



CAMPIGLIA M.M.A



SAN VINCENZO



PIOMBINO

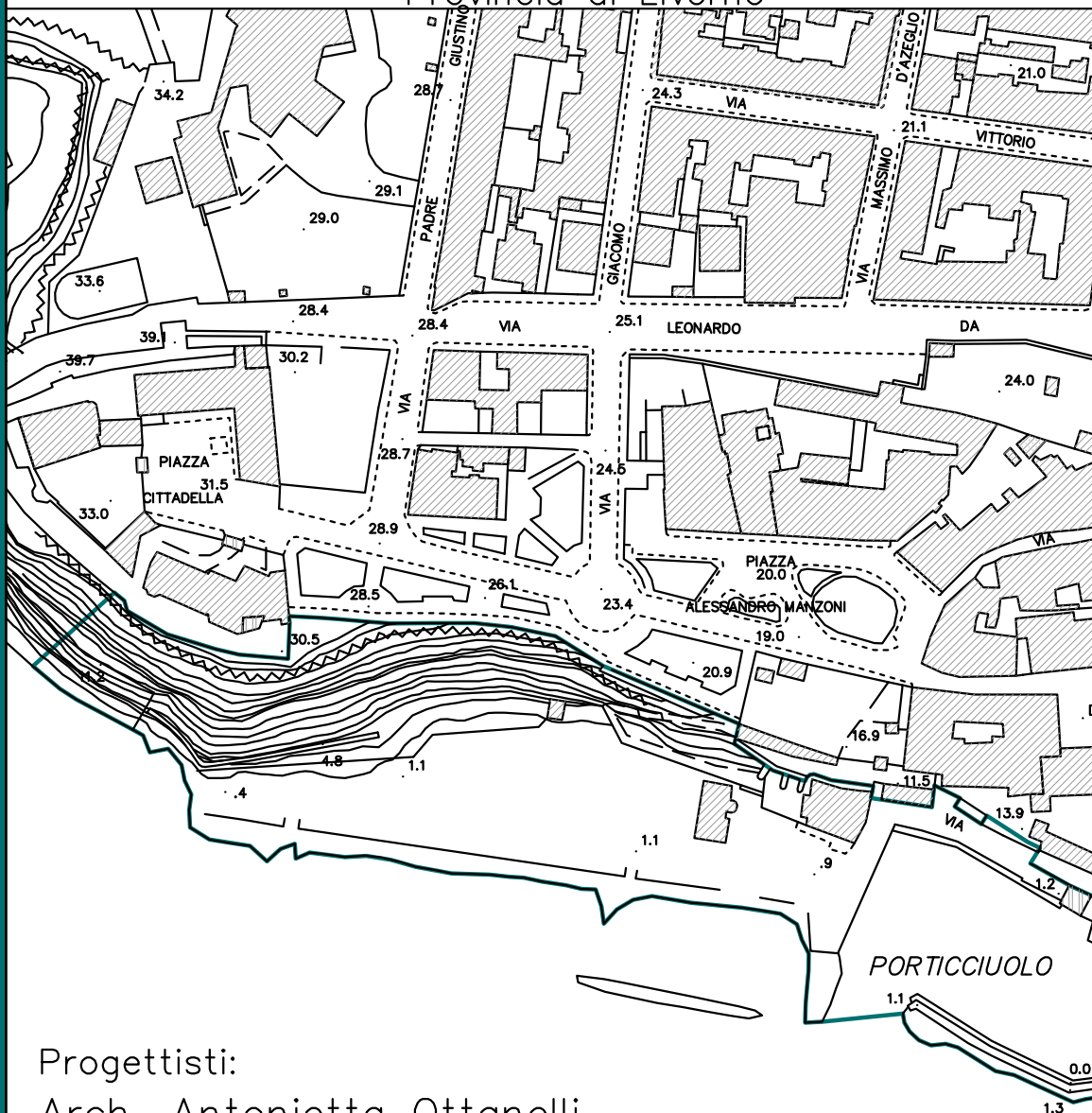


SASSETTA



SUVERETO

Provincia di Livorno



Progettisti:

Arch. Antonietta Ottanelli

Arch. Leonardo Manetti

Indagini geologico tecniche di
fattibilità

Dott. Paolo Annovi

Adozione: _

FANALE DI ROCCE

Approvazione: _

Circondario Val di Cornia

Uff. Urbanistica

Comprensoriale



Elaborati Relazionali
Relazione illustrativa

INDICE:

- 1. Inquadramento territoriale dell'ambito**
- 2. Quadro urbanistico e normativo di riferimento**
 - 2.1 PRG vigente*
 - 2.2 Piano Strutturale d'area della Val di Cornia*
 - 2.3 Piano Particolareggiato della costa urbana*
 - 2.4 Il sistema dei vincoli sovra ordinati*
- 3. Stato di fatto criticità ed emergenze**
 - 3.1 Porticciolo e Canali di Marina*
 - 3.2 Ex Concia di Piombino*
 - 3.3 Ex lega Navale Italiana*
 - 3.4 Ex Opera Nazionale Balilla*
 - 3.5 Piazzale di Alaggio*
 - 3.6 Ripa di Cittadella*
- 4. Stato di diritto delle aree**
- 5. Modalità di attuazione**
- 6. Obbiettivi e finalità del Piano**
- 7. Contenuti progettuali del Piano Particolareggiato**
 - 7.1 Riqualificazione urbana ed architettonica*
 - 7.2 Riordino funzionale*
 - 7.3 Protezione dall'azione del mare*

1. Inquadramento territoriale dell'Ambito

L'ambito oggetto del presente Piano di Recupero denominato "Ambito di Marina", riguarda la zona di fascia costiera che si estende nel tratto compreso tra Piazza Bovio, ed i contrafforti sotto Cittadella includendo oltre al Piazzale di Alaggio e la ripa di Cittadella, il Porticciolo Mediceo e le Fonti dei Canali di Marina, l'edificio della ex Concia di Piombino, l'edificio della ex Lega Navale Italiana, il capannone della ex Opera Nazionale Balilla; Il tutto per un'estensione territoriale pari a 21.141 mq. ed una volumetria di stato attuale pari a 3.245,00 mc.

Sviluppandosi sull'estremità sud-ovest del nucleo storico di Piombino, l'Ambito di Marina è caratterizzato da serie problematiche di accessibilità, trovandosi in posizione marginale rispetto alle arterie di collegamento principali ed essendosi sviluppato su di un tessuto medioevale. L'ambito ha nella sua posizione il proprio punto di forza, trovandosi in una delle zone con più alto pregio paesaggistico della città: alle spalle il centro storico che si sviluppa su di un declivio naturale intorno alle viuzze medioevali e davanti lo splendido scorcio sull'isola d'Elba e su tutto l'arcipelago toscano. Queste caratteristiche, unite alla vicinanza con numerose emergenze storico-architettoniche, centri espositivi e museali, attrezzature alberghiere e servizi di ristoro, conferiscono a quest'area grandi potenzialità.

2. Il quadro urbanistico e normativo di riferimento

Il complesso delle previsioni e degli indirizzi pianificatori che costituiscono il riferimento essenziale per la redazione del presente Piano di Recupero dell'Ambito di Marina si possono riassumere:

2.1 PRG vigente

L'ambito territoriale interessato dalla disciplina del presente Piano di Recupero è individuato dal P.R.G. Vigente (Variante Generale al P.R.G.94) come zona D14.3., approdo turistico, comprendente opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, sprovvisti parzialmente o totalmente delle infrastrutture destinate alla manutenzione, all'alaggio ed al rimessaggio di imbarcazioni da diporto, nonché quelle necessarie al soddisfacimento delle esigenze degli utenti.

Le disposizioni normative vigenti derivano dalla specifica variante Urbanistica con cui venne individuato l'approdo turistico di Salivoli, adottata dal C.C. con atto n°166 del 17.7.1994 e approvata in via definitiva dalla Regione Toscana con atto

della G.R. n°4.551 del 18.12.1995, facendo decadere le ipotesi iniziali di ampliamento del porticciolo di Marina, per evidenti ragioni di incompatibilità paesaggistica ed urbanistica.

La Variante stabilisce così per l'approdo di Marina, norme finalizzate alla riqualificazione ambientale delle attrezzature e degli immobili esistenti ed al riuso per attività di servizio connesse alla nautica e/o ad esse complementari, ammettendo interventi di ristrutturazione edilizia e rinviando ad una specifica disciplina di dettaglio l'individuazione degli interventi ammissibili (riferimento agli artt. 5/7 della L.R. 59/1980, attualmente abrogata).

La Variante Generale ammette inoltre la realizzazione di opere a mare di protezione dell'imboccatura del porto e degli scivoli di alaggio esistenti. L'edificio dell'Ex Lega Navale, originariamente compreso nell'ambito del complesso edilizio dell'ex Ospedale Vecchio, assoggettato a Piano di Recupero, secondo le indicazioni della variante parziale approvata con atto del C.C. n°87 del 26/04/1996, è stato scorporato dal perimetro di tale Piano in sede di definizione del Piano stesso approvato con delibera del C.C. n°112 del 26/09/2001. Pertanto ad oggi per tale edificio la disciplina urbanistica ammette destinazioni di interesse pubblico o collettivo commerciali o direzionali, connesse alla riqualificazione dell'approdo, tali comunque da non determinare carichi di traffico incompatibili con il tessuto urbano del centro storico. Sono inoltre prescritti la conservazione ed il ripristino degli elementi tipologici dell'impianto originario delle facciate, mentre all'interno è ammessa la ristrutturazione edilizia.

2.2 Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia

Il Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia, Comuni di Campiglia M.ma, Piombino e Suvereto, adottato con Deliberazione del C.C. n°79 del 03/08/06 pubblicazione B.U.R.T. n°36 del 06/09/06, attualmente in fase di approvazione, individua l'ambito di Marina come area critica da riqualificare, specificando nelle Norme relative agli indirizzi ed alle strategie delle Unità Territoriali Organiche Elementari, che tra gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono il riordino e la riqualificazione dell'ambito di Marina, con il mantenimento della funzione nautica e l'introduzione di servizi turistici legati alla nautica.

2.3 Piano Particolareggiato della Costa Urbana

Il Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone adottato dal consiglio Comunale con Deliberazione n°122 del 14.09.2005 e approvato dal C.C. con deliberazione n°38 del 26.04.2006, disciplina l'uso e l'assetto della fascia costiera che si estende nel tratto compreso tra Punta Semaforo ad est, fino a Spiaggia Lunga ad ovest, rimandando le previsioni inerenti l'ambito di Marina ad una specifica disciplina di dettaglio.

Il P.P. della Costa Urbana si pone l'obiettivo della riqualificazione complessiva di questo ambito territoriale, proponendo interventi per la valorizzazione turistica e la migliore fruizione della costa urbana e delle aree a parco ad essa relazionate, ponendo particolare attenzione: al miglioramento dell'accessibilità e della

percorribilità (pedonale/ciclabile/via mare); al regime di fruizione e d'uso della fascia costiera (spiagge libere, spiagge attrezzate, ecc.); ed all'individuazione delle attrezzature di servizio alla balneazione e per la ricettività turistica e di bar-ristoro. Con l'obiettivo di favorire una integrazione maggiore tra la città ed il suo mare, incentivando la fruizione della costa urbana da parte dei cittadini ma anche per promuoverne la valorizzazione sotto il profilo turistico ed economico.

In particolare per le aree immediatamente adiacenti all'Ambito di Marina si prevedono i seguenti servizi:

- stabilimento Balneare lato est sotto P.zza Bovio dotato di servizio di ristoro;
- servizio di ristoro edificio ex C.E.D. prospiciente P.zza Bovio;
- collegamenti via terra con bus-navetta con l'intero ambito della costa urbana
- collegamenti via mare con Taxi-boat con l'intero ambito della costa ed arcipelago
- percorso pedonale di collegamento con la costa urbana.

2.4 Sistema dei vincoli sovra ordinati

L'ambito territoriale soggetto alla disciplina del Piano di Recupero risulta interessato, limitatamente a porzioni di territorio, da diversi vincoli sovra ordinati:

- aree soggette all'insieme dei vincoli paesaggistici ai sensi del D.LGS n°42/05 (già L.431/85 e L. 1497/39);
- Immobili di interesse storico artistico vincolati ai sensi del D.LGS n°42/04 (già L.1089/39)

3. Stato di fatto, criticità ed emergenze

L'ambito di Marina, collocato nel cuore della città storica, ha fin dalla sua origine rappresentato il punto nevralgico della città, luogo intorno al quale per secoli si concentrava la vita socio economico e politica della città di Piombino, caratteristica che nel corso dell'ultimo secolo ha progressivamente perso trasformandosi in un luogo semi abbandonato ed occupato da funzioni marginali (vedi profilo storico allegato). Solo negli ultimi anni abbiamo assistito ad 'inversione di tendenza' che ha anche interessato l'intera zona del settore Ovest del Nucleo Antico oggetto di un graduale recupero. In questa ottica vanno visti il recupero e la riconversione funzionale ai fini residenziali del complesso edilizio dell'ex Ospedale di Via Cavour con la contestuale sistemazione di Piazza Manzoni, il recupero del palazzo nuovo della Cittadella trasformato in museo archeologico della città oggi già in funzione con la sistemazione della piazza in fase di progettazione, il recupero e la riconversione funzionale degli ex licei di via Cavour ed il contestuale recupero di Piazza dei Grani inseriti nell'ambito del Programma Integrato di Intervento oggi in fase di progettazione ed infine gli interventi di riqualificazione e previsioni di nuovi servizi per la balneazione e ludico ricreativi previsti dal Piano Particolareggiato della Costa Urbana.

Tuttavia tale ambito presenta ad oggi numerosi punti di criticità, quali:

- L'assetto edilizio-urbanistico disorganico ed incoerente con il contesto urbano circostante;
- L'utilizzo non ottimale e razionale degli spazi, delle strutture e dei fabbricati esistenti;
- La difficile e ridotta accessibilità in relazione alla specifica ubicazione nella città storica;
- La presenza della stazione di spinta del sistema fognario del centro storico collocata nel punto più basso della città, con relativo troppo-pieno che in situazioni critiche immette liquami nello specchio acque antistante;
- La presenza di evidenti fenomeni di dissesto idrogeologico causati dall'azione erosiva del mare che interessano la falesia posta nella parte più ad ovest, con la conseguente ordinanza della Capitaneria di Porto di interdizione alla balneazione, problematiche non risolte con la realizzazione delle protezioni a mare realizzate negli anni ottanta, che causa le loro dimensioni ridotte e la costante azione del mare sono ormai divenute barriere soffolte semi affioranti pericolose per la navigazione notturna.

All'interno dell'ambito di Marina ricco di storia e di valenze paesaggistiche possono essere individuate varie emergenze storico, architettoniche ed ambientali, ognuna delle quali con una propria identità:

3.1 Porticciolo e Canali di Marina

Nucleo principale dell'intero ambito, il Porticciolo di Marina è costituito da uno specchio acqueo di circa 4300 mq. asservito al porto mediceo, attualmente classificato come porto marittimo nazionale di 4° classe, 2° categoria ed utilizzato per la nautica sociale, vi trovano posto in mare circa 95 imbarcazioni di dimensione massima di 8.00 ml di lunghezza, ormeggiate tramite una catenaria che ne permette l'ormeggio senza la necessità di pontili, ed altre 55 unità collocate a terra nella zona di rimessaggio di circa 1065 mq. posta all'estremità est caratterizzata da un piazzale in pietra con andamento degradante verso lo specchio acqueo.

La protezione dello specchio acqueo è assicurata da una piccola diga foranea (detta molo Rosso) realizzata per la quasi totalità in laterizio faccia vista, tranne che per la sua parte iniziale collegata alla terra ferma, realizzata in pietra alberese, dove si trovano le originarie saracinesche oggi occluse; la diga risulta protetta a mare da scogliere frangiflutti. Il lato nord-ovest a terra è delimitato da una banchina carrabile pavimentata in pietra, sulla quale si trova la più importante emergenza storica dell'ambito, rappresentata dalle Fonti di Canali opera scultorea attribuita a Nicola Pisano risalente alla prima metà del duecento, già restaurata nel corso degli anni passati ed oggi racchiusa all'interno del cantiere per il recupero della struttura dell'ex Ospedale di via Cavour. A delimitare gli ingressi al porticciolo troviamo ad est una scalinata di raccordo con la sovrastante Piazzetta del Mare e ad ovest una tettoia, con colonne in ghisa e copertura in legno oggetto di fedele ricostruzione negli anni passati.

Anche se l'utilizzo della struttura portuale non ha mai conosciuto soste nel corso dei secoli, ad oggi divengono essenziali le opere di restauro soprattutto nelle sue parti architettoniche (da notare la porzione del piccolo piazzale di alaggio originariamente in pietra oggi sormontata da una pavimentazione in cemento e la non efficacia delle scogliere di protezione a mare oggetto di interventi nei decenni passati, che non riescono a proteggere l'imboccatura dai forti venti di libeccio e scirocco).

3.2 Edificio ex Concia di Piombino (sede foresteria ufficio Circondariale Marittimo)

Collocato immediatamente a ridosso della banchina del porticciolo, l'edificio originariamente sede della Concia di Piombino, come dimostra il progetto rinvenuto nell'Archivio storico della città, si trovava originariamente addossato alla struttura dei lavatoi pubblici demoliti ad inizio secolo; viene trasformato già alla fine dell'ottocento in sede della Capitaneria di Porto. Attualmente risulta utilizzato dall'Autorità Marittima come foresteria dell'ufficio Circondariale Marittimo ed è stato recentemente oggetto di opere di restauro sia interne che esterne.

L'edificio a due piani fuori terra con impianto planimetrico trapezoidale, con facciate intonacate e copertura in laterizio a padiglione, risulta avere una superficie utile interna di circa mq. 325, una volumetria di mc. 1440, ed un'altezza in gronda pari a ml. 6.00, ed è inoltre corredato da un corte esclusiva di circa mq. 165, posta ad ovest tra il fabbricato ed i contrafforti che delimitano il terrapieno della struttura dell'ex Ospedale di via Cavour.

3.3 Edificio ex Lega Navale Italiana

Collocato sull'estremità ovest della banchina del porticciolo l'edificio della Lega Navale Italiana, Organo Nazionale per la Promozione Marinaia, rappresenta l'unica traccia dell'originario complesso edificato nella seconda metà degli anni trenta, che da qui si sviluppava a palafitte sul mare e più precisamente ne rappresentava l'edificio di testata che conteneva la casa del guardiano e gli uffici amministrativi. Primo esempio di architettura Razionalista in città oggi versa in un precario stato di abbandono, con gli elementi orizzontali della copertura e del solaio intermedio semi crollati ed i paramenti murari in precario stato di conservazione.

L'edificio a due piani fuori terra con impianto rettangolare, interrotto dal corpo del vano scale con facciata semicircolare, risulta a copertura piana, con le facciate originariamente intonacate ed elementi di finitura quali cimase, cornici delle finestre e sedute esterne in travertino, risulta avere una superficie utile interna di circa mq. 240, una volumetria di circa mc. 1000, ed un'altezza in gronda di ml. 6.70.

3.4 Edificio ex Opera Nazionale Balilla (sede circolo il porticciolo)

Collocato all'estremità est dell'ambito, immediatamente a ridosso dei contrafforti in pietra di p.zza Bovio, il piccolo capannone eretto dall'Opera Nazionale Balilla nei primi anni trenta, originariamente utilizzato per custodire le lance e le iole per l'addestramento domenicale della Gioventù Italiana del Littorio, risulta oggi sede del circolo di pesca sportiva Il Porticciolo.

L'edificio ad impianto rettangolare ad un unico piano con copertura inclinata, in onduline, anche se giunto ai giorni nostri sostanzialmente invariato rispetto all'impianto originario, si configura come un piccolo edificio precario senza nessuna caratteristica di pregio, con una superficie utile interna di circa mq. 135, un volume di mc. 720, ed un'altezza media di ml. 4.83, ed è inoltre corredato da un corte esclusiva di circa mq. 365 posta tra il fabbricato e le opere di protezione a mare e da un piccolo magazzino sull'estremità sud di mq. 21 di superficie e mc. 85 di volume.

3.5 Piazzale di alaggio

Collocato all'estremità ovest dell'ambito di intervento, tra la ripa sotto cittadella ed il mare, sorge in un luogo che ha rappresentato un ruolo fondamentale nella vita aggregativa della città nel corso del secolo scorso, era qui che alla fine dell'800 sorgevano i bagnetti a palafitta, che hanno lasciato posto nella seconda metà degli anni 30 alla sede della Lega Navale. Tale struttura ha conosciuto il suo declino nella seconda metà del 900 fino ad arrivare ai primi anni ottanta quando i resti del corpo su palafitte sono stati demoliti. L'intera zona è allora stata colmata e spianata con gettata in cemento per dare origine all'attuale piazzale di alaggio costituito da un unico piano di mq. 4035 protetto da una scogliera frangiflutti e da opere a mare a protezione dei due scivoli di alaggio. Il piazzale originariamente nato come rimessaggio all'aperto per circa 200 barche, causa la difficoltà dell'alaggio non ha mai conosciuto una vita marinara attiva, fino ad arrivare ai giorni nostri come parcheggio stagionale di imbarcazioni. Da un accurato rilievo emerge infatti che solo il 16% dei posti risulta utilizzato mentre il restante 84% risulta o non utilizzato o occupato da barche abbandonate o parcheggiate per i mesi invernali.

3.6 Ripa di Cittadella

Collocato tra il piazzale di alaggio ed i giardini di piazza Manzoni, è costituita da un'area con forte pendenza di circa mq. 6695, occupata da vegetazione spontanea quali il fico degli Ottentotti, il fico d'India e la Porcellana di mare, e da una più limitata area circa mq. 1000, occupata da opere di contenimento in muratura quali contrafforti e muri, edificati nei secoli passati allo scopo di combattere il fenomeno di scalzamento al piede della falesia causato dall'azione erosiva del mare. Da notare la presenza sui contrafforti di una scalinata a forte pendenza denominata "delle cento scalinate", che raccordava il mare al palazzo rinascimentale commissionato da Jacopo III nel 1467 all'architetto Andrea Guardi ed incredibilmente abbattuto nel 1959 per far posto ad un'anonima villa.

4. Stato di diritto delle aree

Attualmente l'uso delle suddette strutture ai fini nautici, è affidato ad un consorzio di gestione, detto Consorzio, al quale aderiscono il Circolo ARCI-PESCA ed il Circolo IL PORTICCIOLO, che fornisce i fondamentali servizi ad una nautica minore di carattere sociale e garantisce l'uso pubblico delle strutture. Il Comune di Piombino già dal 1983, data di rilascio della prima concessione demaniale, ha infatti ritenuto necessario delegare ad un consorzio costituito da associazioni senza scopo di lucro l'amministrazione dei posti barca. Tale delega autorizza il Consorzio alla gestione di tutto l'ambito, dal porticciolo più antico all'intero piazzale di alaggio. Il rapporto tra il consorzio ed il Comune è regolato da una convenzione che impone al Consorzio stesso di provvedere al mantenimento ordinario del bene demaniale, e a garantire l'uso pubblico previa alternanza nell'assegnazione dei posti, al pagamento del canone demaniale, ed all'obbligo della presentazione de bilanci.

L'intero ambito è quindi costituito da aree e pertinenze demaniali marittime rilasciate in concessione e in uso con i seguenti atti:

_Piazzale di alaggio, ex lega navale, scogliere frangiflutti e specchio acqueo, pari a 6750, rilasciati in concessione dalla Capitaneria di Porto di Livorno al Comune di Piombino con atto n°975/82 a decorrere dal 01/01/1980; Porticciolo Mediceo composto da specchio acqueo e strutture a terra, pari a mq. 5980, rilasciati in concessione dalla Capitaneria di Porto di Livorno al Comune di Piombino con atto n°42/84 a decorrere dal 01/11/1984, per entrambe le concessioni è stato recentemente sottoscritto un atto ricognitorio per regolarizzare le stesse, al fine di rilasciare una nuova concessione ai sensi dell'art. 10 della L.88/04 per una durata di anni sei automaticamente rinnovabile alla scadenza.

_Edificio ex Concia di Piombino adibito a foresteria dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Piombino, di proprietà Demaniale, ed attualmente patrimonio non disponibile

_Capannone esterno alle strutture del porticciolo mediceo addossato ai contrafforti di P.zza Bovio, rilasciato in concessione dal Comune di Piombino al Circolo Il Porticciolo con atto n°22/02 allo scopo di destinarlo a sede del Circolo.

5. Modalità di attuazione

Il presente piano ha validità decennale, pertanto le relative previsioni dovranno essere attuate entro il termine di validità dello stesso.

Il piano comprende:

- aree ed immobili pubblici di proprietà comunale;
- aree ed immobili pubblici di proprietà demaniale;
- aree ed immobili di proprietà privata per i quali il piano conferma il regime privatistico.

In relazione alla diversa destinazione d'uso il piano individua due diversi sub-ambiti come meglio specificato sugli elaborati grafici allegati e cioè:

- un ambito per le attrezzature nautiche/diportistiche e relativi servizi
- un ambito per stabilimento balneare con spiaggia asservita

Gli interventi previsti per i due sub-ambiti, costituenti l'ambito di intervento, potranno essere attuati separatamente, da soggetti privati mediante la presentazione di permesso a costruire o altro atto abilitativo edilizio, e preventiva concessione demaniale; è comunque ammessa l'attuazione unitaria dell'intero ambito.

Il piano individua inoltre le opere di messa in sicurezza a terra e a mare quali:

- rimozione delle scogliere affioranti e realizzazione della barriera soffolta;
- ripascimento della spiaggia prospiciente la sede del circolo "il Porticciolo";
- opere di ripiantumazione della riva di Cittadella.

Individua infine la realizzazione di un percorso pedonale in quota che collega lo stabilimento balneare di previsione con il piazzale sotto Piazza Bovio sede del Centro velico prevedendo la riapertura del tunnel bellico.

Tali interventi potranno essere realizzati anche separatamente rispetto ai due sub-ambiti sopra descritti.

Il piano disciplina l'ambito nel dettaglio ai successivi articoli, che comprende aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale, da assegnare in concessione a soggetti privati per l'attuazione e la successiva gestione degli interventi previsti secondo le modalità e le procedure che verranno successivamente stabilite sulla base della normativa vigente.

Il soggetto privato assegnatario dovrà attuare gli interventi edilizi previsti dal piano contestualmente agli interventi di riqualificazione e sistemazione degli spazi di uso pubblico stabiliti dal piano stesso. A tal fine dovrà essere predisposto, a cura del soggetto privato, un progetto complessivo previa definizione di una specifica convenzione che disciplinerà le modalità di gestione e di realizzazione degli interventi stessi.

Il Comune si riserva comunque la possibilità di individuare modalità alternative di attuazione per le previsioni del piano che interessano aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale.

6. Obbiettivi e finalità del Piano di Recupero

Obbiettivo principale del presente Piano di Recupero è quello di rileggere complessivamente l'assetto fisico e funzionale dell'intero ambito, al fine di operarne una riqualificazione in connessione con gli altri importanti interventi sulla città antica, oggi in fase di realizzazione o comunque già programmati.

Il piano si prefigge quindi di operare un riordino ed una razionalizzazione delle funzioni presenti (nautica minore a carattere sociale), introducendo ulteriori attività con esse compatibili, (servizi balneari ricreativi, di ristoro, allestimento taxi boat, noleggio piccole imbarcazioni, e ricettività turistica) che contribuiscano alla riqualificazione della città storica e che ne evidenzino l'uso pubblico. Inoltre

tenendo conto delle problematiche inerenti il contesto, sia sotto il profilo storico ambientale che funzionale, si è arrivati ad inquadrare l'intero ambito in un contesto più ampio, fino a farlo diventare un luogo a servizio dell'intera città, e con essa collegato sia via terra tramite bus-navetta che via mare tramite taxi boat.

Più nel dettaglio il piano si prefigge i seguenti obiettivi:

_riqualificazione urbana ed architettonica dell'approdo e di tutte le aree a questo strettamente correlate, con l'eliminazione, la sostituzione od il recupero dei manufatti esistenti;

_riordino funzionale dell'approdo con mantenimento della funzione nautica di tipo minore e a carattere sociale, senza un incremento complessivo della ricettività, ed individuazione di aree e fabbricati da asservire alle funzioni nautiche con introduzione di altre attività di tipo balneare ludico-ricreative di ristoro e ricettività turistica, compatibili con le funzioni nautiche e marittime;

_individuazione di soluzioni sostenibili per la protezione dell'azione del mare, individuando interventi con limitato impatto visivo.

7. Contenuti progettuali del Piano di Recupero

Il piano fornisce indicazioni sull'assetto planivolumetrico, sulle caratteristiche tipologiche e morfologiche delle nuove strutture, definisce le nuove funzioni da insediare ed individua le aree e le attrezzature che devono rimanere di pubblica funzione. In pratica fornisce una sorta di progetto guida, che interessa sia le strutture di servizio sia gli interventi di riqualificazione e di potenziamento delle aree e dei servizi pubblici. La progettazione esecutiva, nel rispetto delle indicazioni tipo morfologiche e costruttive fornite dal piano, dovrà essere orientata verso la ricerca di un'elevata qualità architettonica e costruttiva in relazione alla particolare collocazione panoramica delle strutture e della valenza pubblica degli interventi.

7.1 Riqualificazione Urbana ed architettonica

Nel dettaglio il piano prevede una radicale trasformazione e riqualificazione urbana ed architettonica dell'intera area, che partendo dalla rimozione quasi totale del piazzale in calcestruzzo, vero e proprio eco mostro e dal restauro delle emergenze architettoniche arriva a definire interventi di riqualificazione per ogni sua parte.

Questi interventi permettono quindi, di generare un organismo in totale simbiosi con il luogo e con la sua storia; viene infatti riportato il mare là dove originariamente si trovava, togliendo dalla vista migliaia di mc. di calcestruzzo, viene riportato in vita l'edificio ormai fatiscente dell'ex lega navale prevedendo la sua demolizione con successiva fedele ricostruzione con un' ampliamento filologico nel rispetto dell'impianto originario; sono previsti inoltre oltre interventi di restauro e recupero delle emergenze architettoniche quali il molo del porticciolo mediceo, le pavimentazioni in pietra sia esistenti sia di nuova realizzazione per le banchine.

7.2 Riordino funzionale

L'assetto funzionale proposto prevede il mantenimento della funzione di nautica minore nel suo luogo originario, il porticciolo di Marina e l'ampliamento dell'attività marinara nel nuovo bacino, realizzato al posto del piazzale di alaggio dove è prevista la realizzazione di un piccolo campo boe, un rimessaggio coperto con scivoli di alaggio a servizio dell'attività di noleggio di piccole imbarcazioni e taxi boat. Sempre a tale scopo vengono previsti la realizzazione di una struttura a supporto di questa attività al piano terreno dell'edificio dell'ex lega navale, contenente uffici/ magazzini/ biglietteria /centro diving e la realizzazione di un piccolo edificio in legno nell'area più ad ovest per la sede dell'ente gestore. Il nuovo porticciolo, pur configurandosi come ambito produttivo per una nautica minore, potrà essere accessibile ad una grande utenza grazie al ricambio continuo dei fruitori in quanto è vietata la privatizzazione del campo boe.

Inoltre al fine di non realizzare una struttura aperta solo agli appassionati del mare, viene prevista la realizzazione di un percorso pedonale pubblico in quota che, dalla banchina tra i due bacini seguendo il piede della ripa di cittadella, costeggia il nuovo bacino fino ad arrivare alla terrazza che costituisce la copertura dell'edificio sede del gestore; qui trova collocazione un piccolo chiosco bar dalla forte caratterizzazione paesaggistica dove i più avventurosi possono ristorarsi prima di continuare la passeggiata sul più tortuoso ed accidentale percorso che passando dalle cento scalinate arriva alla spiaggia dei i frati.

I propositi fondamentali del piano, caratterizzati da una ricerca di sviluppo marinaro e turistico dell'intera area, ben si sposano con le funzioni principali di noleggio di piccole imbarcazioni e partenza taxi boat e trovano conferma nella previsione di una serie di interventi secondari quali: la collocazione di bar ristoro al piano primo dell'edificio della ex Lega Navale, la demolizione dell'edificio dell'ex Centro Balilla per dar origine ad un piccolo edificio di servizio ad un nuovo stabilimento balneare e la realizzazione di affittacamere nell'edificio della ex Concia di Piombino. Infine allo scopo di ridare vita a questa area si prevede la realizzazione di struttura ombreggiante di tipo leggero, sulla banchina tra i due bacini, in posizione altamente panoramica, che ospiterà panchine per la sosta ma anche predisposizioni per strutture smontabili per allestimento di un piccolo mercatino del pesce di sagre e feste tematiche.

Particolare attenzione viene infine posta all'accessibilità ed ai collegamenti pedonali. Causa la difficoltà di collegamenti carrabili e l'assenza di idonei spazi

per la sosta si prevede di collegare e connettere l'intero ambito con la città e con i parcheggi scambiatori posti ai margini della città storica, mediante una fitta rete di collegamenti pedonali e l'individuazione di collegamenti via terra tramite piccoli bus navetta e via mare tramite taxi boat. Quest' ambito sarà così posto a servizio della cittadinanza e anche dei turisti che nelle vicinanze possono trovare numerose strutture espositive, museali ed alberghiere. In quest'ottica va vista anche la previsione di riapertura del tunnel sotto Piazza Bovio che consentirà non solo un collegamento in quota tra i due stabilimenti balneari (quello sotto Piazza Bovio previsto nel Piano Particolareggiato della Costa urbana e quello previsto in questo Piano) ma anche una percorribilità pubblica connessa con i percorsi pedonali a più ampio respiro; questa si realizzerà grazie alla previsione di realizzazione di un ascensore che collegherà la Piazzetta del Mare con lo stabilimento balneare di questo ambito.

7.3 Protezione dall'azione del mare

Il piano prevede soluzioni a basso impatto visivo al fine di risolvere le problematiche legate ai dissesti ed alle complicazioni dell'azione del mare, in questa ottica vanno visti gli interventi sulle scogliere frangiflutti nella parte ad ovest e la protezione dell'imboccatura del porticciolo di marina. Più nel dettaglio si prevede il potenziamento della scogliera frangiflutti esistente ai piedi della ripa di cittadella, con la doppia funzione di arrestare i fenomeni di scalzamento al piede presenti e proteggere l'imboccatura del piccolo bacino di nuova realizzazione, inoltre sempre per gli stessi motivi si prevede la rifioritura delle scogliere esistenti e la rimozione delle scogliere a mare che causa le loro dimensioni ridotte e l'azione costante del mare si sono trasformate in barriere soffolte semi affioranti di nessuna utilità e pericolose alla navigazione notturna.

Il piano prevede infine la realizzazione di una grande barriera soffolta a protezione dell'imboccatura del porticciolo di marina, intervento a basso impatto visivo che può proteggere il porticciolo dall'azione dei forti venti di mezzogiorno e libeccio.

Prospetto riassuntivo volumetrie		
	Stato attuale	Stato modificato
1_Porticciolo di marina	0.00 mc.	0.00 mc.
2_ex Concia (ristrutturazione senza aumento di volume)	1440 mc.	1440.00 mc.
3_Ex Lega (ristrutturazione senza aumento di volume)	1001mc.	1001 mc.
4_Ex Opera Balilla (bar ristoro ufficio servizi igienici)	804 mc.	304.00 mc.
5_Piazzale (bar ristoro servizi igienici)	0.00 mc.	500.00 mc.
6_Ripa	0.00 mc.	0.00 mc.
TOTALE	3245.00 mc.	3245.00 mc.

Cabine spogliatoi smontabili		110.00 mc.
Ripostigli nautica smontabili		180.00 mc.
Volumi tecnici - Ascensore e vano scale		80 mc.
Stabilimento balneare		