

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE/APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA COSTA E DEGLI ARENILI

Premessa

Con delibera di Consiglio Comunale n.86 del 30.11.2017 è stato adottato ai sensi dell'art.111 della LR 65/2014 e s.m.i., il "Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili", contestualmente ai documenti relativi al procedimento di VAS, come previsto ai sensi dell'art.8 comma 6 della LR 10/2010 e s.m.i., integrato da apposito Studio di Incidenza ai fini dell'espressione di Valutazione di Incidenza da parte della Regione Toscana quale autorità competente ai sensi della LR 30/2015 e s.m.i.

Con nota prot. 36018 del 12.12.2017 si è provveduto alla trasmissione degli atti della delibera di adozione alla Regione Toscana e alla Provincia, mettendo a disposizione di chiunque volesse prenderne visione, i documenti relativi al Piano adottato ed al procedimento di VAS/VINCA, attraverso apposita pubblicazione sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale.

In data 13.12.2017 gli atti sono stati pubblicati su B.U.R.T.50 parte II e da tale data sono decorsi i 30 giorni consecutivi utili per la presentazione delle osservazioni in merito al Piano in oggetto.

Controdeduzione alle osservazioni

Al termine dei 30 giorni, fissato al 12.01.2018, sono pervenute n.6 osservazioni:

1. Prot. 37492 del 21.12.2017;
2. Prot. 22 del 02.01.2018;
3. Prot. 962 del 08.01.2018;
4. Prot. 1535 del 11.01.2018;
5. Ufficio tecnico (prot. 1752 del 12.01.2018);
6. Prot. 1871 del 15.01.2018.

Di seguito sono riportate in sintesi le osservazioni sopra elencate e le controdeduzioni proposte.

Osservazione n.1

Sintesi del contributo:

Opposizione alla previsione di eventuale varco di progetto individuato dal Piano.

Controdeduzione:

NON ACCCOLTA

Uno degli obiettivi principali del Piano è quello di valorizzare il rapporto tra la spiaggia e il Viale della Vittoria attraverso il recupero e/o la realizzazione di varchi di accesso all'arenile, al fine di mantenere e incrementare, tra l'altro, le visuali panoramiche che si aprono verso il mare. I varchi di progetto sono una *possibilità*, ciò quindi non vincola i concessionari alla loro realizzazione. Tale opportunità verrà presa in considerazione valutando un'eventuale proposta del concessionario previa accordo tra lo stesso e l'amministrazione nell'ambito degli accordi relativi all'attuazione degli interventi di ampliamento delle concessioni.

Pertanto non ritenendo vincolante o prescrittiva l'indicazione di tali ipotesi progettuale si confermano le attuali previsioni così come definite nella tavola P03 di Piano.

Osservazione n.2

Sintesi del contributo:

Individuare un'altezza massima degli edifici pari a 10,50 m fuori terra, mantenendo un numero massimo di piani pari a 2 o in alternativa ai 2 piani fuori terra.

Controdeduzione:

NON ACCCOLTA

A tal proposito si ribadisce quale parametro di riferimento per l'altezza massima degli edifici il numero di piani, perfezionando tale definizione, con l'osservazione d'ufficio, attraverso l'inserimento dei parametri relativi all'altezza interna netta (Hin) dei piani.

Il Piano integrerà quindi l'art.19 - Aspetti generali inserendo i due seguenti commi:

7.0 - Il numero massimo di piani (Np) consentito è due fuori terra. Per gli edifici costituiti da più di due piani fuori terra il numero massimo di piani consentito è quello esistente alla data di approvazione del Piano.

7.1 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, l'altezza interna netta (Hin) per ogni piano non potrà essere superiore a:

- a) residenza: ml.3,00;*
- b) attività commerciali e stabilimenti balneari: ml. 4,00;*
- c) strutture ricettive: ml.3,50.*

Osservazione n.3

Sintesi del contributo:

Non si ritiene la possibilità di sopraelevazione, degli edifici esistenti ad un piano, coerente con gli indirizzi del PIT/PPR.

Controdeduzione:

NON ACCCOLTA

L'area ricade nei vincoli di cui all'art.136 (Fascia costiera di Marina di Cecina, sita nell'ambito del Comune di Cecina) e art.142 comma 1 lettera a) (Litorale sabbioso del Cecina).

Tra gli obiettivi del primo vincolo vi è quello di garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio e concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e integrazione paesaggistica.

Tra le direttive vi è quella di riconoscere e preservare i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la 'città storica', le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti belvedere.

Una delle prescrizione è che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non alterino tali coni e bersagli visivi.

Tra le direttive del secondo vincolo vi è quella di riconoscere e salvaguardare i caratteri identitari dello skyline costiero, derivanti: dagli elementi determinanti per la riconoscibilità degli insediamenti (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva) e/o dalla continuità del profilo d'insieme di valore paesaggistico.

La sopraelevazione di un piano degli edifici monopiano nel contesto urbano di Marina non va ad alterare la percezione dei caratteri storici e naturalistici riconosciuti dal vincolo. Tale intervento non muta la percezione di elementi naturali, quali la pineta, e le attuali visuali panoramiche dal viale, dalle terrazze e dalle piazze pubbliche verso il mare, non solo sono mantenute, ma vengono potenzialmente incrementate attraverso le proposte di nuovi di varchi di progetto. Tali interventi, non vanno mai ad occludere la visuale dal mare di spazi pubblici o elementi naturali e si inseriscono in un ambito urbano che vede dall'altra parte del Viale della Vittoria edifici con altezza pari o superiore a quella realizzabile attraverso l'applicazione delle modificazioni del Piano.

Per queste motivazioni si ribadisce che tali interventi non compromettono né modificano la percezione degli elementi di valore del contesto paesaggistico della Marina di Cecina e pertanto si ritiene che siano comunque coerenti con le prescrizioni del PT/PPR.

Osservazione n.4

Sintesi del contributo:

1. Allineamento sopraelevazioni lato Viale della Vittoria.
2. Superfluo il comma 1.2 dell'art.20 delle NTA riguardante l'inserimento armonico delle nuove strutture.
3. Incentivo di SUL per i soggetti che hanno attuato le schede operative del precedente Piano.

Controdeduzione:

Punto 1

Si ritiene coerente la proposta di consentire arretramenti delle parti in sopraelevazione per gli edifici che si attestano sul Viale della Vittoria.

ACCOLTA

Punto 2

NON ACCOLTA

Non si ritiene superflua l'indicazione prevista dal suddetto comma 1.2 dell'art.20, che esprime la volontà di valutare gli interventi di futura realizzazione sotto il profilo estetico/architettonico

Punto 3

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'amministrazione ritiene di inserire apposito comma 8.1 all'art.19 riconoscendo un ulteriore 10% di incremento di SUL per i soggetti che hanno attuato le schede operative del precedente Piano.

Osservazione n.5 (proposta Ufficio tecnico)

Sintesi del contributo:

Varie con correzione di refusi e specificazioni delle NTA e delle tavole di Piano. Per approfondimenti si rimanda alla proposta allegata.

ACCOLTE

Osservazione n.6

Sintesi del contributo:

4. Si fa riferimento a due refusi presenti nelle NTA
5. Opposizione alla previsione di eventuale varco di progetto individuato dal Piano
6. Applicazione di incentivo di SUL del 500% per edifici con superfici ridotte

Controdeduzione:

Punto 1

NON RILEVANTE

Già corretti con osservazione d'ufficio.

Punto 2

NON ACCOLTA

Uno degli obiettivi principali del Piano è quello di valorizzare il rapporto tra la spiaggia e il Viale della Vittoria attraverso il recupero e/o la realizzazione di varchi di accesso all'arenile, al fine di mantenere e incrementare, tra l'altro, le visuali panoramiche che si aprono verso il mare. I varchi di progetto sono una *possibilità*, ciò quindi non vincola i concessionari alla loro realizzazione. Tale opportunità verrà presa in considerazione valutando un'eventuale proposta del concessionario previa accordo tra lo stesso e l'amministrazione nell'ambito degli accordi relativi all'attuazione degli interventi di ampliamento delle concessioni.

Pertanto non ritenendo vincolante o prescrittiva l'indicazione di tali ipotesi progettuale si confermano le attuali previsioni così come definite nella tavola P03 di Piano.

Punto 3

NON ACCOLTA

Per gli edifici di ridotte dimensioni è già presente il comma 8.0 dell'art.19 che prevede:

Al fine di favorire la riqualificazione delle strutture esistenti il presente Piano prevede incentivi di Sul aggiuntiva nelle percentuali e nelle modalità descritte agli artt.22 e seguenti. In alternativa a tali percentuali è comunque consentito un incremento di Sul massimo pari a 60 mq per interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e sostituzione edilizia, esclusivamente per le destinazioni d'uso di cui all'art.6.

Pertanto si ritiene congrua l'attribuzione di tale previsione per gli edifici di ridotte dimensioni.