli strumenti territoriali e urbanistici

Strumenti a livello regionale

- Il **Piano di Indirizzo Territoriale** con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) della Regione Toscana, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37, rappresenta lo strumento di regolamentazione a carattere generale e contenuto di disciplina paesaggistica, sovraordinato a tutti gli strumenti urbanistici provinciali e comunali, che ha lo scopo di dettare indirizzi e politiche di sviluppo su tutto il territorio regionale.

Strumento territoriale e urbanistico	Coerenza	Motivazioni della coerenza
<p>Piano Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT)</p>	<p>SI</p>	<p>Il piano ha prevalente valenza ambientale; la coerenza dell'intervento è pertanto verificata nel rispetto degli obiettivi generali del piano stesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura... riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa. ➤ Evitare i processi di artificializzazione e frammentazione dei territori litoranei e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi costieri, la loro continuità longitudinale e trasversale alla costa, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.
<p>SCHEDA DEL PIT N.4 -LITORALE SABBIOSO DEL CECINA</p>		
<p><i>3.2 DIRETTIVE</i></p> <p><u>Punto n</u></p> <p>Per gli interventi su infrastrutture portuali con funzione esclusiva e prevalente di diportismo nautico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>privilegiare gli interventi di recupero, riuso e riqualificazione del patrimonio portuale e industriale esistente, evitando ulteriore artificializzazione del territorio costiero;</i> - <i>assicurare la massima integrazione paesaggistica, degli eventuali interventi di trasformazione e ampliamento, con le specificità dei luoghi, i caratteri storici, insediativi e ambientali (con particolare riferimento agli ecosistemi, agli habitat e alle specie marine e costiere), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;</i> - <i>garantire che gli eventuali interventi di trasformazione e ampliamento non compromettano la qualità dei waterfront e le visuali verso il mare e dal mare verso la costa;</i> - <i>qualificare gli spazi liberi di interfaccia terra-mare garantendone l'accessibilità e la fruizione pubblica ed incentivare la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale, favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica delle comunità locali.</i> 		
<p>RISPONDENZA</p>		
<p>Il progetto del nuovo porto in linea con le direttive del PIT interessa una darsena già esistente che nelle previsioni degli strumenti urbanistici era suscettibile di ampliamento.</p> <p>Il progetto tiene conto dell'identità del luogo e dei suoi alti valori paesaggistici, presentando discontinuità dell'edificato che presenta forme e materiali mutuati con il paesaggio, prediligendo l'uso del verde e favorendo ampia permeabilità visiva.</p> <p>Al contempo garantisce grazie all'insediamento di funzioni turistiche e ricreative, facilmente accessibili, maggiore fruibilità del luogo.</p>		

- Il masterplan “La rete dei porti toscani” è un allegato che costituisce parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale. Il master plan “La rete dei porti toscani” costituisce lo specifico atto di programmazione del sistema portuale.

Strumento territoriale e urbanistico	Coerenza	Motivazioni della coerenza
<p>Masterplan “La rete dei porti toscani”</p>	<p>SI</p>	<p>Il piano fornisce gli obiettivi strategici per la portualità; la coerenza dell'intervento è pertanto verificata nel rispetto degli obiettivi e delle azioni generali proposte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Qualificazione del sistema della portualità esistente al fine di creare una rete fondata sulle piccole dimensioni a basso impatto ambientale, con un forte legame con il livello locale attraverso il miglioramento dell'accessibilità e dotazione di standard per il diporto al fine di raggiungere livelli qualitativi e di servizi definiti dal presente piano per i porti e gli approdi turistici; ➤ Sviluppo delle potenzialità e rilancio di alcuni porti turistici con un elevato potenziale di eccellenza quali risorse capaci di presentare il sistema portuale toscano attraverso la valorizzazione dei waterfront, l'integrazione città-mare e la cantieristica; ➤ Completamento della rete dei porti e approdi turistici al fine di garantire un sistema di servizi per la nautica da diporto organicamente distribuito lungo la costa toscana coerente con la filiera produttiva legata ai poli nautici toscani e sostenibile per le risorse territoriali ed ambientali.
<p>SCHEDA 4- AMBITO COSTIERO “ROSIGNANO – GOLFO DI BARATTI”</p>		
<p>Il porto canale di Marina di Cecina si sviluppa lungo il corso del fiume Cecina attraverso uno specchio d'acqua e un'area a terra, che offre parcheggi e ampi spazi per il Cantiere e il rimessaggio, tuttavia il porto appare ancora lontano dal completamento.</p>		
<p>RISPONDE</p>		
<p>Il progetto rispecchia le aspettative del Masterplan che mira ad un ampliamento del porto di Cecina non solo in termini di posti barca, ma anche di funzioni turistiche .</p>		

Strumenti a livello provinciale

- Il P.T.C. della provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25.03.2009. Rappresenta lo strumento urbanistico di carattere intermedio in quanto recepisce i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale regionale per poi indicare le politiche di sviluppo ai livelli inferiori.

Strumento territoriale e urbanistico	Coerenza	Motivazioni della coerenza
<p>Piano Territoriale Coordinamento (P.T.C.)</p>	<p>SI</p>	<p>Come il P.I.T. anche il P.T.C. ha prevalente valenza ambientale; la coerenza dell'intervento è pertanto verificata nel rispetto degli obiettivi generali del piano stesso.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'obiettivo è sviluppare, in modo coordinato e coerente con il carattere dei luoghi, tutto il sistema della pesca e delle altre attività che possono gravitare intorno ai porti (approdo, vita sul waterfront, ricettività, crocieristica, sport acquatici, ittiturismo, cantieristica etc.). ➤ Lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari.
<p>SISTEMA TERRITORIALE DEL MARE E DELLA LINEA DI COSTA</p>		
<p>Obiettivi di carattere generale sono rappresentati da:</p> <p><i>i – l'attività di tipo portuale commerciale e diportistico e l'attività di balneazione in armonia con gli aspetti di sostenibilità individuati</i></p>		
<p>RISPONDE</p>		
<p>Il progetto del nuovo porto di Cecina risulta coerente con gli obiettivi del PTC, favorendo un potenziamento ed uno sviluppo del sistema e delle attività connesse con i porti:</p> <p>commerciali</p> <p>turistiche</p> <p>ricreative</p> <p>produttive</p> <p>rispettando sia il carattere e l'identità dei luoghi sia il loro alto valore paesaggistico.</p>		

Strumenti a livello locale

- Il **Piano Strutturale** del Comune di Cecina (approvato con D.C.C. n. 38 del 09.03.2004) definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio del Comune di Cecina coerentemente con gli indirizzi del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno.

Strumento territoriale e urbanistico	Coerenza	Motivazioni della coerenza
Piano Strutturale del Comune di Cecina (P.S.)	SI	<p>Il P.S. individua lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ponendosi una serie di obiettivi:</p> <p><u>F3/5- Sub-sistema del Porto</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Realizzazione del Nuovo Porto ➤ Realizzare un diverso rapporto tra Cecina e Porto; ➤ Consentire una migliore razionalizzazione ed ottimizzazione di tutti gli interventi, servizi ed infrastrutture, previsti nell'area di realizzazione del nuovo porto turistico.
RISPONDE		
Il progetto rispetta quindi le previsioni di PS e le quantità previste per il Sub sistema del Porto.		

- Il **Regolamento Urbanistico** è definito come lo strumento in grado di attuare gli indirizzi generali fissati dal Piano Strutturale (nella seduta del 27 Marzo 2014 il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 16 ha approvato la revisione ed aggiornamento quinquennale del vigente Regolamento Urbanistico).

Strumento territoriale e urbanistico	Coerenza	Motivazioni della coerenza
Regolamento Urbanistico (R.U.)	SI	<p>Art.18 Sub sistema del Porto F3/5</p> <p>E' consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature che trovano in loco organica definizione nell'ambito del Piano Regolatore del Porto secondo la legge regionale vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ servizi tecnici, amministrativi e attività sociali ➤ attività sportive e ricreative dei settori legati alla nautica e alla pesca; ➤ depositi e rimesse per imbarcazioni, attività commerciali, pubblici esercizi ➤ locali tecnici per la pesca professionale ➤ attività cantieristica di manutenzione, riparazione, assistenza tecnica, di natanti, motori e accessori.
RISPONDE		
Il progetto rispetta gli indirizzi del R.U.		

3. Progetto

3.1. Quadro conoscitivo degli aspetti formali di riferimento

Il Piano Regolatore Portuale fu originariamente approvato con atto n.45 del 27 Aprile 1994 e quindi variato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n° 75 del 16.11.2009.

Con Delibera della Giunta Comunale n.198 del 07.10.2009 fu avviato il processo di esclusione dalla VAS del PRPT e contestuale variante al RU. Con Delibera della Giunta Comunale n.209 del 27.10.2009 detto piano fu escluso dalla procedura di VAS.

La variante del 2009 si pose al termine di un ampio processo, attivato nel 2004 dal Circolo Nautico Spa, funzionale ad una nuova configurazione progettuale ed urbanistica.

Il Circolo Nautico Spa presentò, in data 4 maggio 2004, alla Capitaneria di Porto di Livorno, istanza per il rilascio di Concessione Demaniale Marittima per la realizzazione di strutture per la nautica da diporto nel territorio del Comune di Cecina, corredata, tra l'altro, da copia del progetto preliminare.

Il progetto, nel suo lungo iter progettuale e procedurale, ha espletato la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ed è stato dichiarato compatibile con Delibera della Giunta Regionale n.373 del giorno 11 maggio 2009, poi rinnovata con Delibera della Giunta Regionale n.467 del giorno 9 giugno 2014.

La Variante di PRPT del novembre 2009, nella sua natura di strumento attuativo, ha di fatto completamente recepito il progetto portuale approvato in sede di VIA a maggio 2009.

Il Permesso di costruire, presentato dallo studio Interprogetti di Roma, è del luglio 2011.

La Convenzione tra il Comune di Cecina ed il Circolo Nautico spa è del 27 ottobre del 2011.

A Giugno 2018 è stata presentata una variante non sostanziale del PRPT (**VAR n.2 al Piano Regolatore del Porto Turistico**) approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° 55 del **20.09.2018**.

La presente richiesta di Permesso a Costruire recepisce e approfondisce il progetto approvato come variante 2 al PRPT sopraccitata.

3.2. Descrizione generale del PRPT

Il progetto si configura come un approfondimento del progetto presentato come variante n°2 al PRPT, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° 55 del 20.09.2018.

Il PRPT interviene sull'area F3/5 proponendo un mix funzionale coerente alle previsioni del Piano Strutturale, volto a rilanciare commercialmente e turisticamente il bacino del Porto di Cecina

3.2.1. Pareri espressi dalla Soprintendenza sul PRPT

Nelle fasi di approvazione del P.R.P.T. vigente la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno ha espresso una serie di pareri sostanzialmente favorevoli all'intervento, così elencati:

- Nulla osta protocollo n° 5789 del 4 novembre 2004
- Nulla osta protocollo n° 1036 del 18 aprile 2008
- Nulla osta protocollo n° 3365 del 21 novembre 2008
- Nulla osta protocollo n° 883 del 6 aprile 2010 (riferito al precedente permesso a costruire del porto)

I pareri espressi dettano delle linee guida volte ad armonizzazione l'intervento con il contesto, indicando sia la necessità di optare per soluzioni architettoniche coerenti con il luogo, che la necessità di mitigare il costruito mediante l'uso di aree inerbite ed alberate.

Inoltre nei pareri si ravvisa la necessità di realizzare i tetti non praticabili in rame pre-ossidato e la direttiva (confermata dalle prescrizioni del PRPT) di realizzare edifici di 2 o 3 piani. Ulteriori direttive riguardano le opere che attualmente fanno parte della convenzione stipulata fra comune e proprietà, quali:

- la realizzazione del ponte pedonale che collega il porto e la caserma di Finanza, Marina di Cecina
- la naturalizzazione della diga foranea, posta tra la foce del fiume Cecina ed il bacino del porto.

Si precisa che le opere appena citate sono confermate nel nuovo progetto e non sono oggetto di modifica rispetto a quanto precedentemente approvato ed inserito nella convenzione.

Nella fase di verifica di non assoggettabilità alla VAS della Variante n°2 al P.R.P.T. vigente, inoltre, la Soprintendenza ha espresso parere favorevole (Parere prot. 9908 del 7 agosto 2018) auspicando un approfondimento di alcuni punti nelle successive fasi di elaborazione progettuale.

In particolare la Soprintendenza auspicava un approfondimento dei seguenti punti:

- *scelta di materiali che garantiscono un buon inserimento visivo nell'ambito del litorale, evitando materiali ad alto indice di riflessione*
- *studio dell'accessibilità del porto e della darsena, con particolare riferimento alle funzioni e numero di utenti attesi rispetto ai posti auto disponibili*
- *studio del verde e delle essenze arboree da piantumare, preferendo le essenze autoctone a quelle d'importazione (palme)*
- *suggerimento di riduzione del volume dell'albergo, riducendone l'altezza e cercando una maggiore armonia volumetrica con il contesto*

In dettaglio si riporta di seguito le caratteristiche del progetto e l'analisi dell'approfondimento effettuato in questa fase di richiesta di PdC rispetto alle tematiche sopracitate.

3.3. Caratteristiche di progetto

In accordo con i programmi di sviluppo turistico dell'Amministrazione Comunale, in aderenza alle indicazioni dettate dal Piano Strutturale comunale per l'area del porto e in coerenza a quanto previsto nella variante 2 al P.R.P.T. vigente, il progetto che qui si sottopone a valutazione paesaggistica prevede la creazione di una nuova area portuale caratterizzata da un quartiere polifunzionale che possa contribuire, grazie all'insediamento di funzioni prevalentemente di carattere turistico e ricreativo, a dare nuovo impulso alla città di Cecina e ai territori contermini. Il progetto proposto inoltre, in linea al P.R.P.T., si muove con l'intento di ripartire le superfici edificabili in tutta l'area del porto con l'idea di trasformare la darsena in un luogo pubblico, fornito di spazi verdi, panchine ed aree ombreggiate.

Il costruito si muove con forme derivanti più dalla natura che dall'edilizia, con forme morbide e materiali e colori naturali.

Gli elementi fondanti del progetto possono essere ripercorsi seguendo i punti elencati di seguito.

3.3.1. Distribuzione planimetrica e mix funzionale

Il progetto prevede:

- **Rarefazione delle superfici edificabili**, con l'intento di distribuire le attività urbane e turistiche in tutta l'area del porto, evitare l'eccessiva funzionalizzazione della darsena e favorire la fruizione pubblica del porto turistico.



Figura 20 - Planimetria di progetto



Figura 21 - Vista a volo d'uccello del progetto



Figura 22 - Testa di molo sottoflutto vista a volo d'uccello



Figura 23 - Vista molo sopraflutto

- **Mix funzionale sulla darsena**, compatibilmente con la volontà di aprire al pubblico la fruizione della darsena, le funzioni proposte sono volte ad integrare le funzioni urbane turistiche con aree preposte a servizi ed aree con vocazione commerciale (negozi di vicinato). Tale alternanza fa sì che il visitatore del porto, nel passeggiare lungo gli spazi pedonali che cingono il bacino, possa incontrare aree di servizio e ristorazione. Le principali attività ricreative sono poste:
 - a nord della darsena est ed ovest del bacino interno, a completamento dell'offerta di bar e ristoranti offerta dal basamento dell'hotel
 - allo snodo tra darsena ovest e molo sottoflutto, dove la club house rappresenta una importante funzione a corredo delle attività del porto
 - sulla testa di molo sottoflutto, dove un piccolo ristorante fa parte di un sistema di negozi di vicinato.



Figura 24 - Masterplan di progetto

3.3.1. Architettura, forme previste e armonizzazione con il contesto

Il progetto come detto si muove con l'intento di armonizzarsi il più possibile con il contesto e con la natura. Con questo obiettivo quindi il progetto prevede quindi di :

- **Rialzare le funzioni ricettive lungo le darsene al piano primo, mantenendo il livello Molo il più libero possibile**, favorendo permeabilità sia visiva che funzionale. il progetto prevede infatti di interrare parzialmente magazzini e parcheggi, aprire alla vista ed al passaggio il piano terra, costruire gli edifici (con funzione turistica, in osservanza delle previsioni del piano strutturale) su pilotis. Tale accorgimento permette da un lato di ripristinare il rapporto visivo con il bacino e con il mare dai principali punti di vista e favorire l'allargamento dello spazio pedonale della darsena, creando zone ombreggiate e di stazionamento.

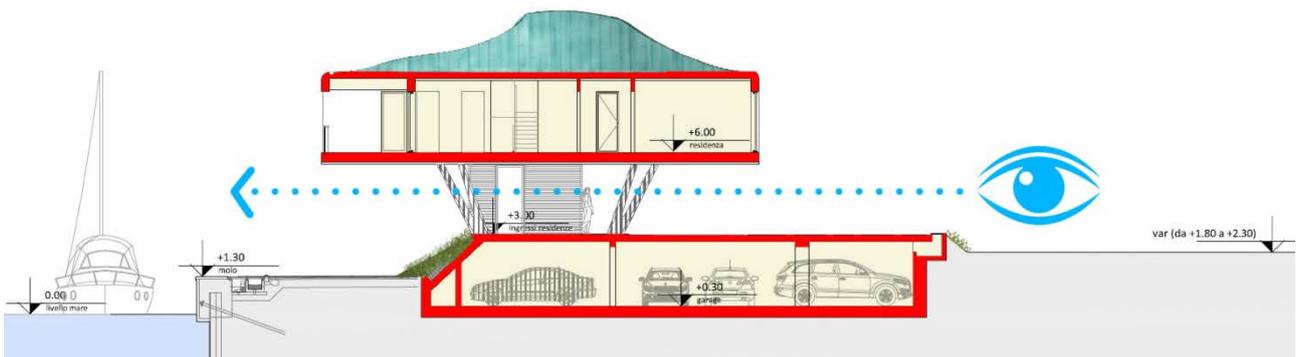


Figura 25 - Sezione tipologica dell'intervento sulla darsena

- **Adottare una conformazione architettonica plastica utilizzando materiali eco – compatibili**

L'assetto planivolumetrico propone edifici dalle linee morbide e sinuose, mutate più dalla natura che dall'edilizia, utilizzando diffusamente rivestimenti in legno, volti a richiamare, tra le altre cose, le scocche delle navi.

Le linee che, come precedentemente citato, mutano le forme da elementi naturali come la conformazione delle dune, contribuiscono a donare al progetto un andamento naturale e visivamente interessante.

Le coperture sono previste in rame ossidato (come da prescrizione della Soprintendenza inserita nel nulla osta con protocollo n° 1036 del 18 aprile 2008).

Gli elementi vetrati, sia dell'albergo che dell'edificio in banchina, sono prevalentemente filtrati da profonde logge, volte a schermare l'illuminazione diretta. Tali elementi, oltre che a ricoprire un evidente vantaggio bioclimatico, concorrono alla mitigazione delle vetrature che sono coinvolte in un gioco di chiaro-scuro favorito dai vari livelli di cui si compongono i fronti.



Figura 26 - Prospetto tipologico dell'intervento sulla darsena



Figura 27 - Molo di sottoflutto vista delle CAV



Figura 28 - Molo di sottoflutto vista delle CAV



Figura 29 - Vista a volo d'uccello sull'hotel



Figura 30 - Fondo darsena vista a volo d'uccello delle CAV



Figura 31 - Fondo darsena viste interna dei percorsi



Figura 32 - Fondo darsena viste interna alle CAV

- **Ridurre l'impatto del volume dell'albergo.**

Fulcro del progetto è l'albergo che si sviluppa come un elemento plastico, rivestito in legno, che fa da sfondo al bacino del porto. Su suggerimento della Soprintendenza in questa fase progettuale è stata **ridotta l'altezza percepita del volume** previsto dalla variante 2 al P.R.P.T. per cercare una maggiore armonia volumetrica con il contesto

Pur non potendo andare ad abbassare l'altezza dei solai di interpiano, già ridotti al minimo al fine di minimizzare l'ingombro totale dell'edificio, l'altezza della struttura lignea che abbraccia la copertura fungendo da supporto per i bricci soleil in copertura è stata ridotta di circa 3 metri. Questo ha permesso di ridurre l'altezza totale della struttura e di armonizzare maggiormente il volume al contesto.



Figura 33 - impatto volumetrico albergo – Variante 2 PRPT



Figura 34 - impatto volumetrico albergo – progetto attuale

3.3.1. Materiali e colori previsti

- I **Materiali** previsti, così come le forme degli edifici, si armonizzano con la natura e il contesto circostante cercando, come auspicato anche dalla Soprintendenza (Parere prot. 9908 del 7 agosto 2018) il miglior inserimento visivo possibile nell'ambito del litorale.

Come accennato, le coperture sono previste in rame ossidato (come da prescrizione della Soprintendenza inserita nel nulla osta con protocollo n° 1036 del 18 aprile 2008); gli edifici sono rivestiti in legno, le vetrate sono schermate in dogati di legno oppure filtrate da logge, per schermare l'illuminazione diretta e per mitigare l'effetto riflettente sull'ambiente circostante.

I colori previsti per le pavimentazioni sono chiari e i materiali poco riflettenti. Saranno evitati, come auspicato dalla Soprintendenza, materiali ad alto indice di riflessione al fine di minimizzare l'impatto con il litorale.



Figura 35 - Studio tecnologico e dei materiali finitura di facciata dell'edificio albergo



Figura 36 - Darsena - vista a volo d'uccello delle CAV e della Club House

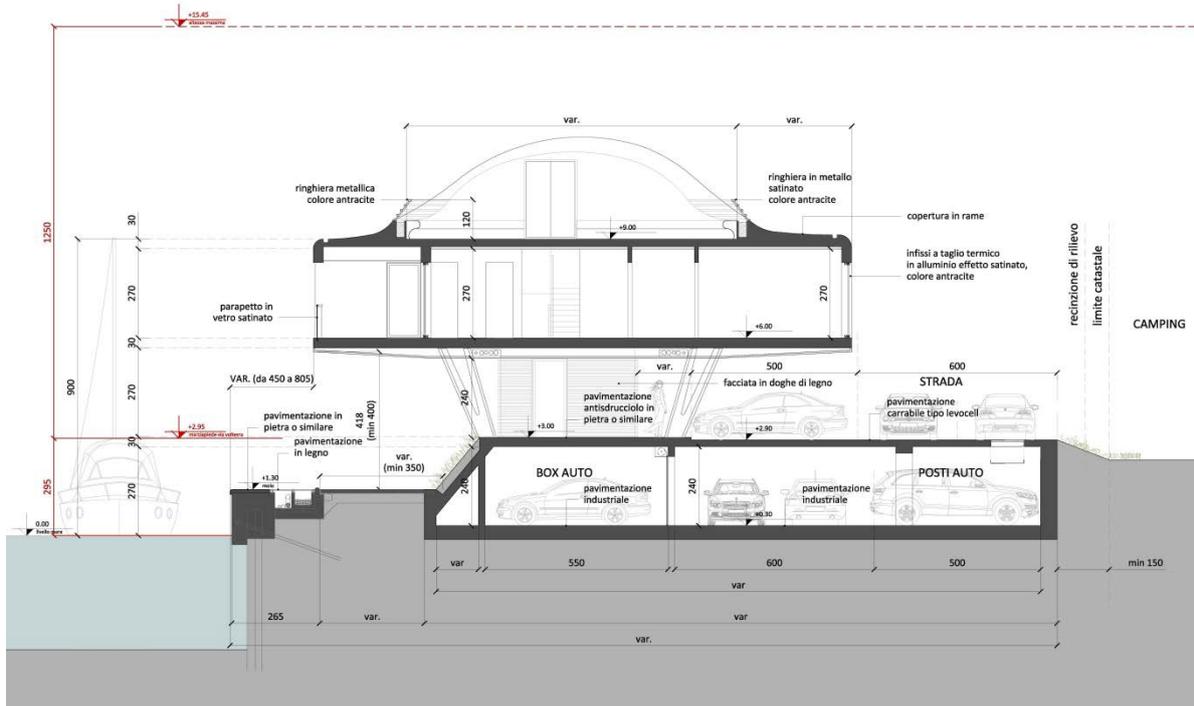


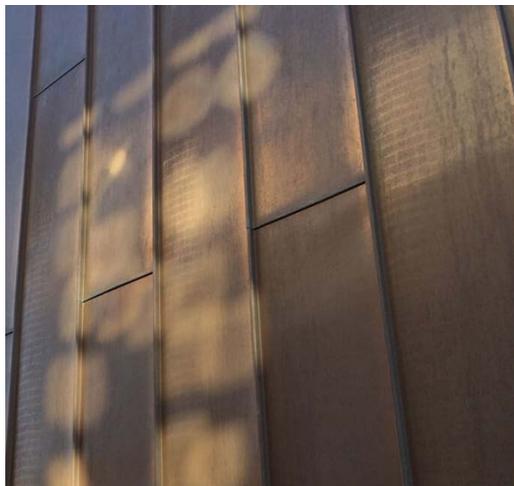
Figura 37 - Darsena – sezione tipologica CAV con indicazione delle finiture principali



Figura 38 – Fondo darsena – Kindergarden e percorso accesso Cav tipo 2

Si riporta di seguito un elenco dei materiali di finitura previsti a progetto, con alcune immagini esplicative degli stessi:

- **finitura delle coperture in rame**



- **finitura delle facciate in legno**



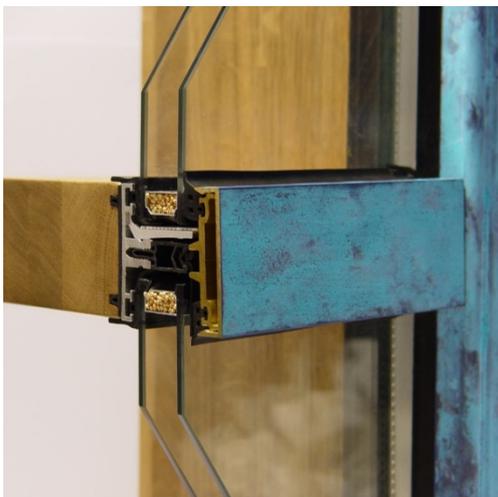
- frangisole in legno



- rivestimenti pensiline e logge in legno

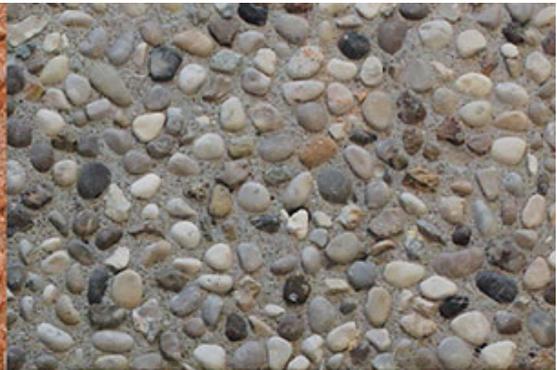


- infissi a taglio termico in alluminio con finitura in metallo satinato o in legno





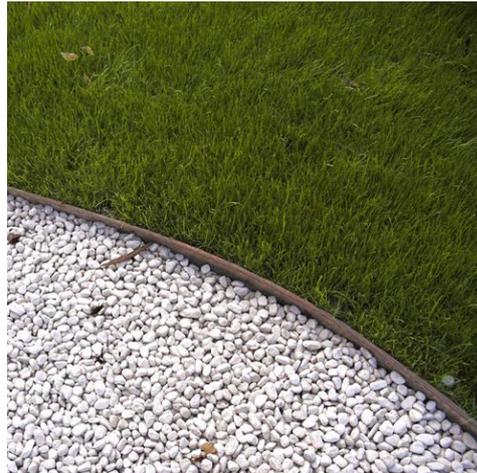
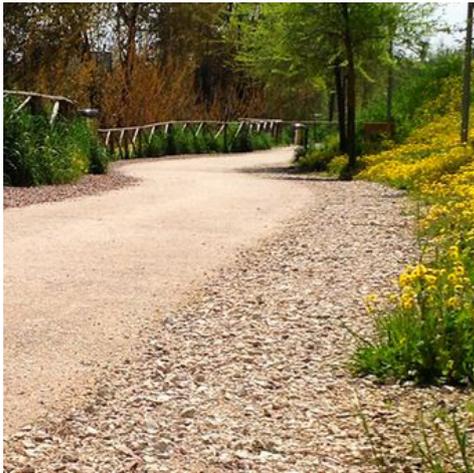
- **percorsi carrabili in levocel o similare, colori naturali (sabbie, terre o grigi)**



- **percorsi pedonali in legno e pietra**



- **percorsi pedonali interni in ghiaia**



- **parcheggi semipermeabili in autobloccanti**



- **Illuminazione esterna**





3.3.2. Studio del verde e delle essenze arboree

- **Studio del verde e delle essenze arboree da piantumare.**

Come auspicato dalla Soprintendenza (Parere prot. 9908 del 7 agosto 2018) questa fase del progetto è andata ad approfondire e a migliorare lo studio del verde andando ad ipotizzare le diverse essenze da piantumare, in relazione al contesto e alla funzione che dovranno assolvere.

In linea generale il progetto prevede la piantumazione di **sole essenze autoctone**.

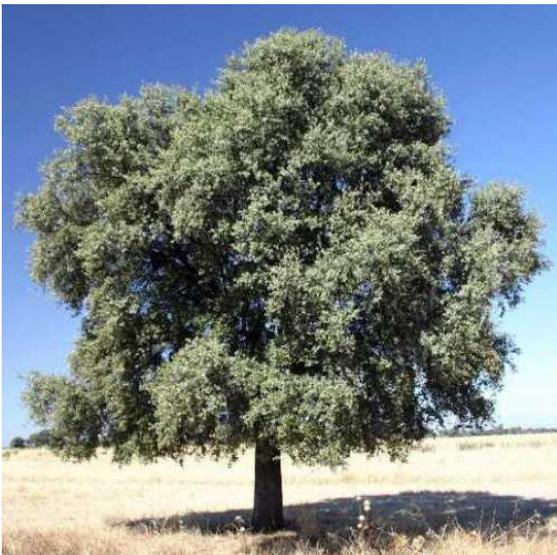
Il progetto prevede la presenza di **alberi** di media grandezza lungo via Volterra, nella zona di fondo darsena (nei giardini delle CAV di tipo 2) e singoli alberi nelle zone verdi presenti lungo le darsene e i Moli.

Per questa tipologia di verde si prevede la messa a dimora di:

- **Olivo di Boemia (*Elaeagnus angustifolia*)**



- **Leccio (*Quercus ilex*)**



- Corbezzolo (*Arbutus unedo*)



- Carrubo (*Ceratonia siliqua*)



- Oleandro (*Nerium oleander*)



- **Tamerice (*Tamarix gallica*)**



- **Mimosa marina (*Acacia saligna*)**



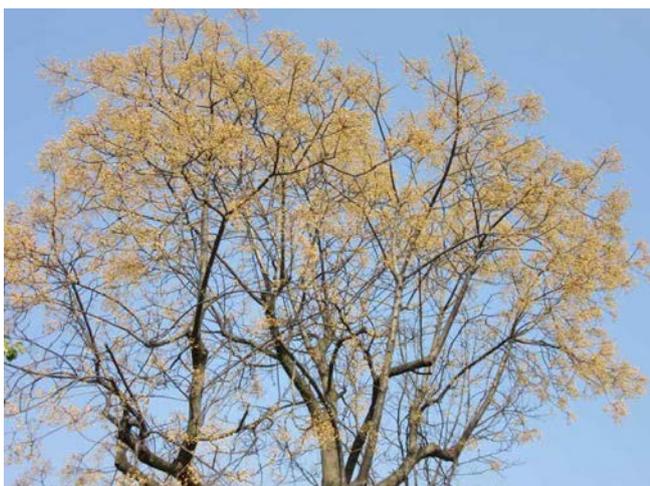
- **Lagerstroemia (*Lagerstroemia indica*)**



- Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*), Pino marittimo (*pinus pinaster*) e Pino domestico (*pinus pinea*)



- Albero del rosario (*Melia azedarach*)



Il progetto prevede inoltre ampie zone con presenza di arbusti e siepi, quali:

- **Pitosforo (*Pittosporum tobira*)**



- **Bosso di mare (*Myrsine africana*)**



- **Olivastro (*Phillyrea angustifolia*)**



- Mirto (*Myrtus communis*)



- Rosmarino (*Rosmarinus officinalis*)



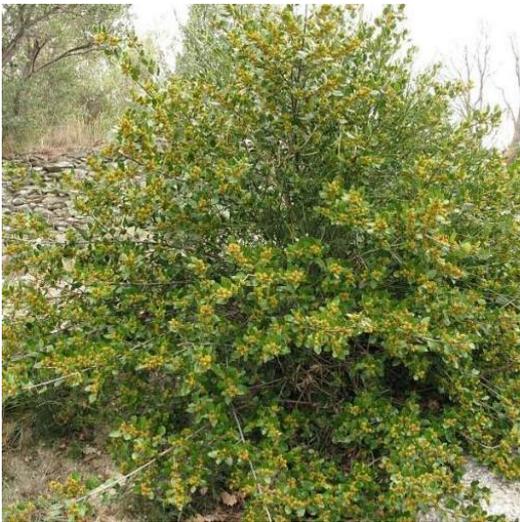
- Lentisco (*Pistacia lentiscus*)



- **Oleandro (Nerium oleander)**



- **Alaterno (Rhamnus alaternus)**



- **Alloro (Laurus nobilis)**



- **Santolina** (*Santolina chamaecyparissus*)



- **Ginepro** (*Juniperus communis*)



3.3.1. Accessibilità del porto e numero posti auto

- **Accessibilità del porto e numero posti auto.**

Per rispondere alla richiesta della Soprintendenza di approfondire lo studio dell'accessibilità del porto e della darsena (Parere prot. 9908 del 7 agosto 2018), si rimanda al capitolo dedicato ai **Parcheggi** nella **Relazione Illustrativa**, alle tabelle (tabella indicativa delle funzioni previste e del numero di utenti attesi rispetto ai posti auto disponibili) ad essa allegate e alle tavole **OP AR 1.0u – Parcheggi – livello box e garage** e **OP AR 1.1u – Parcheggi – livello strade e parcheggi di banchina e rialzato**

4. Fotoinserimenti

Nel presente capitolo vengono riportati i fotoinserimenti degli interventi previsti con lo stato ante e post operam.



Figura 39 - Vista a volo d'uccello ante e post operam



Figura 40 - Via Volterra vista dal ponte ante e post operam



Figura 41 - Via Volterra area cantieri navali e CAV ante e post operam



Figura 42 - Via Volterra accesso alla darsena e CAV ante e post operam



Figura 43 - Via Volterra accesso alla darsena e hotel ante e post operam



Figura 44 - Vista club house inizio molo sottoflutto ante e post operam