



PORTO DI CECINA. VARIANTE OPERE A TERRA

PROGETTO DEFINITIVO

Verifica di Assoggettabilità alla VIA

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON I PROFILI DI TUTELA VINCOLISTICA ENUCLEATI DAL PIT-PPR

APPENDICE 2

ALLA RELAZIONE DI RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI

INDICE

1.	PREMESSE	1
2.	Vincolo ex art. 136 del Codice: D.M. 30 ottobre 1958 <i>“Fascia Costiera di Marina di Cecina sita nel Comune di Cecina”</i>	1
3.	Disciplina di tutela ex art. 142, comma 1, lett. A D.Lgs. 42/2004: Sistemi costieri – Litorale sabbioso del Cecina (PIT-PPR).....	2
4.	Vincolo <i>“Galasso”</i> ex art. 142, comma 1, lett. c D.Lgs. 42/2004 riva destra Fiume Cecina (ELABORATO 8B – DISCIPLINA DEL PIT/PTR)	4
5.	Invarianti e obiettivi del PIT-PPR: SCHEDA D’AMBITO 13 – VAL DI CECINA	5
6.	Progetto di fruizione lenta.....	7
7.	Render di confronto: Progetto approvato - Variante 2018	9

1. PREMESSE

Nell'ambito del procedimento di *Verifica di assoggettabilità a VIA* delle opere a terra del porto di Cecina, la *Regione Toscana, Direzione Ambiente ed energia, Settore VIA-VAS opere pubbliche di interesse strategico regionale* si è espressa con proprio contributo, richiedendo integrazioni e chiarimenti con riferimento a taluni profili della Variante progettuale 2018 del porto di Cecina, ivi compresa (§ 4 "*Paesaggio*" della nota) la compatibilità e coerenza della medesima con i profili di tutela vincolistica interessanti l'area enucleati dal PIT-PPR e il Progetto di fruizione lenta della Val di Cecina ad esso allegato.

In particolare, l'Ufficio regionale chiede di verificare ed esplicitare la compatibilità dell'intervento con riferimento a taluni specifici profili di tutela dal medesimo espressamente individuati, dando conto dell'assenza di eventuali elementi di contrasto.

Sul punto si rendono, in primo luogo, necessarie le seguenti premesse:

- a) **i profili paesaggistici inerenti la Variante progettuale in esame sono già stati oggetto di positiva valutazione ad opera delle competenti Amministrazioni:** in tal senso la Soprintendenza il 26 marzo 2019 ha reso parere favorevole (con prescrizioni – Parere n. 11738) all'intervento ritenendo il medesimo "***migliorativo dal punto di vista della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico***". Il progetto di modifica architettonica 2018, inoltre, è stato già dichiarato approvabile dalla Conferenza dei Servizi convocata dal Comune di Cecina nell'ambito della quale si è espresso favorevolmente anche il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno (con il richiamato parere prot. 11738 del 26/03/2019).
Non vi è, dunque, luogo a dubitare della compatibilità dell'intervento con i profili di tutela paesaggistica in rilievo, già valutati dal competente Organo ministeriale: al contrario le richieste formulate dalla Regione configurano una defatigante (quanto non proficua) duplicazione - in una sede a ciò non deputata (i.e. il procedimento di assoggettabilità) - della deliberazione di compatibilità già espressa dall'Organo periferico dello Stato, prescindendo peraltro dal necessario riparto delle competenze in materia;
- b) giusta la constatazione che il progetto di Porto di Cecina risulta già regolarmente autorizzato e convenzionato, che le opere sia a mare che a terra per le banchine sono già state in parte realizzate e la variante progettuale in esame determina modifiche di natura invero non essenziale, **trova applicazione con riferimento alla medesima la disposizione di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR** che ne garantisce il completamento ed attuazione;
- c) ai fini della valutazione dei necessari profili di compatibilità dell'intervento con la disciplina del PIT-PPR è opportuno operare necessaria distinzione tra indirizzi e direttive (rivolte al pianificatore locale per la formazione dei correlati strumenti), da un lato, e **prescrizioni e prescrizioni d'uso**, dall'altro, delle quali solo le ultime hanno portata prescrittiva direttamente incidente sugli interventi. In tal senso l'art. 19 della disciplina del PIT-PPR ("*Efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela*") indica espressamente: "*Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui beni di cui all'articolo 134 del Codice sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso della disciplina dei beni*

paesaggistici del presente Piano". Potranno, pertanto, assurgere a necessario parametro di riferimento solo i surrichiamati elementi;

- d) In ultimo, la Variante progettuale 2018 si limita ad apportare modifiche dislocative e dimensionali - pur nei limiti dei dimensionamenti massimi previsti dai vigenti strumenti urbanistici – con riferimento ad un progetto già approvato, relativo ad aree già ampiamente infrastrutturate ed urbanizzate, al fine di implementare la coerenza e compatibilità dell'intervento con il contesto di riferimento.

Ferme tali premesse - che assumono, invero, portata assorbente – deve escludersi la sussistenza di profili di contrasto tra la variante progettuale in esame i parametri di tutela paesaggistica invocati dall'Ufficio regionale per quanto di seguito diffusamente indicato.

Con specifico riferimento ai rilievi mossi dall'Ufficio regionale si deduce quanto segue, procedendo ad esaminare partitamente la compatibilità dell'intervento con i singoli profili di tutela invocati.

2. Vincolo ex art. 136 del Codice: D.M. 30 ottobre 1958 "*Fascia Costiera di Marina di Cecina sita nel Comune di Cecina*"

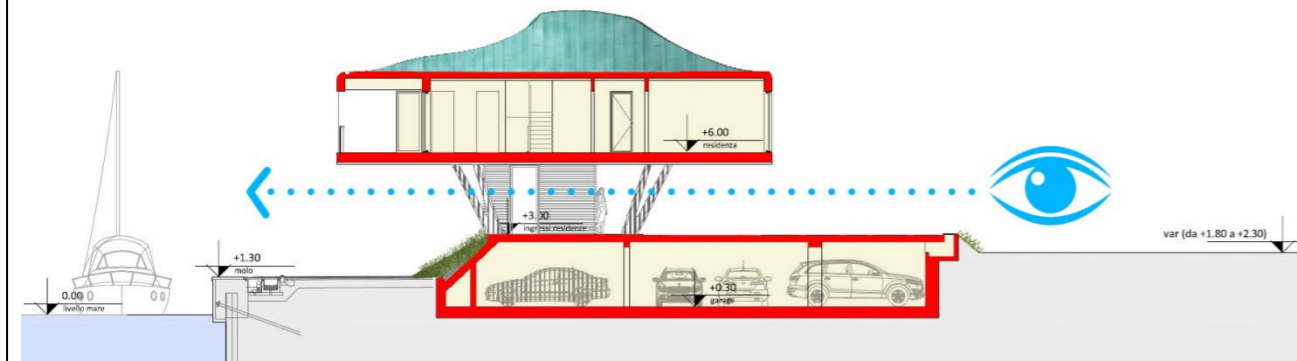
Con riferimento alla richiesta di chiarimenti e integrazioni inerente la compatibilità della Variante progettuale con la disciplina d'uso del vincolo "*Fascia Costiera di Marina di Cecina*", richiamando come da richieste regionali i punti 3.c.1. e 3.c.2 della medesima, si evidenzia e deduce quanto segue:

DICIPLINA DI TUTELA
Fascia costiera di Marina di Cecina (D.M. 30 ottobre 1958) c – Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso punto 3.c.1
<p><i>Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
RISPONDENZA
<p>Il progetto di Variante 2018 risulta in linea con i sopra richiamati obiettivi di tutela in quanto risultano debitamente valorizzati e preservati i con visivi verso i fondali e i panorami, grazie alla scelta tipologica dell'edificato di progetto, che prevede la realizzazione dei manufatti su pilotis proprio al fine di garantire la permanenza dei richiamati elementi; non vengono alterati gli skylines esistenti grazie al tipo di edificato ad un solo piano, alle forme plastiche e sinuose e all'impiego di materiali e profili cromatici in perfetta sintonia con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento; risultano</p>

mitigati gli effetti di frattura indotti dalle infrastrutture grazie alla caratteristica del progetto stesso di svilupparsi a più livelli degradanti. L'impianto distributivo del progetto, infatti, mira ad armonizzare i diversi piani altimetrici, che le logiche funzionali del progetto stesso impongono (collegare le diverse quote altimetriche di via Volterra, dei moli, degli accessi all'area, delle strade interne al Porto, dei parcheggi seminterrati, dei percorsi di sicurezza, ecc.), collegando attraverso rampe con lievi pendenze le diverse quote altimetriche e celando con il verde i relativi salti di quota che si vengono a creare, evitando quindi fratture fisiche e percettive.

Gli spazi di fruizione collettiva hanno un'elevata qualità progettuale, il progetto tiene conto dell'identità del luogo e dei suoi alti valori paesaggistici, presentando discontinuità dell'edificato, che presenta forme e materiali mutuati dal contesto d'intorno, prediligendo l'uso del verde e favorendo ampia permeabilità visiva.

Il progetto di Variante 2018 è stato elaborato con l'intento di armonizzarsi il più possibile con il contesto paesaggistico di riferimento e con la natura ivi presente. Con questo obiettivo 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 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 fruibili al pubblico.



Sezione tipologica dell'intervento sulla darsena

DICIPLINA DI TUTELA

Fascia costiera di Marina di Cecina (D.M. 30 ottobre 1958)

C – OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO - PUNTO 3.c.2

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

RISPONDENZA

Il progetto di Variante 2018 risulta in linea con il richiamato obiettivo in quanto interessa una darsena già esistente, ampiamente urbanizzata e dotata di infrastrutture, della quale i vigenti strumenti urbanistici prevedevano un necessario sviluppo ed ampliamento. Il progetto in esame - che, lo si ricorda, costituisce mera variante progettuale di pregresso progetto già approvato e parzialmente realizzato - non si configura quale realizzazione di "nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato" quanto, piuttosto, modesta rielaborazione dell'assetto di un'area già legittimamente (e da tempo) deputata

a tali funzioni, ampiamente interessata dall'insediamento e infrastrutturata, in ciò operando (anche) necessaria riqualificazione dell'ambito di riferimento e escludendo eventuali processi di degrado altrimenti destinati a connotare l'area portuale.

Il progetto di Variante 2018 è, inoltre, migliorativo rispetto al Progetto in pregresso approvato in quanto distribuisce l'edificato lungo le darsene allargando i vuoti e gli spazi a verde tra i singoli edifici, sì da escludere la realizzazione di un edificato continuo e compatto offrendo così maggior tutela ai profili paesaggistici ed ambientali in rilievo.

3. **Disciplina di tutela ex art. 142, comma 1, lett. A D.Lgs. 42/2004: Sistemi costieri – Litorale sabbioso del Cecina (PIT-PPR)**

Con riferimento alla richiesta di chiarimenti e integrazioni inerente la compatibilità della Variante progettuale con la disciplina di tutela recepita, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a del Codice, dal § 3.3 (prescrizioni), lett. h), m) ed o) della Scheda del PIT-PPR "Sistemi Costieri - Litorale Sabbioso del Cecina", si evidenzia e deduce quanto segue:

DICIPLINA DI TUTELA

LITORALE SABBIOSO DEL CECINA - 3.3 PRESCRIZIONI - Punto h

Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;

- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.(...)

RISPONDENZA

Il progetto di Variante 2018 si limita a variazioni dimensionali e dislocative- pur nei limiti dimensionali previsti dai vigenti strumenti urbanistici - di funzioni e strutture già previste nel Progetto approvato. L'intervento interessa, vieppiù, un'area già ampiamente infrastrutturata e da tempo vocata (anche dai vigenti strumenti comunali) all'articolazione e implementazione delle necessarie strutture e attività portuali ivi presenti.

Il progetto si sviluppa, pertanto, in coerenza con i vigenti strumenti locali.

Le medesime previsioni di cui all'elaborato "Sistemi costieri – Litorale sabbioso del Cecina" garantiscono, peraltro (si veda *ampliusinfra*, lett.o) delle prescrizioni) la necessaria "riqualificazione e adeguamento dei porti e approdi esistenti", con ciò escludendo la sussistenza di elementi e/o discipline ostative a tali interventi.

3.3 PRESCRIZIONI - Punto m

Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti, all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra.(...)

RISPONDENZA

Il progetto di Variante 2018, così come il Progetto Approvato, non interessa campeggi e/o villaggi turistici e risulta comunque, per quanto *infra* diffusamente indicato, pienamente coerente con i profili di tutela in rilievo.

3.3 PRESCRIZIONI - Punto o

E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, nonché la modifica degli ormeggi esistenti, definiti al capitolo 5 del quadro Conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che: (...)

- sia assicurata la integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;

- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;

- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;(...)

- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;

RISPONDENZA

Il progetto di Variante 2018 risulta in linea con le sopra citate prescrizioni del PIT in quanto volto alla necessaria integrazione paesaggistica con le specificità dei luoghi, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui è connesso. Il progetto tiene conto dell'identità del luogo e dei suoi alti valori paesaggistici, presentando discontinuità dell'edificato che si articola, comunque, sulla base di forme e materiali mutuati dal paesaggio e contesto ambientale di riferimento, prediligendo l'uso del verde e favorendo ampia permeabilità visiva.

Il progetto adotta, infatti, una conformazione architettonica plastica, con utilizzo di 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 illustrato nella Relazione di progetto, mutuano le forme da elementi naturali come la conformazione delle dune, contribuiscono a donare al progetto un andamento naturale e visivamente integrato.

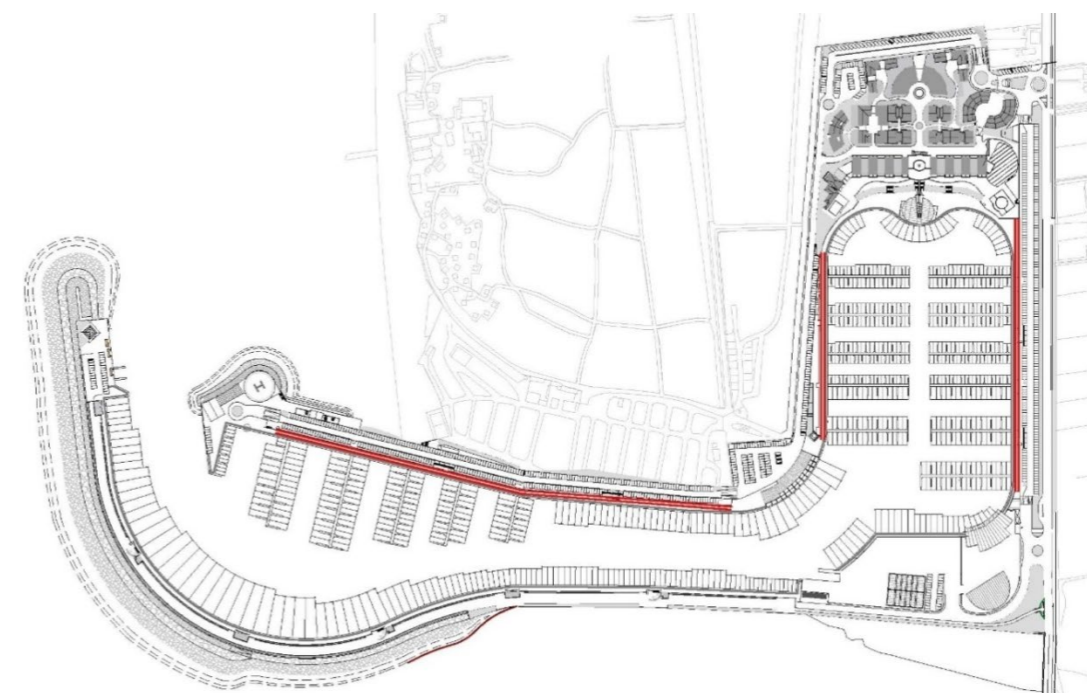


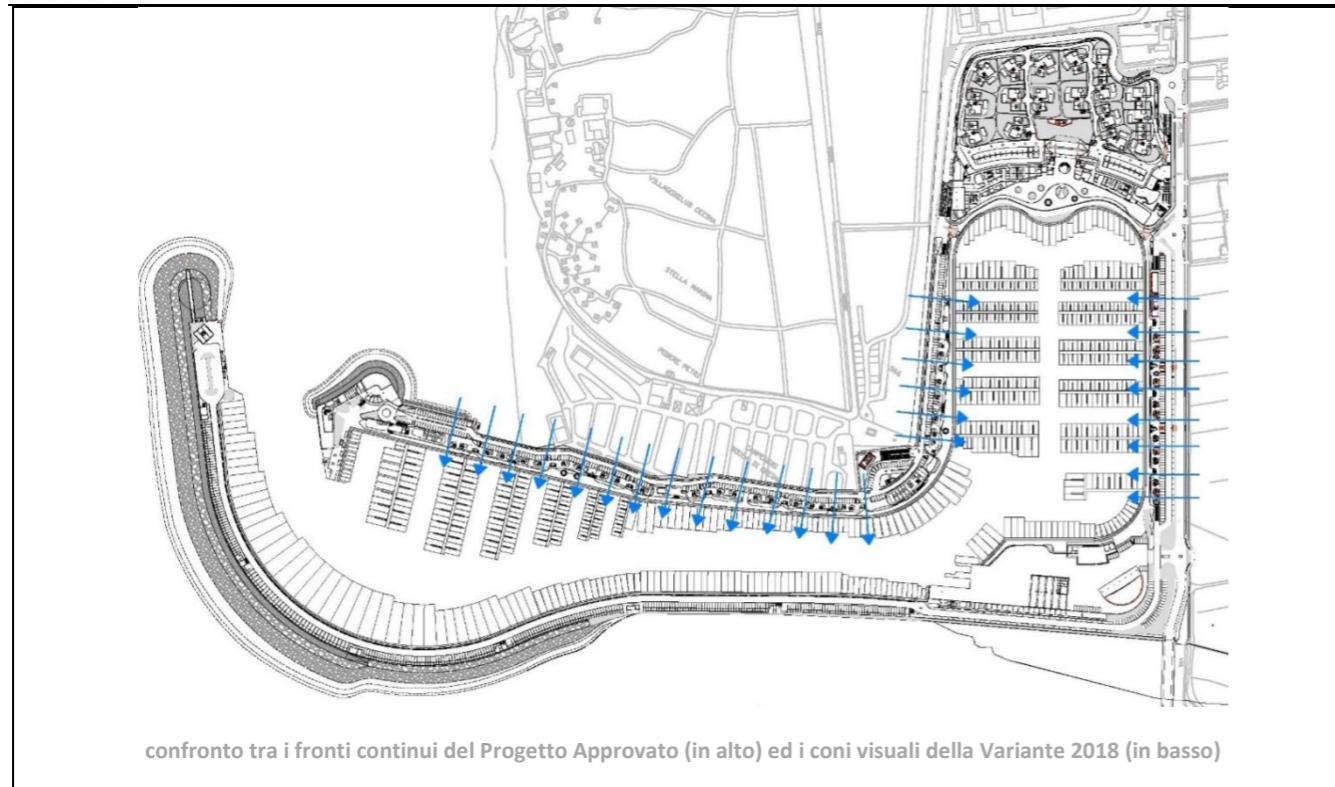
Prospetto tipologico dell'intervento sulla darsena

Il Progetto di Variante 2018 al contempo garantisce, grazie all'insediamento di funzioni turistiche e ricreative facilmente accessibili, maggiore fruibilità del luogo.

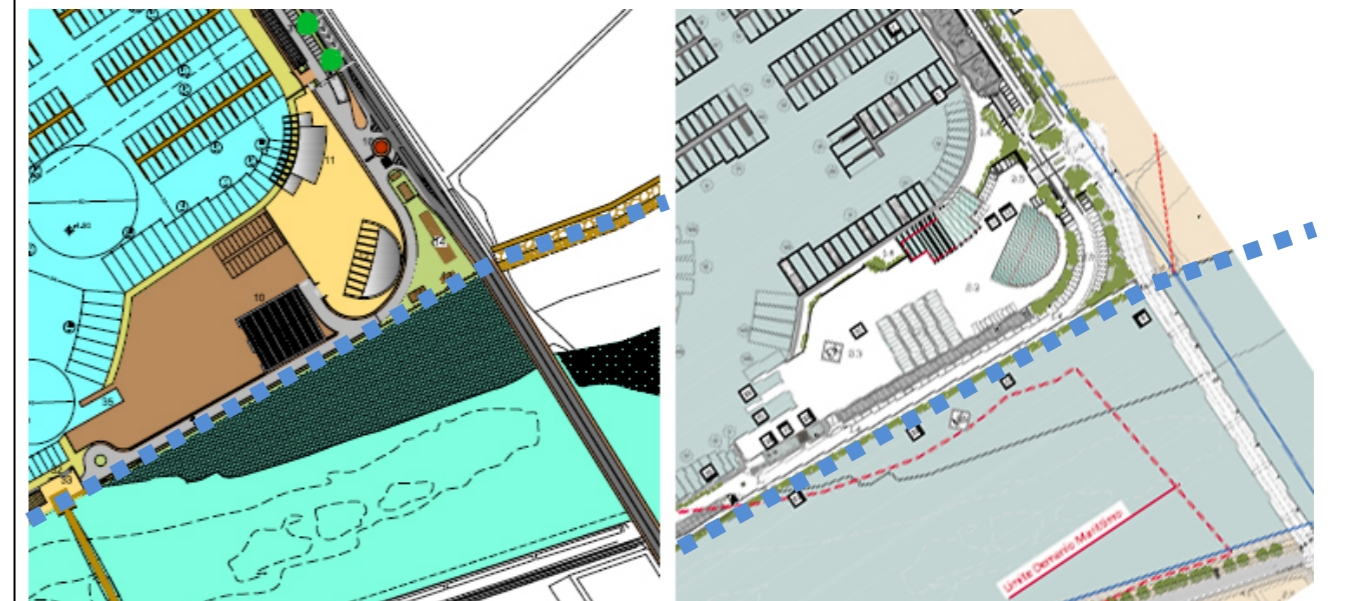
Il progetto mantiene infatti l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali grazie al previsto mix funzionale sulla darsena. Compatibilmente con la volontà di aprire al pubblico la fruizione della darsena, infatti, le funzioni proposte sono volte ad integrare le funzioni urbane turistiche con aree preposte a servizi ed aree con vocazione commerciale (negozi di vicinato) e funzioni a corredo delle attività del porto stesso. 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, varchi e visuali panoramiche verso il mare, punti di belvedere e servizi.

Grazie alla rarefazione delle superfici edificate e grazie alla tipologia costruttiva "su pilotis" il progetto di Variante 2018 risulta altresì migliorativo rispetto al Progetto approvato anche in relazione alla qualità dei waterfront, garantendo ampi varchi e visuali da e verso il mare e distribuendo i medesimi lungo tutto il suo sviluppo (nel precedente progetto, al contrario, l'articolazione delle strutture retro-portuali era pressoché continua).





In merito all'osservazione contenuta nella richiesta di integrazioni di cui alla premessa, **relativamente alla riprofilatura dell'argine in riva destra alla foce del fiume Cecina**, si precisa che il progetto di Variante 2018 **non modifica** in alcun modo la riprofilatura dell'argine sopra citato, rispetto al Progetto Approvato, così come da disegni di confronto di seguito riportati:

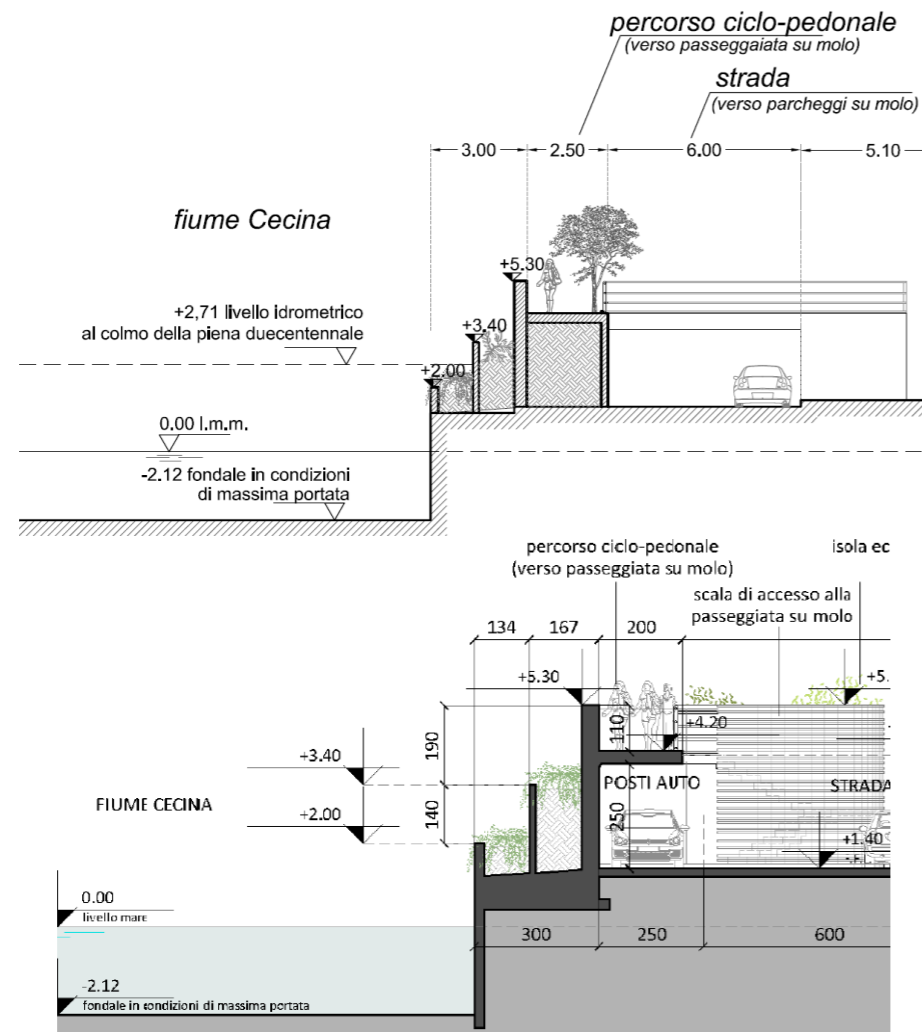


Confronto tra Progetto approvato e Variante 2018 – area Cantiere Navale

4. Vincolo "Galasso" ex art. 142, comma 1, lett. c D.Lgs. 42/2004 riva destra Fiume Cecina (ELABORATO 8B – DISCIPLINA DEL PIT/PTR)

Con riferimento alla richiesta di chiarimenti e integrazioni inerente la compatibilità della Variante progettuale con la disciplina di tutela di cui all'art. 8.3, lett. c, dell'elaborato 8B ("Disciplina dei beni paesaggistici") al PIT-PPR si osserva e deduce quanto segue:

DISCIPLINA DI TUTELA
ELABORATO 8B – DISCIPLINA DEL PIT/PTR ART. 8.3.c
<p><i>Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
RISPONDEZZA

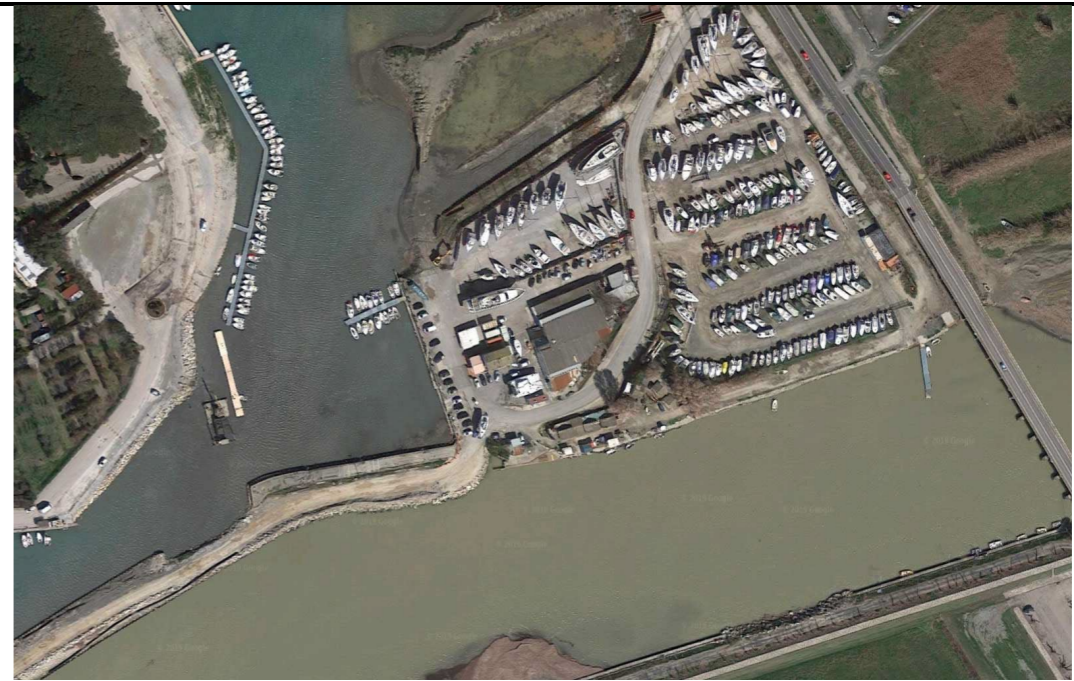


Confronto tra Progetto approvato e Variante 2018 – argine di riva destra in corrispondenza del cantiere navale.

Si noti la perfetta corrispondenza delle quote altimetriche dei vasconi funzionali a mitigare l'impatto paesaggistico dell'argine. La visibilità è sempre garantita agli utenti che percorrono la passeggiata di collegamento al molo.

Medesima precisazione risulta valevole per quanto riguarda le prescrizioni in ogni caso richiamate dal documento medesimo in quanto lungo la riva del fiume Cecina il progetto di Variante 2018 non modifica il progetto Approvato e lo stesso risulta comunque coerente con le prescrizioni stesse.

Il progetto (sia nella versione Approvata che nella Variante) infatti, mantiene la necessaria relazione funzionale e le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale non mutando il corso del corpo idrico e garantendo i necessari rapporti interrelazionali con il territorio circostante; non modifica i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario in quanto non interessa zone urbanizzate, e va altresì ad organizzare e riordinare una zona ad oggi caotica e degradata.



Immagini rappresentative dello stato attuale in area cantiere navale.

Inoltre, il progetto di Variante 2018 non modifica in alcun modo i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico, rispetto al progetto Approvato e non concorre alla formazione di fronti urbani continui.

5. Invarianti e obiettivi del PIT-PPR: SCHEDA D'AMBITO 13 – VAL DI CECINA

In merito alla richiesta di chiarimenti e integrazioni inerente la compatibilità della Variante progettuale 2018 con le invarianti strutturali (nn. 1, 2 e 3) e gli obiettivi (obiettivo 2.5) individuati dalla scheda d'ambito n. 13 – Val di Cecina del PIT-PPR si osserva e deduce quanto segue.

In primo luogo si ricorda che le previsioni (invarianti e obiettivi), lungi dall'aver portata direttamente prescrittiva incidente sugli interventi, sono rivolte al pianificatore locale per la formazione dei correlati strumenti.

Ferma tale premessa, in ottica di legale collaborazione, si offrono comunque alle Amministrazioni richiedenti le seguenti deduzioni:

<p>Disciplina di riferimento</p> <p>SCHEDA D'AMBITO 13 – VAL DI CECINA –Invariante n. 1</p>	<p>DISCIPLINA DI RIFERIMENTO</p> <p>SCHEDA D'AMBITO 13 – VAL DI CECINA - PUNTO 6 - DISCIPLINA D'USO - <u>OBIETTIVO 2.5.</u></p>
<p><i>I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici: l'area di terra attorno al Porto di Cecina, è caratterizzata da varie tipologie: l'Area Darsena rientra nella Costa a dune e cordoni (CDC), l'Area Darsena Est, lungo via Volterra, appartenente alla Depressione retro-dunale (DER), mentre la zona dei moli, di sopraflutto e sottoflutto, appartengono al morfotipo di Alta pianura (ALP), identificando quindi un territorio vario e complesso sotto il profilo geomorfologico, sottolineando come criticità il "Consumo di suolo con rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi".</i></p> <p>(Sintesi Ufficio Regionale)</p>	<p>tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni".</p>
<p>RISPONDEZZA</p>	<p>RISPONDEZZA</p>
<p>Il progetto proposto risulta del tutto coerente con la suddetta invariante in quanto non prevede l'incremento del consumo di suolo ed è informato alla necessaria tutela degli acquiferi, anche attraverso un protocollo di monitoraggio delle acque sotterranee funzionale a verificare e scongiurare fenomeni di ingressione del cuneo salino.</p>	<p>Il progetto di Variante 2018 non introduce modifiche al perimetro del Piano del Porto ma si limita a variazioni dimensionali e dislocative di funzioni già previste e presenti nel Progetto approvato. Quest'ultimo infatti già prevedeva edificazioni lungo le Darsene, quindi anche nel sistema classificato come della "Costa a dune e cordoni" dalla Carta dei Sistemi Morfogenetici del PIT: come già illustrato la variante progettuale è volta all'adozione di soluzioni progettuali migliorative atte ad implementare l'integrazione e coerenza dell'intervento con il contesto di riferimento e con i valori ed emergenze enucleate (anche) dal Piano paesaggistico con riferimento all'area in esame.</p> <p>Il progetto non ha comunque alcuna interferenza con dune e cordoni ed è completamente esterno alla Riserva dei Tomboli di Cecina.</p>
<p>Disciplina di riferimento</p> <p>SCHEDA D'AMBITO 13 – VAL DI CECINA –Invariante n. 2</p>	<p>IN PARTICOLARE: PROFILI DI CRITICITÀ ASSUNTI DALLA REGIONE TOSCANA</p>
<p><i>I caratteri ecosistemici del paesaggio: si rileva che l'area in oggetto rientra nel raggio dell'area critica per processi di artificializzazione, che il corso del Fiume Cecina è individuato come corridoio fluviale e che la zona della Darsena est, lungo via Volterra, riconosce la matrice agroecosistemica di pianura, aree che costituiscono gran parte del target regionale delle aree agricole di alto valore naturale.</i></p> <p>(Sintesi Ufficio Regionale)</p>	<p>La nota regionale, con indicazione di sintesi, assume quali elementi di particolare criticità:</p> <p><i>"- significativo aumento della superficie destinata alle attività ricettive e conseguente uso di suolo, rendendo di fatto il comparto un'estensione delle aree urbanizzate e non una saturazione dell'esistente;</i></p> <p><i>- limitazione delle visuali verso il mare da via Volterra, per l'edificazione quasi continua di edifici residenziali e la struttura dell'albergo in un'area in cui determinati interventi devono rispettare le prescrizioni sopra richiamate (Dlgs 42/2004, artt. 136 e 142)".</i></p>
<p>RISPONDEZZA</p>	<p>RISPONDEZZA</p>
<p>La variante progettuale risulta del tutto coerente anche con i profili di tutela enucleati dalla II invariante in quanto volta all'adozione di specifiche soluzioni tecniche ed architettoniche atte a garantire la necessaria tutela del contesto naturalistico e agrosistemico di riferimento, con limitazione dei correlati impatti e armonizzazione dell'intervento con l'ambito di insediamento.</p>	<p>Differentemente da quanto indicato dagli Uffici regionali il progetto di Variante 2018 si limita a variazioni dimensionali e dislocative ricomprese entro i limiti massimi dimensionali previsti dai vigenti strumenti urbanistici per le aree in questione ed è volto, per il tramite del nuovo assetto proposto, ad implementare e garantire la coerenza dell'intervento con il contesto paesaggistico e naturalistico di riferimento, proprio nell'ottica di tutela e salvaguardia delle correlate emergenze. L'intervento, peraltro, si inserisce nell'ambito di un'area (area portuale di Cecina e relativa darsena) già ampiamente infrastrutturata ed insediata costituendo in ciò necessario completamento dell'esistente e riqualificazione del contesto e scongiurando eventuali profili di degrado dei luoghi.</p> <p>Sotto ulteriore profilo, l'intervento, lungi dal determinare la realizzazione di un edificato pressoché continuo, garantisce – per il tramite di apposite soluzioni tecniche e progettuali – ampi e continui varchi visuali da e verso gli elementi paesaggistici di rilievo, con particolare attenzione, tra l'altro, al corretto e armonico inserimento delle opere nel contesto di riferimento.</p> <p>In tale ottica, e per quanto <i>supra</i> diffusamente indicato, la variante progettuale risulta del tutto coerente con la disciplina vincolistica e i profili di tutela relativi all'area in esame.</p>
<p>Disciplina di riferimento</p> <p>SCHEDA D'AMBITO 13 – VAL DI CECINA –Invariante n. 3</p>	
<p><i>Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani infrastrutturali, richiama la criticità presente nella fascia costiera, caratterizzata da intensi fenomeni di artificializzazione, di urbanizzazione e di consumo di suolo delle pianure retrodunali; in particolare viene evidenziata la criticità prodotta dalla proliferazione di campeggi e villaggi turistici di scarsa qualità architettonica.</i></p> <p>(Sintesi Ufficio Regionale)</p>	
<p>RISPONDEZZA</p>	
<p>L'intervento in questione non attiene, come noto, alla realizzazione di campeggi o villaggi turistici. Salvo tale doverosa premessa deve altresì rilevarsi che la variante in esame è volta proprio al miglioramento della qualità architettonica e insediativa dell'originario intervento onde garantire necessaria omogeneità e coerenza del medesimo con il contesto di riferimento.</p>	

6. Progetto di fruizione lenta

In ultimo, in merito all'osservazione, contenuta nella richiesta di integrazioni di cui alla premessa, relativa al Progetto di fruizione lenta del paesaggio della Val di Cecina allegato al PIT/PPR, si sottolinea che il progetto di Variante 2018 si pone in linea con lo stesso, andando a raccordarsi - sulla riva del fiume Cecina interessata e comunque lungo tutte le darsene e i moli - alla ciclopista tirrenica esistente e di progetto, come da immagini di seguito allegate:



Progetto di fruizione lenta del paesaggio della Val di Cecina allegato al PIT/PPR- tav. 6 – Gli Itinerari



Integrazione del progetto di Variante 2018 al Porto con il Progetto di fruizione lenta allegato al PIT



Approfondimento del progetto di Variante 2018 al Porto in merito al progetto di fruizione lenta

7. Render di confronto: Progetto approvato - Variante 2018



Progetto approvato. Planimetria con indicazione dei punti di vista



Variante 2018. Planimetria con indicazione dei punti di vista



Figura 1A Progetto approvato. Planimetria



Figura 1B. Variante 2018. Planimetria



Figura 2A Progetto approvato. Vista aerea



Figura 2B. Variante 2018. Vista aerea



Figura 3A Progetto approvato. Vista dal ponte, area cantiere navale



Figura 3B. Variante 2018. Vista dal ponte, area cantiere navale



Figura 4A. Progetto approvato. Vista da via Volterra della riva sinistra della darsena.



Figura 5A. Progetto approvato. Vista dai terreni a NORD - EST di via Volterra e della riva sinistra della darsena.



Figura 4B. Variante 2018. Vista da via Volterra della riva sinistra della darsena.



Figura 5B. Variante 2018. Vista dai terreni a NORD - EST di via Volterra e della riva sinistra della darsena.



Figura 6 A. Progetto approvato. Vista da via Volterra della riva sinistra della darsena verso NORD



Figura 6 B. Variante 2018. Vista da via Volterra della riva sinistra della darsena verso NORD



Figura 7A. Progetto approvato. Vista dalla darsena. Waterfront.



Figura 7B. Variante 2018. Vista dalla darsena. Waterfront.



Figura 8 A. Progetto approvato. Vista dallo specchio acqueo portuale. Imboccatura porto.



Figura 9 A. Progetto approvato. Vista dal molo di sopraflutto. Specchio acqueo ed imboccatura porto.



Figura 8 B. Variante 2018. Vista dallo specchio acqueo portuale. Imboccatura porto.



Figura 9 B. Variante 2018. Vista dal molo di sopraflutto. Specchio acqueo ed imboccatura porto.