Piano Demaniale Comunale del Comune di Torino di Sangro

Relazione Generale

A1

Premessa

1. Gli ambiti territoriali
2. L’erosione del territorio e aree fragili
3. La via Verde
4. L’offerta turistica
5. Gli Obiettivi del Piano Demaniale
6. Il progetto di riqualificazione dei due pontili
7. Utilizzo dell’Arenile
8. Stabilimenti balneari con impianti fissi e mobili
9. Stabilimenti balneari con impianti mobili
10. Tipologie, colori e materia_verso un’identità locale
11. Zone di riserva ambientale e rinaturalizzazione
12. Valutazione preliminare della fattibilità economico finanziaria

Premessa

Il Piano Demaniale determina gli usi consentiti all'interno dell'Arenile del Comune di Torino di Sangro.

Il Piano tiene conto della situazione fisica del territorio e dei suoi ambiti territoriali, diversificati dalle diverse tipologie di costa, interventi infrastrutturali, lo sviluppo dell aVia Verde e della domanda turistica nonchè della situazione esistente legate alle concessioni all'interno dell'Arenile.

©Iacopo Pasqui

1. Gli Ambiti territoriali

Percorrendo la statale 16 da nord a sud il litorale può essere suddiviso in tre ambiti, il primo legato alla borgata marina al confine con il fiume Sangro; il secondo ambito è legato all'arenile roccioso e selvaggio che si sviluppa dalla fine della borgata marina fino al lido le Morge; il terzo ambito invece è rappresentato proprio dal lido le Morge con le sue spiaggie di sabbia.

utilizzi

Gli utilizzi dell'arenile sono direttamente proporzionali agli sviluppi del costruito retrostante:

Nella parte nord, la Borgata marina per quanto abbia un fronte costruito al di là dell'arenile, conserva una spiaggia ciotolosa bianca naturale ed ampia, questo legato anche alla presenza dell'Area Riserva Natura 2000, che ne ha segnato gli sviluppi.
Infatti negli anni si sono avute solo concessioni mobili senza segnare gli usi perenni dell'arenile.

Invece l'ambito del Lido le Morge mantiene gran parte degli stabilimenti con impianti fissi del Lido data l'ampiezza delle spiaggie e la facilità di accesso e vista l apresenza di servizi turistici.

il piano demaniale vigente

Da un'analisi del piano vigente si nota come il Piano abbia concentrato i suoi obiettivi sull'ambito sud, lasciando la parte nord e centrale a spiaggia libera.

Il piano prevedeva una concentrazione degli stabilimenti balneari al Lido le Morge formando dei fronti discontinui ed alternati tra concessioni e spiagge libere, alle concessioni esistenti.

In sintesi il piano disponeva un 70 % dell'arenile da dedicare alla spiaggia libera mentre un 30 % circa delle aree veniva mantenuto per le concessioni.

superfici coperte, manufatti ed impianti dell'arenile

Prendendo in esame il Lido Le Morge, le concessioni, nella maggior parte dei casi, hanno dei colori, materiali e disposizione degli impianti che non valorizzando l'intorno e gli stabilimenti stessi diminuendo il valore complessivo dell'offerta turistica sul mare.

I manufatti ed i servizi degli stabilimenti furono costruiti senza una particolare strategia unitaria che ne disciplinasse gli interventi, così i volumi si dispongono sull'arenile in maniera disomogenea, con colori e forme disomogenee, non legate alla cultura del mare.

Per anni la gestione della spiaggia ha seguito al solo criterio di aumento quantitativo delle attrezzature delle concessioni, senza porsi il problema di mutazione dell'offerta o di miglioramento del livello qualitativo, così appare evidente come sia importante formulare delle ipotesi di nuovo assetto delle aree dell'arenile operando assieme agli operatori del settore turistico e balneare per inserire delle nuove offerte turistiche, variegate, dove gli interventi quantitativi e qualitativi siano dettati secondo una strategia generale che è quella di dare una nuova immagine del Lido, più attento agli aspetti ambientali ma tenendo conto delle emergenti richieste del mercato turistico anche in considerazione della via verde e delle previsioni del piano regolatore.

orografia e conformazione fisica dell'arenile

Il litorale di Torino di Sangro si estende per circa 6,25 km, la superficie dell'arenile è di 198.000 mq di cui 89.600 mq sono rappresentati dalla sabbia, 96.540 mq dai ciotoli, 11.860 dalle dune.

Percorrendo Via Costa Verde, l'area delimitata per il ripristino delle essenze dunali lascia spazio ad un arenile composto da ciotoli bianchi che si estende su gran parte del litorale fino ad arrivare a sud dove l'arenile si assottiglia fino a scomparire, dove le scogleire artificali per contrastare la forza del mare si sviluppano verso sud a proteggere la futura Via Verde, linea della vecchia ferrovia.

Successivamente, gli alberi e la flora dunale si intervallano tra la Statale 16 ed il litorale bianco che riprende dimensione e vigore fino alla spiaggia naturista Lido Le Morge ove vi è la presenza del trabocco Le Morge.

Di seguito i ciotoli lasciano spazio ad una spiaggia fatta di sabbia, il Lido Le Morge fino ad arrivare a confine con il Fiume Osento.

2. L’erosione del territorio e le aree fragili

L’erosione_l’evoluzione dell’arenile

L’ambito centrale tra la fine della borgata marina e l’inizio della spiaggia del Lido Le Morge è stata segnata da continua erosione negli ultimi decenni.

Infatti in occasione della riqualificazione del tratto di ferrovia dismessa, futura Via Verde, negli ultimi anni sono stati effettuati diversi interventi di ricostruzione di scogliere artificali specialmente nel tratto che fiancheggia la Statale 16 dove il mare arriva quasi a toccarla.

Tra le cause maggiori oltre all’innalzamento delle maree, vi è:

- la riduzione dei flussi idrici dei fiumi che non sono in grado di trasportare al mare i sedimenti sabbiosi a causa della diminuzione della portata liquida (uso potabile, irrigativo, idroelettrico);
- l’urbanizzazione dei fronti (strada ed edifici) con l’occupazione di parte dell’arenile e delle dune, infatti trovando dei fronti rigidi, l’onda viene invece respinta al mare scorrendo in superficie e mantenendo livelli di energia sufficientemente elevati per trasportare al mare i sedimenti.

Questi ultimi non hanno la possibilità di rimanere sulla spiaggia e vanno quindi ad alimentare la formazione delle barre sottomarine o sfuggono addirittura al dominio della spiaggia.
Le dune invece hanno la capacità di far perdere all’onda la propria energia a causa dell’assorbimento dell’acqua nel cuscino sabbioso rappresentato dalla spiaggia, restituendola al mare per via sotterranea, tutto questo processo viene a mancare specialmente nel lato centrale del litorale dove il fronte costruito è più compatto.

Il degrado del costruito e dell'area della ferrovia

Le tipologie architettoniche della borgata marina a due e più livelli si sviluppano lungo la linea della stazione ferroviaria su due fronti uno parallelo al mare e l'altro parallelo alla SS 16, nel mezzo l'area infrastrutturale della ferrovia dismessa che ad oggi rimane tuttora da riqualificare.

La discontinuità delle tipologie edilizie e l'area dismessa della ferrovia fanno si che bisognerebbe ripensare ad una strategia generale per l'intero Lido che tenga conto degli sviluppi della Via Verde come attrattore turistico e faccia nascere dei servizi complementari utili alla riqualificazione dell'intero Lido.

L'assenza di diversità nell'offerta turistica

L'assenza di nuove formule di offerta turistica e di di interventi qualitativi pubblici e privati che riqualifichino l'immagine del Lido, rimangono dei detrattori per incentivare le forme turistiche sul territorio, sia del turismo locale sia di quello di previsione legato anche alle forme di mobilità lenta della via verde.

La riqualificazione della spiaggia non può quindi avvenire facendo riferimento alle singole concessioni, o attraverso interventi pubblici senza un'ottica generale, ma secondo una strategia mirata che punta allo sviluppo di nuovi servizi, differenziati per nuovi fruitori, nei vari periodi dell'anno secondo canoni quantitativi e qualitativi adeguati ai luoghi.

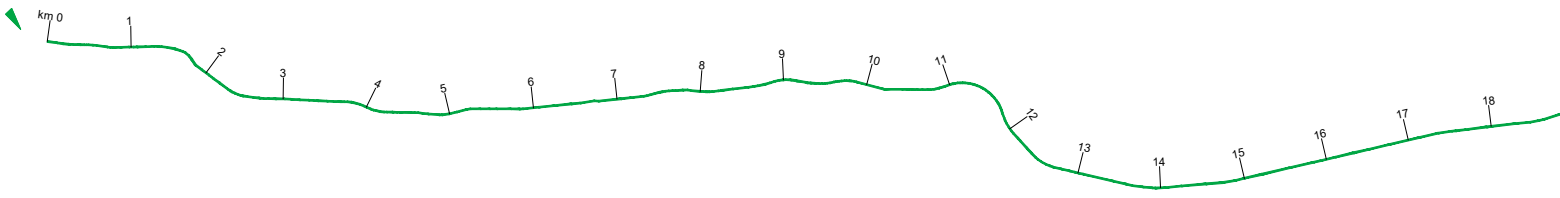
3. La via Verde

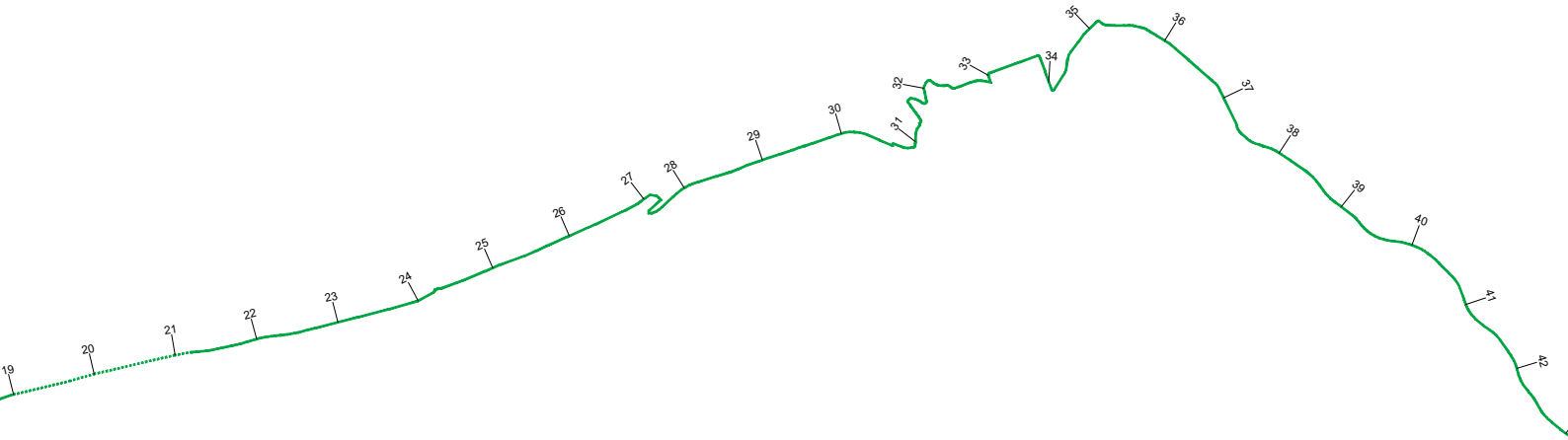
via verde

Il tracciato verde diventa la spina dorsale, del territorio della costa dei trabocchi, influenzando i diversi ambiti territoriali diventando una possibilità di riqualificazione e di offerta turistica.

Il tracciato si svilppa all'interno dell'area ferroviaria dismessa per poi svilupparsi nelle aree naturali e fragili dell'ambito centrale fino ad arrivare e costeggiare i limiti del Lido Le Morge.

La Via Verde rimane quindi una grande opportunità per la riqualificazione delle aree dismesse della ferrovia e creare una riqualificazione urbana generale che tiene conto degli sviluppi del Piano Demaniale quale sistema integrato per un offerta turistica generale e coordinata.




19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42

4. L’offerta turistica

Il turismo dell’arnile del Comune di Torino di Sangro si sviluppa in maniera molto variegata a seconda dei vari ambiti che offre l’intero Lido.

Il Comune data la divesrità degli ambiti è in grado di offrire diverse tipologie di spiaggia a seconda delle possibilità e delle esigenze, questi aspetti sono molto importanti per la diversità di servizi che però appaiono ancora sottostimati pe runo sviluppo maggiore del turismo.

Principalmente il turismo è un turismo locale, dei paesi dell’entroterra e del paese stesso. A queste due forme di turismo stanziale e giornaliero, però si aggiunge un turismo itinerante che negli ultimi anni sta crescendo sulle orme della via verde.

Il turismo giornaliero utilizza la borgata marina, le aree naturalistiche di mezzo e le aree affollate del Lido Le Morge principalmente durante le ore di sole frequentando gli stabilimenti balneari, le spiagge libere ed i ristoranti, mentre il turista stanziale, risiedendo sul posto, usufruisce dei servizi al di là dell’arenile anche durante le ore serali, frequentando bar, ristoranti, piazze, promenade etc.

Il turista itinerante invece, ha altre necessità legate ai tempi e alle percorrenze in bicicletta, utilizzando per lo più i servizi fronteggianti le vie di mobilità lenta.

Appare quindi evidente che, in considerazione del numero di presenze in aumento legate ai cambiamenti in atto nel territorio ed ad un rafforzamento dell’offerta di servizi turistici, il piano demaniale si pone come startegia da coordinare ai futuri sviluppi degli interventi a monte.

5. Quali obiettivi del Piano Demaniale

- Creare un immagine coesa degli interventi nell'arenile
- Diversificare le offerte in base ai vari ambiti

Il Piano Demaniale può segnare gli sviluppi all'interno dell'arenile per i prossimo dieci anni. Il Piano si pone a cavallo di grossi cambiamenti storici, il primo legato ad un passaggio epocale legate alla pandemia e l'altro legato alla riqualificazione del tracciato ferroviario e di un possibile boom economico.

La richiesta di vivere sempre di più a stretto contatto con la natura, lo spostamento delle popolazioni nelle aree minori dei Lidi sono caratteristiche che il Piano deve tenerne conto per degli sviluppi futiri all'interno dell'arenile.

Quindi, in una proiezione temporale di dieci anni, tenendo conto delle dinamiche del mercato turistico e dei progetti in atto ed in previsione, il piano Demaniale vuole fissare una strategia generale che punta sulla ricostruzione di un immagine coordinata degli interventi all'interno dell'arenile divesrificando l'offerta turistica: creando una nuova identità locale introducendo quei caratteri quantitativi e qualitativi che sono alla base per ogni intervento di modifica dell'esistente, di piccola o grande scala; e puntando sulla diversità e la qualità dei servizi dell'arenile.

1. definizione dell'assetto dell'arenile
2. definizione di una disciplina che guidi gli interventi quantitativi e qualitativi all'interno dell'arenile (materia, forma, colore)
3. progetto di riqualificazione dei due pontili

6. Il progetto di riqualificazione_ promenade e pontili

La riqualificazione dei pennelli si pone come obiettivo del Piano, a rafforzamento dell'offerta turistica del Lido.

Le due scogliere utili al ripascimento dell'arenile del Lido Le morge, sono appunto state fondamentali per accrescere le dimensioni dell'arenile però allo stato attuale rimangono dei detrattori tali da compromettere in parte l'immagine del Lido.
Pertanto il Piano vuole dedicare ad essei un progetto di riqualificazione che prevede una passerella in legno che si conclude in un belvedere.
Gli ingressi sono delle piattaforme dove inserire un pergolato per coprirsi dal sole ed eventualmente dei servizi utili ai fruitori dell'arenile.

I pontili ad una quota più bassa, quella dell'arenile, si sviluppano come sovrapposizione leggera e riqualificazione delle scogliere artificiali esistenti, diventando delle pavimentazioni sopraelevate che dalle soglie si sviluppano lungo i pennelli, concludendosi in piccoli belvederi sul mare che si affacciano ad ovest cercando il tramonto.

7. L’assetto dell’arenile

assetto nel rispetto degli ambiti territoriali

Il Piano Demaniale definisce gli utilizzi all’interno dell’arenile tenendo conto degli aspetti morfologici del Lido, delle necessità legati alla domanda turistica e delle operazioni in atto per la riqualificazione del tracciato ferroviario.

stabilimenti balneari

I tre ambiti del litorale sono contraddistinti dalla diversità orografica che li contraddistingue, infatti il Piano vuole esaltare queste differenze e mantenerne le naturali vocazioni programmando gli interventi all’interno degli ambiti nel rispetto della loro identità.

Infatti le aree a nord della borgata marina, rappresentate da enormi distese di ciotoli bianchi, rappresentano delle oasi di naturalità che non deveono essere compromesse da impianti fissi ch e ne comprometterebbero l’immagine generale, infatti il Piano prevede solo stabilimenti balneari con impianti mobili. Diversamente l’ambito sud, il Lido Le Morge, il Piano prevede un rafforzamento dell’offerta turistica aggiungendo degli stabilimenti con impianti fissi a creare un immagine coordinata e segnare gli interventi per una riqualificazione dell’intero arenile, invece all’Ambito mediano, e naturalistico il Piano, rispettandone la vocazione e la domanda turistica, il Piano dedica a questi spazi la spiaggia libera.

Il piano demaniale, nella definizione degli gli aspetti quantitativi e qualitativi che dovranno avere gli stabilimenti balneari, stabilisce la tipologia, le superfici ed i rapporti tra gli elementi degli stabilimenti tali da accogliere diversi scenari di utilizzo non compomettendone i diversi usi.

Oltre alla diversità negli usi, il piano demaniale pone attenzione a particolari punti dell'arenile, inserendo delle concessioni balneari per gli appassionati di sport acquatici (wind surf, kite etc) e per ospitare gli amici a quattro zampe con aree e servizi dedicati.

8. Stabilimenti balneari con impianti fissi e mobili

gli stabilimenti balneari di nuova concessione

Il piano demaniale vuole dare una nuova immagine all'intero litorale, creando un volano degli interventi attraverso una disciplina che ne regola gli aspetti quantitativi e qualitativi.

Infatti i nuovi stabilimenti dovranno avere un impatto leggero sull'arenile e si prevedono strutture leggere e montate a secco, questo per creare un nuovo impatto più naturalistico e meno impattante per l'arenile.

Il Piano lascia gli aspetti quantitativi previsti dal Piano Demaniale Regionale ma segna gli aspetti qualitativi attraverso la discpilina degli interventi nelle Norme Tecniche di Intervento.

Sia per gli i mpianti fissi (volume, piattaforma e pergolato) sia per gli impianti mobili (pedane mobili, i pergolati, le cabine) vengono definite tipologie e schemi di disposizione a terra, che consentano sempre una non sovrapposizione degli elementi, lasciando sempre libere le visuali verso il mare dalle passerelle di accesso.

Per le cabine e gli spogliatoi non viene definito un numero massimo per consentirne usi e possibilità a seconda delle concessioni, ma ne vengono stabilite le altezza non superiore a 3 ml e le disposizioni lineari, così anche per gli impianti mobili le tecnologie costruttive saranno quelle degli impianti fissi, leggere e facilmente smontabili a secco.

gli stabilimenti balneari esistenti

Gli stabilimenti balneari esistenti sono il frutto di sedimentazioni avvenute negli anni senza una particolare programmazione che ne controllasse gli sviluppi e gli impatti sull'arenile.

Il piano demaniale nell'idea di un progetto unitario ed identitario, affinchè si possano attuare quegli interventi utili a tal fine, pur nel rispetto dei diritti e usi consolidati degli stabilimenti balneari esistenti, introduce delle possibilità per la realizzazione di (solarium, terrazze, piscine etc) che si riconoscono a seguito di interventi sull'esistente (manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione) in linea con gli aspetti quantitativi e qualitativi delle nuove concessioni.

Questo procedimento agli stabilimenti balneari vuole eliminare le incongruenze sull'arenile e ricondurre gli interventi verso un unicum che dia riconoscibilità ed unità all'immagine del Lido.

9. Stabilimenti balneari con impianti mobili

Così come per gli stabilimenti balneari con impianti fissi, il Piano vuole creare un immagine coordinata ed identitaria per l'intero arenile definendo gli aspetti qualitativi che devono avere le attrezzature.

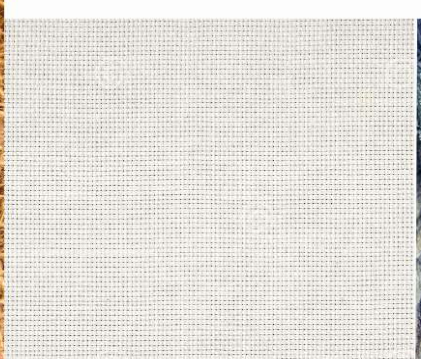
Infatti, pur accettando gli aspetti quantitativi del Piano Demaniale Regionale, il Piano tutela gli interventi degli impianti mobili attraverso le norme tecniche di attuazione dello stesso.

Gli accessi, le pavimentazioni, le cabine ed eventuali pensiline dovranno essere coordinate nei materiali e nei colori ed avere un impatto ambiantale minimo sull'arenile.

10. Tipologie, colori e materia_verso un’identità locale

Il Piano Demaniale definisce quali sono i materiali ed i colori da utilizzare all’interno dell’arenile ai fini di un immagine coordianta per l’intero litorale.

Il piano definisce una palette di colori diversificati secondo due categorie, la prima definita come “colore predominante” di colore bianco che rappresenta la colorazione di base degli elementi; mentre i “colori caratterizzanti” sono le colorazioni di dettaglio, che serviranno a personalizzare gli interventi e gli elementi propri delle concessioni e degli ombreggi.
Il colore predominante, definito nel bianco ha lo scopo di creare una continuità cromatica che lega gli interventi all’interno dell’arenile; i colori caratterizzanti invece utilizzati come supporto, incrementeranno le eterogeneità sull’arenile, ma secondo uno schema generale che diventi un valore per l’arenile stesso e non un detrattore.



11. Zone di riserva ambientale e aree di rinaturalizzazione

spiaggia libera

La spiaggia libera condiziona l'ambito mediano del litorale e parte degli ambiti nord e sud.

Data l'eterogeneità del litorale, la spiaggia libera è caratterizzata da ciotoli bianchi a nord e nell'ambito delle aree libere del trabocco Le Morge , mentre il Lido Le Morge offre tratti di spiaggia di sabbia libera.

La percentuale di spiaggia libera è circa il 60% dell'intero litorale.

aree di rinaturalizzazione

Il Piano individua il lembo recintato a nord del litorale, l'area da rinaturalizzare per ricreare il paesaggio dunale che oltre ad avere la capacità di contrapporsi alla forza del mare, rimane quale elemento identificativo e simbolico..

Il piano del mare riconoscendone il valore e l'importanza legata alla sopravvivenza della spiaggia, ne tutela gli interventi e ne limita gli usi. Queste aree di fragilità ambientale vengono così classificate come aree di rispetto e di protezione atte a garantire la conservazione degli habitat.

12. Valutazione preliminare della fattibilità economico finanziaria

Questo capitolo intende proporre una strategia necessaria per capire le fasi ed i costi di intervento per la realizzazione degli interventi pubblici all'interno del piano del mare.

L'impostazione metodologica

Il metodo comparativo utilizzato per stimare i costi di intervento è un operazione che si legittima esclusivamente se inquadrata nella " fase preliminare " del progetto di piano.
Pertanto, la procedura sintetica utilizzata è da intendersi come approccio propedeutico alle successive analisi di dettaglio. Il concetto di procedura sintetica è qui da intendersi non solo in termini strettamente estimativi (quale impiego di parametri tecnici associati a costi unitari), ma in senso letterale quale utilizzazione limitata.

Nel caso del piano demaniale del Comune di Torino di Sangro, sono stati oggetto di stima i due pontili, in quanto si ritiene che tali aree siano strettamente connesse dal punto di vista sociale, economico e strategico alle aree dell'arenile. Dal presente calcolo sono stati esclusi gli interventi per le concessioni dei privati.

Il lavoro si è svolto sostanzialmente in tre fasi:
- individuazione delle opere architettoniche (basamenti e pontili);
- applicazione dei costi parametrici alle superfici e alle opere.

Per il calcolo dei costi, la presente stima si basa sull'analisi condotta sul sito, territorio di riferimento dei prezzi medi di mercato utilizzati.
E' possibile prevedere scostamenti che possono essere incrementati del 60% nel caso di pontili in particolari situazioni avverse, sino a raggiungere + 100% .
Di seguito vengono esaminate sinteticamente le specifiche situazioni relative a ciascuno degli esiti di agibilità enunciando altresì i criteri utilizzati nella stima.
I costi sono comprensivi di spese per gli impianti tecnologici e sono al netto di oneri accessori e di spese tecniche.

Soglie(C)

Per le soglie a contatto con la passeggiata per le quali si prevedono delle superfici semipermeabili/ impermeabili si assume un valore medio di mercato pari €/mq 200. Nelle soglie si tiene in considerazione le scale e le rampe di accesso alla battigia.

Pergolati e servizi (D)
Per i pergolati si assume un valore medio di mercato pari a €/mq 500 per i servizi invece si assume un un valore medio di mercato pari €/mq 800.

Pontili (E)
La riqualificazione dei pennelli consiste in un primo tratto di pavimentazione che poggia sull'arenile l'altra in sovrapposizione delle rocce esistenti che formano i pennelli. Data la diversità di lavorazione e la specificità che ognuno dei siti ha, si assume in questa sede preliminare un valore medio della lavorazione complessiva pari a €/mq 1.000 comprensiva di balaustre ed elementi di sicurezza vari.

Reti tecnologiche (F)
Sono stati considerati interventi di potenziamento della rete idrica, fognante, elettrica e gas metano con costi unitari variabili da €/ml 120 a €/ml 450. Gli interventi riguarda sia il completamento delle reti esistenti, sia la realizzazione degli allacci per le soglie e pontili di previsione.

Illuminazione pubblica (G)
Si prevede un potenziamento della illuminazione pubblica con sostituzione della tecnologia esistente con tecnologia Led. Si assume un valore medio per i corpi illuminanti pari a €/cad 6.000 lungo la passeggiata, un valore medio per i corpi illuminanti dei pontili e delle soglie pari a €/cad 300 ed un valore medio per la sostituzione della tecnologia su corpi illuminanti esistenti pari a €/cad 500.

tipologia	mq/ml/cad	costo €/mq	Tot/€
(C) soglie			
n°1	30	200	6.000,00
n°2	30	200	6.000,00
			12.000,00
(F) reti soglie (elettrico, idrico, fogna)	25	285	7.125,00
(G) illuminazione soglie	n° 40	300	12.000,00
			19.125,00
(D) pergolati e servizi			
n°1	12	650	7.800,00
n°2	12	650	7.800,00
			15.600,00
(E) pontili			
n°1	140	1.000	140.000,00
n°2	150	1.000	150.000,00
			190.000,00
(F) reti pontili (elettrico)	290	285	82.650,00
(G) illuminazione pubblica pontili	n° 100	300	30.000,00
			112.650,00
TOTALE			**349.375,00 €**

Arch. Massimo Ruzzi
Studio Tecnico GEA
Via L. Cardone 2
66054 Vasto (CH)
MR +39 333 8977017
M massimo.ruzzi@
archiworldpec.it

Firmato digitalmente da
Massimo Ruzzi

T = Architetto
SerialNumber = TINIT-RZZMSM71R11B865C
Data e ora della firma: 18/03/2022 13:17:22