

Premessa

Il Piano, come definito nella relazione, nel rispetto degli indirizzi del PIT, pone particolare attenzione alla riqualificazione del fronte mare posando le sue basi sui concetti di recupero, riuso e ristrutturazione e, nel caso si punti ad una totale riqualificazione delle strutture esistenti, anche prevedendo interventi di sostituzione edilizia (senza prevedere la realizzazione di nuove strutture autonome “ex novo”).

L'obiettivo della riqualificazione del lungo mare, che ha visto in questi anni l'amministrazione investire ingenti risorse nella riprogettazione del Viale della Vittoria, sia in materia di accessibilità pedonale che per gli spazi di aggregazione e verde, non può che trovare completamento con il miglioramento e il recupero delle strutture esistenti ormai vetuste ed in alcuni casi fatiscenti. Infatti ad eccezione di alcuni interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, avvenuti in forza del precedente Piano della Costa, la maggior parte degli edifici lato mare del Viale della Vittoria risultano datati (nel primo tratto fino a Via Baldissera/Via Gioia risalenti agli anni 60, nel tratto rimanente agli anni 70/80) e necessitano di interventi sostanziali per la loro valorizzazione e per una riqualificazione del territorio e dell'offerta turistica.

Tra le finalità del presente piano vi è senza dubbio, quindi, quella di dare atto a tutta una serie di interventi di rinnovamento qualitativo delle strutture e dell'offerta turistica (in senso generale, sia questa ricettiva, balneare, commerciale, ecc., tutte funzioni già presenti nel contesto del piano, con particolare attenzione all'abbattimento delle barriere architettoniche anche in linea con il PEBA approvato) che il piano precedente non era riuscito ad innescare a causa di diverse problematiche tra le quali quella della individuazione di comparti di intervento che mettevano in contrasto esigenze diverse esistenti tra le destinazioni abitative con quelle commerciali e l'insicurezza di investimenti su un territorio soggetto a notevole erosione costiera.

Gli interventi di ripascimento della costa hanno fornito nuovo vigore ed incentivo all'investimento sul territorio garantendo una maggior protezione delle strutture ormai vetuste, che quindi trovano nella loro riqualificazione un investimento più sicuro e duraturo nel tempo.

Il piano prevede degli incentivi di SUL, al fine di attivare tali processi di rinnovamento, legati alla natura degli interventi di riqualificazione. Nella fattispecie le quantità individuate come “ampliamenti” sono da intendersi, appunto come ampliamenti della SUL propriamente detta, che non necessariamente portano alla realizzazione di nuova superficie coperta o impermeabile (ad esempio chiusure di logge, portici o terrazze, ecc.), e che risultano sempre e comunque condizionati da quanto prescritto dall'art.15 delle NTA (gli interventi di ampliamento non potranno comportare un impegno di suolo non edificato in misura maggiore al 10% della superficie coperta delle strutture esistenti) e dai vincoli di legge relativi a distanze tra edifici ecc.

La sopraelevazione è spesso legata alla sostituzione edilizia, e pertanto di fatto, è la premialità incentivante più alta concessa dal piano. In questo contesto, la qualificazione dell'offerta turistica può portare alla progettazione di spazi organizzati in maniera più funzionale, al fine di garantire al soggetto che interviene sull'immobile la possibilità di rivisitare non solo l'architettura dell'edificio, ma anche la sua proposta turistico/commerciale soprattutto nel contesto di un territorio sempre più accessibile (abbattimento barriere, ecc.).

In riferimento alle concessioni demaniali il piano, come evidenziato nella relazione e nelle NTA, non prevede il rilascio di nuove concessioni ad uso di stabilimenti balneari, consente invece la possibilità di rilasciare nuove concessioni temporanee e stagionali, non insistenti sulle fasce di arenile antistante le aree individuate come varco pubblico esistente e/o di progetto, e con estensione non superiore a 50 mq, esclusivamente legate allo svolgimento di attività di somministrazione e pubblici esercizi prospicienti l'arenile, oltre a localizzare le concessioni per strutture sportive legate alla nautica e le Bau Beach, esistenti e/o nuove, negli Ambiti Territoriali del Tombolo Nord e del Tombolo Sud. Le tipologie dei manufatti a servizio di tali aree, saranno tutti di facile rimozione e seguiranno gli spunti delle linee guida sulle Green Beach del progetto MITOMED+ (Modelli integrati di turismo nel Mediterraneo, progetto Interreg) di cui la Regione Toscana è capofila.

Riguardo alla concessioni esistenti, poiché la linea di costa ha modificato radicalmente il profilo dell'arenile, specialmente nell'AMBITO URBANO, il piano, nel recepire la normativa nazionale e le circolari ministeriali relative agli ampliamenti in profondità dovuti agli interventi di riequilibrio della fascia costiera, concede, ai fini di una migliore gestione dell'arenile evitando spiagge libere antistanti le concessioni, la possibilità di ampliare in profondità le concessioni in essere ad uso di stabilimenti balneari, per tutta la lunghezza del fronte mare e fino a 5 metri dalla linea di costa, al fine di garantire una maggior qualità degli spazi dedicati alla fruizione dell'arenile.

Tali ampliamenti verranno valutati a fronte dell'attuazione di appositi "progetti complessivi di riqualificazione" (art.18 comma 1) che prevedano:

- l'eventuale riqualificazione di strutture esistenti;
- miglioramento della qualità dei servizi alla spiaggia in concessione attraverso la realizzazione di aree ludiche, ampliamento degli spazi tra ombrelloni, sedie a sdraio, ecc.;
- l'abbattimento delle barriere architettoniche per una maggiore accessibilità alle strutture e all'arenile, compresa la realizzazione di camminamenti di facile rimozione e dotazione obbligatoria di sedia job, o altra idonea tipologia, a disposizione anche delle spiagge libere;
- l'obbligo di rendere accessibile ai disabili una spiaggia libera, o un varco al mare, mediante la realizzazione di camminamenti di facile rimozione, ove possibile collegati ai servizi presenti nella struttura, e il posizionamento di apposite cartellonistiche.

Lo stesso avverrà nell'ambito del TOMBOLO NORD con l'eccezione di una ulteriore possibilità di ampliamento laterale, esclusivamente nel rispetto delle suddette indicazioni (art.18 comma 2.0):

- per gli stabilimenti balneari esistenti (fino ad un massimo di 30 m) solo se finalizzato ad accogliere utenze in presenza di convenzioni con strutture ricettive (ampliamento comunque vincolato alla validità della stessa convenzione), oppure se finalizzato a realizzare nelle suddette aree, o in aree di equivalente superficie all'interno della concessione esistente, servizi di spiaggia attrezzata esclusivamente per accoglienza cani;
- per strutture diverse dagli stabilimenti balneari (fino ad un massimo di 15 m) per la realizzazione di servizi alla spiaggia, anche all'interno della concessione esistente, comprensivo di modeste strutture di facile rimozione e percorsi pedonali accessibili.

Nel TOMBOLO SUD invece è previsto l'eventuale il rilascio di concessioni temporanee stagionali a servizio della spiaggia per cani già individuata, per strutture a servizio della nautica (corridoi di lancio di sicurezza alla navigazione e piccole scuole surf, windsurf e sup) e dei punti di salvamento con installazione stagionale di modeste strutture di facile rimozione prive di strutture cementizie ma in grado di consentire il ricovero delle attrezzature.

La disponibilità di spiagge pubbliche sul territorio rispetto a quelle in concessione è netta ed è oggettivamente elevata negli ambiti dei Tomboli sia a Nord e ma soprattutto in quello a Sud, dove questa è prevalente. La sua fruibilità, pulizia e salvaguardia però è strettamente legata alla presenza, anche minima, di strutture a servizio, essenziali per un corretto utilizzo dell'arenile (ne sono un esempio le Green Beach del progetto MITOMED+ già indicato).

In relazione alla fruibilità e accesso all'arenile nell'AMBITO URBANO, dato il susseguirsi di proprietà con disomogenee destinazioni che variano dallo stabilimento balneare alla residenza al pubblico esercizio e quindi i diversi interessi in gioco, come indicato nella tavola QC10, vengono evidenziati e saranno maggiormente valorizzati i 13 varchi esistenti, in corrispondenza e proseguimento delle vie di accesso al lungomare dal Viale della Vittoria, che garantiscono un'adeguata permeabilità tra il contesto urbano e l'arenile, a questi sono da aggiungere altri 3 varchi di progetto, ma che tuttavia, interessando proprietà

private, sono da ritenersi potenziali, e realizzabili nell'ambito di eventuali interventi di riqualificazione previsti nel piano.

Nessuno intervento previsto dal piano interessa il sistema dunale (presente nell'ambito dei Tomboli Nord e Sud). Tale sistema, tra l'altro, è ampiamente ricadente all'interno della riserva biogenetica del tombolo, e pertanto vincolato *ex lege*.

Come già sottolineato il piano interviene sull'esistente, per così dire sul lotto urbanizzato non prevedendo nuovi interventi edificatori invasivi propriamente detti. Alla luce dei potenziali interventi, e tenendo in considerazione lo scenario con maggior carico incidente, la nuova previsione di abitanti equivalenti è pari a 190, di cui solo 9 individuabili nel Tombolo Nord e nessuno nel Tombolo Sud (si veda il Rapporto Ambientale VAS). Questa valutazione evidenzia come l'attenzione dell'Amministrazione sia stata rilevante nell'ambito più naturalistico delicato, caratterizzato dalla presenza della riserva biogenetica, dove il carico turistico in "aggiunta" a quello già presente è da ritenersi scarsamente rilevante. Il restante carico invece "grava" sull'ambito urbano, sul territorio costruito, che ha le caratteristiche e la capacità di assorbire 181 "nuovi" abitanti equivalenti. Per quanto sopra, pertanto, sulla base anche del rapporto VAS il piano non incide in maniera significativa sugli ambiti più naturali della costa quali i Tomboli Nord e Sud (nel Tombolo Sud tra l'altro non sono previsti interventi diretti) e non altera lo stato di fatto della struttura ambientale delle aree più delicate (per gli interventi eventualmente previsti valgono le prescrizioni del Rapporto Ambientale VAS e dello Studio d'incidenza, come definito nell'all.1 delle NTA, si veda inoltre il punto 1 del presente documento).

Il piano si propone di tutelare inoltre la permeabilità visiva tra entroterra e costa, e viceversa. A questo proposito le NTA del piano vietano interventi che impediscano l'accessibilità alla spiaggia dai varchi, e dalle terrazze pubbliche esistenti e di progetto e che occludano i varchi esistenti e di progetto e oltre alle visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dalle terrazze pubbliche (si veda il punto 2 del presente documento).

1. Precisazioni in riferimento agli interventi che interessano gli arenili per possibile contrasto con le prescrizioni della scheda del sistema costiero n.4 “Litorale sabbioso del Cecina” e agli interventi che comportano occupazione di suolo ricadenti nell’ambito della riserva biogenetica dei Tomboli.

Il piano non prevede interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale. A questo proposito si veda la tavola P02bis che evidenzia come nessuna previsione di intervento sul patrimonio edilizio esistente (il piano non prevede alcun tipo di previsione di nuove strutture) insista sul sistema della duna costiera (3.3 lettera a). Si propone inoltre, alla luce anche di quanto emerso nel corso della prima seduta della Conferenza paesaggistica, che gli eventuali ampliamenti consentiti dalle modificazioni riguardanti gli edifici esistenti nel Tombolo Nord vengano realizzati sulle piattaforme già esistenti (artt.26 e 27 delle NTA), così come individuate nella tavola P02bis, senza impegnare nuovo arenile, coerentemente con quanto prescritto dalla scheda del sistema costiero n.4 “Litorale sabbioso del Cecina” (3.3 lettera n). Tali ampliamenti comunque non potranno comportare un impegno di suolo non edificato in misura maggiore al 10% della superficie coperta delle strutture esistenti, coerentemente con quanto già riportato all’art.20 comma 3 delle NTA del piano in recepimento delle prescrizioni della scheda del sistema costiero n.4 “Litorale sabbioso del Cecina” (3.3 lettera h).

Nell’ambito del procedimento di ridefinizione dei limiti demaniali marittimo/forestali (verbale di delimitazione n.302 del 30.10.2007, verbale di delimitazione n.349 del 27.04.1989) è possibile constatare come l’effettivo perimetro della riserva dei Tomboli di Cecina sia rappresentato nel Tombolo Nord, lato mare, dalla nuova delimitazione demaniale marittimo/forestale (vedi tavola perimetro riserva). Nell’ambito del Tombolo Sud tale delimitazione è in fase di definizione e, come confermato dal Raggruppamento Carabinieri Biodiversità Reparto Biodiversità di Cecina (comunicazione ns. protocollo n.27248/2018 che si allega), questa individuerà quale limite della riserva quello individuato dal passaggio dal sistema pineta/duna al sistema arenile (vedi sempre tavola “perimetro riserva”).

In sintesi il limite della riserva è individuato a nord dalla delimitazione demaniale marittimo/forestale cartografica in corso di inserimento su SID demaniale, mentre a sud dalla divisione di fatto spiaggia/pineta.

Dalla stessa tavola è possibile evincere quindi come nessuna previsione di intervento sul patrimonio edilizio esistente insista sulla riserva biogenetica, ad eccezione di una struttura facente parte del Demanio Forestale dello Stato, coerentemente con quanto previsto dalle prescrizioni della scheda del sistema costiero n.4 “Litorale sabbioso del Cecina” (3.3 lettera e, f).

Il piano prevede la possibilità di realizzare sugli arenili destinati alla balneazione, coerentemente con quanto previsto dalle prescrizioni della scheda del sistema costiero n.4 “Litorale sabbioso del Cecina” (3.3 lettera n), strutture di facile rimozione (come definite dall’art.6 comma 7.0 delle NTA del piano aggiunto nell’ambito della presente Conferenza) che utilizzino tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio (facilmente rimovibile). Alla cessazione dell’attività infatti dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici (art.20 delle NTA del piano).

2. Precisazioni in riferimento agli interventi comportanti ampliamento e sopraelevazione per possibile contrasto con la prescrizione 3 c.1 della scheda di vincolo per decreto di cui al DM 30.10.1958 GU 278/1958, con particolare riferimento alla salvaguardia dei con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines)

Premesso che gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti non necessariamente portano alla realizzazione di nuova superficie coperta o impermeabile (ad esempio chiusure di logge, portici o terrazze, ecc.) e che comunque, come già specificato non potranno comportare un impegno di suolo non edificato in

misura maggiore al 10% della superficie coperta delle strutture esistenti, si tiene a precisare ulteriormente che la salvaguardia dei varchi esistenti verso il mare (nel contesto urbano di Marina), come individuati nelle tavole di piano, è prescrittiva (art.15 delle NTA del piano). Il piano si propone di valorizzare, tra l'altro, la percezione di permeabilità dal viale della Vittoria verso il mare attraverso l'individuazione di altri varchi potenzialmente realizzabili, alla luce di eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tali previsioni/prescrizioni sono inoltre coerenti con quelle del sistema costiero n.4 "Litorale sabbioso del Cecina" (3.3 lettera g).

Ovviamente tali ampliamenti tengo conto anche dei vincoli di legge relativi a distanze tra edifici ecc., che di fatto potrebbero limitare questa tipologia d'intervento nel contesto urbano.

In riferimento al mantenimento dello skyline costiero è possibile evidenziare (tavola P02ter) come:

- nell'AMBITO DELLA COSTA URBANA gli eventuali interventi di sopraelevazione interessano strutture (lato mare Viale della Vittoria) monopiano (sopraelevazione massima di un ulteriore piano per un totale massimo di 2 piani) che si relazionano con una cortina edificata esistente (lato pineta del Viale della Vittoria) costituita per la maggior parte da strutture con altezze di 2/3 piani (edifici arancioni e rossi). Inoltre si mette in evidenza come gli edifici lato pineta del Viale della Vittoria si trovino ad una altezza del terreno superiore rispetto a quelli lato mare (mediamente 2/3 metri) come si può evincere dal rilievo Lidar riportato nella tavola P02ter. Ciò premesso è possibile concludere che l'eventuale sopraelevazione degli edifici monopiano non alteri la percezione di elementi naturalistici e paesaggistici (vedi Pineta) che risultano già adesso non percepibili dal mare (vedi album), e che si inseriscono in un contesto urbano consolidato.

Fa eccezione l'immobile denominato "Capannina" di proprietà del Demanio Forestale dello Stato (vedi foto n.28 dell'album) la cui struttura è prospiciente la pineta;

- nell'ambito del TOMBOLO NORD la maggior parte delle strutture ha già un'altezza di 2 piani, per le quali gli interventi ammessi dal piano consentono di adeguare a questa altezza le eventuali strutture esistenti più basse. Tali interventi (vedi album) non interferiscono con la vista dal mare della pineta, rimanendo sempre ad un'altezza non superiore alla duna (situazione già esistente).

Unica eccezione è la struttura del "Delfino" costituita da edificio monopiano, con altezze dei colmi del tetto variabili per la quale la modificazione consente la sopraelevazione di un ulteriore piano. La struttura esistente monopiano ha una forma architettonica con copertura a padiglione che "impegna" un'altezza di poco inferiore rispetto a quella degli edifici esistenti limitrofi di 2 piani (fig.3 dell'album).

Si propone, alla luce anche di quanto emerso nel corso della prima seduta della Conferenza paesaggistica, che per queste strutture siano consentiti interventi di sostituzione edilizia e/o sopraelevazione, di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA, prescrivendo la realizzazione di coperture piane non praticabili (aggiunto comma 4.0 all'art.20 delle NTA).

Le considerazioni e gli approfondimenti contenuti nel presente documento potranno trovare, ove valutato utile, ulteriore specificazione all'interno della relazione accompagnatoria e delle NTA, ivi compresa la descrizione degli obiettivi volti a promuovere la riqualificazione del contesto e la sua ottimale fruibilità.