



PORTO DI CECINA. VARIANTE OPERE A TERRA

PROGETTO DEFINITIVO

Verifica di Assoggettabilità alla VIA

SINTESI DELLE VARIAZIONI DI IMPATTO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO
A SEGUITO DELLA RIDUZIONE DELLE SUPERFICI DA EDIFICARE

Il progetto "Porto di Cecina. Variante opere a terra" è attualmente in fase di Verifica di assoggettabilità a VIA presso il MATTM con [ID: 4498].

In data 18.02.2020 il Proponente ha trasmesso al MATTM una rimodulazione progettuale consistente nella limitazione delle superfici edilizie, così da conformarle alle superfici già valutate in sede di VIA attualmente vigente, se pur con una diversa articolazione degli spazi e ripartizione delle destinazioni d'uso.

Il NURV regionale si è espresso positivamente a riguardo con parere n. 199 del 20/1/2020 e quindi con Del. G.R. n. 107 del 10/2/2020, recante il parere della Regione Toscana nell'ambito della verifica statale in oggetto - di cui il parere del Nucleo costituisce allegato.

Considerato che,

- come ampiamente illustrato nello SPA, le opere marittime risultano già realizzate per il 70% e la variante non attiene queste opere, che verranno realizzate come da *progetto approvato*;
 - le superfici da edificare hanno la medesima consistenza di quelle del *progetto approvato*;
- la verifica di assoggettabilità a VIA e quindi la capacità del progetto di generare impatti rilevanti, *riguarda essenzialmente la transizione verso una destinazione d'uso prevalentemente ricettiva anziché commerciale* e quindi la visione globale del progetto in ordine alla capacità di ridurre gli impatti negativi derivanti dalla sua realizzazione. Altro aspetto che differenzia fortemente il progetto, rispetto a quello meritevole di parere favorevole di VIA, è il linguaggio architettonico del comparto edile, radicalmente diverso ed innovativo rispetto alla VIA originaria, che ha tuttavia la propria sede di verifica in sede di autorizzazione paesaggistica.

Le valutazioni contenute nello SPA e nella documentazione integrativa presentata a settembre 2019, già dimostravano un minor impatto della struttura di variante, la rimodulazione di superfici edificate presentate con la nota di febbraio 2020 non può che confermarne le conclusioni trattandosi di una variante *in diminuzione*.

Scopo del presente documento è:

- confrontare le superfici autorizzate nel progetto approvato con le superfici variate, operando le opportune distinzioni per destinazione d'uso (Tabella 1);
- calcolare le presenze giornaliere connesse alle opere edili (Tabella 1) e da qui effettuare una sintesi delle variazioni indotte sulle principali componenti ambientali rispetto al progetto approvato (Tabella 4).

È d'obbligo precisare che le sintesi di Tabella 4 non hanno pretesa di esaustività in tema di impatti e non mirano ad una valutazione propria di un SIA, ma hanno lo scopo di verificare i potenziali incrementi rispetto al progetto approvato e precisare o aggiornare, ove necessario, quanto già illustrato nello Studio Preliminare Ambientale in considerazione della sopraggiunta rimodulazione delle superfici. Lo SPA mantiene validità per quanto non qui specificato.

Dai confronti numerici di Tabella 1 si evince chiaramente come vi sia una riduzione dei transiti giornalieri, legati alla transizione verso un'utenza più stanziale.

Come è intuibile e verrà meglio illustrato in Tabella 2, ciò si traduce in minor traffico veicolare e relativi impatti. La diminuzione di presenze giova inevitabilmente sull'uso delle risorse e sulla produzione di rifiuti.

La logica del progetto "variato" è quella di creare un comparto edile sì a servizio del porto, ma anche dotato di proprie funzioni ricettive in grado, di per sé, di creare attrattiva e di garantire la vita dell'opera l'intero anno e non solo durante i mesi estivi. L'hotel, in particolare, diventa una struttura di lusso, le camere passano da 88 del progetto approvato a 102, ma cambiano completamente veste, crescendo di dimensione e dotandosi di nuovi servizi. Discorso analogo vale per le CAV (case albergo vacanza), che vedono raddoppiare la superficie edificata ad esse dedicata, ma non gli utenti e fruitori. Le unità crescono numericamente in maniera poco rilevante passando da 78 ad 84, ma crescono di dimensioni raddoppiando la dimensione media ed offrendo quindi spazi maggiori

all'utenza. In proposito si vedano Tabella 2 e Tabella 3 in cui è esplicitato il numero delle unità, le superfici medie, i fruitori, i lavoratori ed i criteri di determinazione degli stessi. Ne consegue che l'incremento di persone che entrano in porto per pernottare in hotel o nelle CAV è legato solo in parte e in misura minima alla crescita dell'utenza, ma piuttosto ai lavoratori chiamati ad offrire i molteplici servizi specializzati.

L'incremento di presenze legate alle attività ricettive è ampiamente compensato dalla radicale diminuzione degli esercizi commerciali ai quali è normalmente associato un flusso vario e pressoché continuo nell'arco della giornata, per garantirne la vita. Altra scelta progettuale in grado di abbattere sensibilmente le presenze in porto ed i relativi impatti è la rinuncia (operata con la nota 2020) ai capannoni dedicati alla cantieristica navale ed all'esposizione nautica.

A precisazione della nomenclatura di seguito utilizzata si specifica che:

- ❖ con la dicitura **PROGETTO APPROVATO** o P.A. ci si riferisce al progetto che ha ottenuto, dal Comune di Cecina, **Permesso a costruire n.3073 del 27.01.2012, redatto in ottemperanza alle prescrizioni e condizioni ambientali contenute nel seguente atto:**
 - **11.05.2009** D.G.R. n. 373 Pronuncia di compatibilità ambientale del porto emessa dalla Giunta della Regionale Toscana;
 - poi prorogato con i seguenti successivi atti:
 - **09.06.2014** D.G.R. n. 467 Proroga di 5 anni della pronuncia di compatibilità ambientale (DGR 373/2009) emessa dalla Giunta della Regionale Toscana;
 - **12.03.2019** DM n.55 MATTM-MIBAC Proroga di ulteriori 3 anni della pronuncia di compatibilità ambientale (DGR 467/2014). Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare di concerto con il Ministero per i Beni e le attività Culturali.
- ❖ con la dicitura **PROGETTO VARIATO** o **VARIANTE 2018 CON RIDUZIONE SUPERFICIE EDIFICATA 2019** o semplicemente VAR. ci si riferisce al progetto che ha finora seguito il seguente iter autorizzativo principale:
 - **21.11.2018** Presentazione istanza di **Permesso a Costruire** al Comune di Cecina. Pur trattandosi di variante relativa alle sole opere a terra, per mere ragioni procedurali, si è scelto di presentare un nuovo permesso, che tuttavia lascia immutate le opere marittime. Il progetto conteneva un incremento dei volumi edificati rispetto al precedente approvato in VIA pari a circa il 17%.
 - **08.02.2019** Convocazione Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri.
 - **11.02.2019** Presentazione istanza di Verifica di assoggettabilità a VIA al MATTM sulla Variante, poi integrata a seguito di richiesta di integrazioni in data 17/09/2019.
 - **26.03.2019** Indizione Conferenza dei Servizi decisoria per l'acquisizione di pareri in merito all'istanza di Permesso a Costruire. Tutti pareri favorevoli. Si attende la verifica di assoggettabilità a VIA. Il proponente decide di ricondurre le edificazioni previste alle superfici originarie, eliminando quindi l'incremento del 17%.
 - **23.12.2019** trasmissione alla Regione Toscana della proposta di rimodulazione progettuale con riduzione delle superfici
 - **20.01.2020** Parere favorevole sul progetto "rimodulato" del NURV regionale (n. 199) ed approvazione con Del. G.R. n. 107 del 10/2/2020
 - **18.02.2020** presentazione integrazione volontaria al MATTM che contiene la riduzione di superficie di cui sopra.

Tabella 1 stima delle massima presenze giornaliere nel comparto edile del porto

EDIFICI	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO				PRESENZE* MAX (contemporanee definite per capienza)			CRITERI DI STIMA E DENSITÀ DI AFFOLLAMENTO	PRESENZE* MAX/GIORNO				PERMANENZA MEDIA		
	PROGETTO APPROVATO	VARIANTE 2018 CON RIDUZIONE SUP. EDIF. 2019	Δ	Δ[%]	PROGETTO APPROVATO	VARIANTE 2018 CON RIDUZIONE SUPERFICIE EDIFICATA 2019	Δ		PROGETTO APPROVATO	VARIANTE 2018 CON RIDUZIONE SUP. EDIF. 2019	Δ	Δ[%]			
CAV	m ²	6.495	13.843	7.348	n	261	468	+ 207	posti letto + stima lavoratori	n	261	468	+ 207	≥ 1 giorno	
HOTEL	m ²	4.781	9.600	4.819	n	213	261	+ 48	posti letto + stima lavoratori	n	213	261	+ 48	≥ 1 giorno	
TOTALE ATTIVITÀ RICETTIVE	m²	11.276	23.443	+ 12.167	+ 108%	n	474	729	+ 255		n	474	729	+ 255	+ 54%
Attività Commerciali	m ²	7.999	1.699	-6.300	n	800	170	-630	0,1persone/m ² **	n	3.200	680	-2.520	2 ore/giorno	
Attività Direzionali	m ²	1.680	649	-1.031	n	202	78	-124	0,12persone/m ² **	n	202	78	-124	1 giorno	
Box/Ripostigli/Magazzini	m ²	1.205	0	-1.205	n	0	0	0		n	0	0	0		
Servizi Igienici	m ²	732	0	-732	n	0	0	0		n	0	0	0		
TOTALE ATTIVITÀ URBANE	m²	11.616	2.348	-9.268	-80%	n	1.002	248	-754		n	3.401	757	-2.644	-78%
Cantiere Nautico	m ²	1.350	0	-1.350	n	20	0	-20	stima lavoratori	n	20	0	-20		
Expo a serv. della cantieristica	m ²	1.385	0	-1.385	n	139	0	-139	0,1persone/m ² ****	n	277	0	-277	4 ore/giorno	
TOTALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	m²	2.735	0	-2.735	-100%	n	82	0	-82		n	297	0	-297	-100%
TOTALE GENERALE	m²	25.627	25.791	Superficie equivalente	n	1.558	977	-581		n	4.172	1.486	-2.686	-64%	

* Ospiti e lavoratori

** Densità di affollamento massima da Regola tecnica di prevenzione incendi attività commerciali superiori a 400mq, Decreto 27/07/2010 - dato relativo ai negozi specialistici. Per quanto solo parzialmente applicabile fornisce per il settore un dato di massimo affollamento.

*** Dato mutuato dalla Regola tecnica di cui sopra per gli uffici a servizio degli esercizi commerciali.

**** Dato mutuato dalla Regola tecnica di cui sopra per gli esercizi commerciali all'ingrosso

Superficie equivalente La differenza di 164m² è prettamente numerica ed è dovuta all' approssimazione decimale delle misure, che provengono dalla sommatoria di ogni singola unità. L'incidenza apparente sarebbe dello 0,6 % ed in ogni caso rientrerebbe nelle tolleranze di legge legate ad esigenze cantieristiche e distributive degli spazi

255 Incremento di presenze stimato per CAV e Hotel (attività ricettive)

L'utente staziona certamente più di un giorno, pertanto nella giornata tipo il numero di presenze contemporanee nel locale/ambiente (relativo alla capienza dello stesso) è pari al dato giornaliero.

-754 Decremento di presenze contemporanee stimato per locali commerciali ed uffici (attività urbane)

-2.644 Decremento di presenze giornaliere stimato per locali commerciali ed uffici (attività urbane)

L'attività commerciale ha molteplici transiti nell'arco di una giornata, ciò incide in maniera radicale sulle presenze giornaliere, che vengono notevolmente incrementate rispetto alle presenze contemporanee. I lavoratori di uffici stazionano l'intero giorno.

-64% Decremento % di presenze giornaliere complessivamente stimato

Dalla lettura analitica dei dati tabellari si evince che, a parità di superfici edificabili, le destinazioni d'uso si sono orientate verso un'utenza più stanziale: le attività commerciali e gli spazi espositivi sono stati sostituiti da CAV (case albergo vacanza) ed hotel, nei quali l'utente staziona mediamente più di un giorno. Contemporaneamente il target elevato della nuova struttura fa sì che non vi sia crescita proporzionale tra le superfici e gli utenti, spazi più larghi e maggiori servizi a servizio di un'utenza selezionata.

261
213

468
261

Presenze max/giorno RICETTIVO. Progetto approvato – Variante. Per il dettaglio di calcolo si vedano Tabella 2 e Tabella 3



PORTO DI CECINA

Tabella 2 dettaglio analitico della stima dei clienti e lavoratori in CAV e HOTEL nel PROGETTO APPROVATO

PROGETTO APPROVATO					
PRESENZE MAX - ATTIVITÀ RICETTIVE					
Case Albergo Vacanza	m ²	sup media singola unità	n. unità	n. occupanti/unità	TOT PRESENZE CAV
N.1 TIPO "A"-Tav.24	786	78,67	10	2,83	28,33
N.2 TIPO "A"-Tav.24	786	78,67	10	2,83	28,33
N.4 TIPO "C"-Tav.26	627	78,38	8	3,00	24,00
N.5 PIAZZETTA DEI PORTICI-Tav.29	465	77,50	6	2,67	16,00
N.6 EDIFICIO TIPO "D"-Tav.27	764	69,94	11	2,33	25,67
N.7 EDIFICIO TIPO "D"-Tav.27	764	69,94	11	2,22	24,44
N.8 EDIFICIO TIPO "E"-Tav.28	535	89,17	6	3,00	18,00
N.9 EDIFICIO TIPO "E"-Tav.28	629	104,83	6	4,00	24,00
N.10 EDIFICIO TIPO "E"-Tav.28	629	104,83	6	4,00	24,00
N.11 PIAZZETTA DELLA ROTONDA-Tav.30	510	127,50	4	5,00	20,00
TOT	6.495		78		
MEDIA		86,28		3,10	
ospiti CAV					233
lavoratori CAV	una cameriera (turno6h40') ogni 6 unità (media 86 m ²) + 15 operatori gestione (standard medio alto)				28
TOT presenze CAV					261
HOTEL					
			n.camere	n.ospiti/camera	TOT PRESENZE HOTEL
ospiti HOTEL 88 camere	4.781		88	2	176
lavoratori HOTEL	una cameriera (turno6h40') ogni 12 unità (camere standard) + 30 operatori gestione (standard medio alto)				37
TOT presenze HOTEL					213

Tabella 3 dettaglio analitico della stima dei clienti e lavoratori in CAV e HOTEL nel PROGETTO VARIATO

VARIANTE 2018 CON RIDUZIONE SUPERFICIE EDIFICATA 2019					
PRESENZE MAX - ATTIVITÀ RICETTIVE					
Case Albergo Vacanza CAV	m ²	sup media singola unità	n. unità	n. occupanti/unità	TOT PRESENZE CAV
Darsena Est - CAV tipo 1 (n°16)	1.778	111	16	5	80
Darsena Ovest - CAV tipo 1 (n°12)	1.292	108	12	4	48
Darsena Sottoflutto - CAV tipo 1 (n°18)	1.934	107	18	4	72
Darsena Sottoflutto - CAV tipo 1 (n°21)	2.242	107	21	4	84
Fondo Darsena - CAV tipo 2 (17 Cav Typ. ville)	6.598	388	17	8	136
TOT	13.843		84		
MEDIA		164		5	
ospiti CAV					420
lavoratori CAV	una cameriera (turno6h40') ogni 3 unità (media 164 m ²) + 20 operatori gestione (lusso)				48
TOT presenze CAV					468
HOTEL					
	m ²		n.camere	n.ospiti/camera	TOT PRESENZE HOTEL
ospiti HOTEL 102 camere	9.599		102	2	204
lavoratori HOTEL	una cameriera (turno6h40') ogni 6 unità (camere superior e suite) + 40 operatori gestione (lusso)				57
TOT presenze HOTEL					261

Tabella 4

SINTESI DELLE VARIAZIONI INDOTTE DALLA VARIANTE 2018 CON RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE EDIFICATA 2019		confronti numerici				
		P.A.	VAR.	Δ	Δ(%)	
ARIA E RUMORE						
Traffico veicolare	Nella Variante è attesa una riduzione del traffico veicolare in ingresso ed in uscita. Da ciò consegue una riduzione delle emissioni in atmosfera e di rumore da traffico veicolare rispetto al progetto approvato. Ne è dimostrazione la diminuzione dei posti auto a servizio del porto necessari a soddisfare gli standard urbanistici. Ciò che maggiormente incide sulla riduzione del traffico veicolare è la riduzione delle attività commerciali in favore delle ricettive, che indirizza verso una utenza più stanziale: il turista soggiorna certamente più di un giorno, mediamente una settimana. Gli accessi "giornalieri" ai fini commerciali ed il relativo traffico vengono pertanto drasticamente ridotti rispetto al progetto approvato.	N. POSTI AUTO DA STANDARD 1827	1381	-446	-24%	
		PRESENZE MAX/GIORNO 4.172	1.486	-2.686	-64%	
Cantieristica navale	La riduzione delle superfici proposta con l'atto aggiuntivo 2020 mira, tra le varie opportunità, a ridurre i capannoni della cantieristica navale. Il tutto al fine di ridurre i conseguenti impatti dell'attività industriale anche in termini di immissione in atmosfera date dall'attività cantieristica.	CAPANNONE A SERVIZIO DEL CANTIERE NAVALE m ²	1.350	0	-1.350	-100%
Produzione di polveri in fase di costruzione	Nella Variante è atteso un beneficio derivante dal maggior ricorso alla prefabbricazione ed a strutture lignee. Inoltre una riduzione di impatto deriverà dal minor scavo con relative movimentazioni e stoccaggio in cumuli. (si veda componente SUOLO)					
Valutazioni previsionale di clima acustico	La Variante è stata oggetto di uno specifico aggiornamento della Valutazione Previsionale di clima acustico. Nella valutazione previsionale approvata in sede di VIA l'intero comparto portuale venne considerato come sorgente e non come recettore, trattandosi di fatto di unica persona giuridica. L'approccio appare tanto più corretto in questa sede ove vi è una riduzione delle attività commerciali in favore delle ricettive con univoca gestione. A carico della variante non emergono problematiche di natura acustica se non specifiche prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e relative al potere fonoisolante dei divisori.					

ACQUA		P.A.	VAR.	Δ	Δ(%)	
Consumi idrici	Alla Variante è associata una diminuzione dei consumi idrici. La motivazione risiede nel forte ricorso al riuso e quindi all'ottimizzazione della risorsa (RETE DUALE). Va inoltre precisato che la Variante conferma l'autosufficienza idrica grazie alla realizzazione di un dissalatore di acqua di mare a servizio dell'intera struttura.	FABBISOGNO IDROPOTABILI m ³ /g	500	300 ¹	-200	-40%
Acque marine						
Acque sotterranee - Ingressione cuneo salino					nessuna variazione	
Acque superficiali - fiume Cecina						

SUOLO		P.A.	VAR.	Δ	Δ(%)	
Terre e rocce da scavo	La Variante introduce modifiche al bilancio delle terre rispetto al progetto approvato in quanto alza il piano di imposta in area "borgo" di circa 1,5m e rivisita l'impostazione progettuale eliminando il parcheggio interrato previsto nella medesima area. Ne consegue un volume di terre da movimentare inferiore rispetto al progetto approvato di circa 30.000m ³ . Alla luce degli esiti delle verifiche sulla qualità dei terreni, effettuate nel corso dei lavori, tale aspetto qualifica la variante. È emerso, infatti, che lo strato con frazione pellica superiore al 10%, non compatibile a ripascimento, fosse ampiamente superiore al previsto (da 0,5m a 1,5m), pertanto la realizzazione del progetto avrebbe creato un importante ed imprevisto disavanzo di terre da gestire a terra.	VOLUMI DI ESCAVO (residuo da gestire) m ³	310.000	280.000	-30.000	-10%
Consumo di suolo					nessuna variazione	

¹ Il fabbisogno idropotabile della variante, in favore di sicurezza, non è stato qui aggiornato rispetto alle stime di SPA, precedenti alla riduzione delle superfici. La diminuzione dei consumi è già sensibile ed evidente grazie principalmente al ricorso alla rete duale.

RIFIUTI		P.A.	VAR.	Δ	Δ (%)
Rifiuti urbani assimilabili	La stima giornaliera della produzione di rifiuti è stata effettuata sulla base delle presenze giornaliere (Tabella 1) e considerando la medesima produzione pro capite del SIA originario: CAV assimilate a residenza 2 kg/giorno utente; restanti visitatori e lavoratori 0,5Kg/giorno utente. Nel giorno di picco si assiste, rispetto al progetto approvato una diminuzione nella produzione legata alle minori presenze associate al commercio.	2.257	1.373	-884	-39%
Produzione giornaliera					
PRODUZIONE RIFIUTI Kg/giorno (di picco)					
Rifiuti urbani assimilabili	Il dato annuale invece vede un incremento complessivo legato alla "non stagionalità" del comparto. Per il progetto di variante è stata assunta un'affluenza media annuale pari al 73%, così come determinato nel business plan di progetto. Il progetto approvato era impostato su medie annuali di molto inferiori. Dal confronto emerge un incremento pari all' 11% circa.	330.000	365.900	35.900	+ 11%
Produzione annua					
PRODUZIONE RIFIUTI Kg/anno					
Non si rende necessaria alcuna specifica misura di MITIGAZIONE. L'incremento in oggetto, essendo riferito all'intera annualità risulta del tutto irrilevante.					
Rifiuti speciali	La riduzione delle superfici proposta con l'atto aggiuntivo mira, tra le varie opportunità, a ridurre i capannoni della cantieristica navale. Il tutto al fine di ridurre i conseguenti impatti dell'attività industriale, anche in termini di produzione di rifiuti speciali, quali quelli derivanti dalle attività di verniciatura sabbiatura e passivazione con zinco tipiche dei cantieri navali.				

POPOLAZIONE E SALUTE UMANA		P.A.	VAR.	Δ	Δ (%)
Stagionalità del comparto	L'articolazione funzionale della Variante è pensata per fornire servizio durante tutto l'anno e non solo durante la stagione estiva. Il nuovo quartiere ricreativo e culturale è designato per offrire servizi tutto l'anno, principalmente attraverso l'hotel ed i suoi spazi accessori quale centro congressi e benessere. Ciò ha ripercussioni positive in termini di indotto occupazionale.	5	12		
MESI DI FUNZIONALITÀ					
Indotto occupazionale	Nella variante è atteso un maggior indotto occupazionale legato principalmente all'incremento di lavoratori non stagionali a servizio delle attività ricettive (HOTEL e CAV)	65	105	+ 40	+ 61%
N. LAVORATORI HOTEL + CAV					
Target di livello elevato	L'incremento delle attività ricettive rispetto alle commerciali e contemporaneamente la transizione verso un target di livello elevato, se non correttamente gestito, rischia di "chiudere" il comparto alla pubblica fruizione principalmente nei confronti della popolazione residente.				
La MITIGAZIONE deriva dall'impostazione "trasparente" delle opere edili lungo strada, che si arricchiscono di con visuali e varchi, tesi ad accogliere ed invitare il visitatore a fruire di un luogo caratterizzato da standard paesaggistici elevati anche se meno improntati sul commercio.					

	PRESENZE MAX GIORNO 2010	PRESENZE MAX GIORNO 2020	STIMA RIFIUTI*				
			P.A.	VAR.			
			Kg/g AFFLUENZA MEDIA/ANNO**	Kg/anno	Kg/g AFFLUENZA MEDIA/ANNO**	Kg/anno	
CAV	n 261	468	450		864		
HOTEL ATTIVITÀ URBANE	n 213	261	107		131		
	n 3.401	757	1.701		379		
			2.257	40%	329.496	1.373	73%
						365.900	

* in questa sede vengono assimilati tutti ad urbani (eccetto quelli delle attività produttive), ma è evidente che ciò andrà verificato in sede di esercizio sulla base del Regolamento di gestione del Comune di Cecina
 ** dati SIA per il progetto approvato e business plan per la variante

FLORA, FAUNA E BIODIVERSITÀ		2010	2020	Δ	Δ (%)
		SUPERFICIE VERDE m ²			
Verde pubblico	La Variante incrementa considerevolmente le superfici destinate a verde nell'ambito del comparto e ne valorizza l'articolazione. Un aspetto certamente qualificante della Variante è la rinuncia alla logica del verde limitato agli spazi di risulta; il progetto del "borgo" è pensato come uno spazio verde nel quale si inseriscono costruzioni ecocompatibili ed a basso impatto. In secondo luogo nel nuovo progetto è stato sviluppato un attento studio del verde distinto per zona e per specie arborea, con particolare attenzione alle essenze autoctone ed alla specificità dei luoghi.	8.070	14.762	+ 6.692	+ 83%
				+	
Incidenza sulla ZPS ITS160003 Tambolo di Cecina (limitrofo)	La variante è stata sottoposta a specifico Studio di Incidenza Ambientale (SINCA) che evidenzia come non vi sia nessuna alterazione su habitat, flora, fauna ed integrità del sito. Si rappresenta inoltre che il progetto di Variante è stato già approvato senza prescrizioni dal RAGGRUPPAMENTO CARABINIERI BIODIVERSITÀ (parere n.1003/2018) nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Cecina (ALLEGATO alla Relazione di risposta) ai fini del rilascio del Permesso a Costruire.			=	

PAESAGGIO	
Qualità architettonica ed inserimento paesaggistico	Il progetto di Variante è stato già approvato dalla Soprintendenza (parere n.11738 del 26.03.2019) nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Cecina (ALLEGATO alla Relazione di risposta) ai fini del rilascio del Permesso a Costruire. Nel parere il progetto di variante è considerato "...migliorativo dal punto di vista della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico..."
	+

ASPETTI ENERGETICI	
	La variante migliora gli aspetti energetici del progetto basandosi su una visione virtuosa della gestione dei consumi energetici teso a considerare l'intero sistema alla stregua di uno "Smart District" in grado di produrre energia da fonti rinnovabili e parallelamente limitare l'energia consumata. Si rappresenta solo sinteticamente il quadro delle molteplici soluzioni adottate: - sarà installato un distretto fotovoltaico in grado di produrre circa 1.300.000,00 kWh/anno con la potenzialità istantanea di picco pari a 1 MWp. - sarà realizzato un impianto del tipo WLHP (water loop heating pump) che sfruttando il salto termico dell'acqua di mare sarà in grado di alimentare pompe di calore acqua/acqua ad altissima efficienza. - La copertura della produzione di ACS è stata affidata ad un sistema misto a cui contribuiscono, a seconda delle zone e delle esigenze, le pompe di calore con evaporazione ad acqua dell'impianto di climatizzazione e produttori di acqua calda sanitaria a pompa di calore abbinati a serbatoi di accumulo predisposti per essere alimentati anche da circuiti idraulici facenti capo a pannelli solari termici locali. Da tutto il complesso di scelte e soluzioni innovative ne consegue una maggiore produzione da fonti rinnovabili ed un minor impatto in termini di uso delle risorse.
	+