



Progettisti:

Arch. Camilla Cerrina Feroni



Con:

Arch. Laura Pescini

Arch. Salvatore Sasso

Istr. Stefano Puccetti

Marzo 2012

data: _



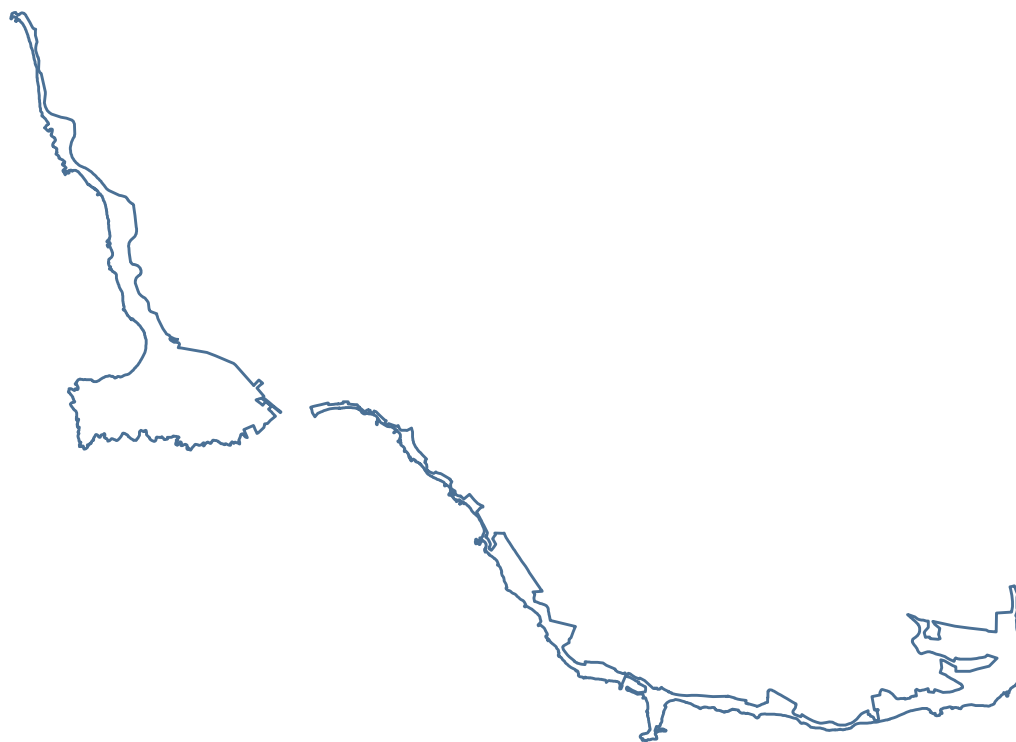
Adozione: _



Approvazione: _

Norme Tecniche di Attuazione

Versione modificata a seguito dell'accoglimento
delle osservazioni pervenute



Variante al Piano Particolareggiato
della Costa Urbana e del
Promontorio del Falcone

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 Ambito di applicazione del p.p.e.
- Art.2 Strumenti urbanistici vigenti e vincoli sovraordinati
- Art.3 Elaborati del p.p.e.
- Art.4 Contenuti e finalità del p.p.e.
- Art.5 Modalità di attuazione

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI AMBITI UNITARI D'INTERVENTO

- Art.6 Disposizioni comuni per gli ambiti unitari d'intervento
- Art.7 Architettura bioclimatica
- Art.8 Ambito d'intervento 1 "ex Macelli"
- Art.9 Ambito d'intervento 2 "Piazza Bovio" (**modificato**)
- Art.10 Ambito d'intervento 3 "Via Amendola"

TITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER IL PARCO URBANO DELLA TOLLA

- Art.11 Interventi per la fruizione e la riqualificazione del Parco
- Art.12 Modalità d'attuazione degli interventi

TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER IL PARCO DEL FALCONE E DI SPIAGGIA LUNGA

- Art.13 Interventi per la fruizione e la riqualificazione del Parco
- Art.14 Interventi puntuali sul patrimonio edilizio esistente
- Art.15 Modalità di attuazione degli interventi

TITOLO V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIFFUSI PER LA FRUIZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA URBANA

- Art.16 Chioschi e servizi di ristoro (**modificato**)
- Art.17 Interventi per la riqualificazione di P.za Bovio
- Art.18 Attrezzature di servizio alla balneazione esistenti (**modificato**)
- Art.19 Percorsi pedonali e ciclabili
- Art.20 Interventi di consolidamento e di risanamento della falesia/emergenze geologiche
- Art.21 Interventi di rinascimento, di protezione della costa e degli edifici esistenti
- Art.22 Pontili e piattaforme per l'attracco di natanti (**modificato**)
- Art.23 Interventi di consolidamento e risanamento dei basamenti esistenti
- Art.24 Interventi di riqualificazione del verde attrezzato

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art.25 Piano di utilizzo del demanio marittimo

Art.26 Piano del commercio su aree pubbliche

Art.26bis Fattibilità geologico-tecnica degli interventi (modificato)

TITOLO VII MODIFICHE CONTESTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Art.27 Modifiche al PRG vigente

NB: Il presente fascicolo contiene il testo integrale delle NTA del PP con le modifiche apportate dalla Variante; sono evidenziate in carattere ~~barrate~~ le parti stralciate, in carattere **grassetto** le parti aggiunte ed in **grassetto sottolineato** quelle derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Ambito di applicazione del P.P.E.

Il presente Piano Particolareggiato, redatto ai sensi dell'art. 13 della L. 1150/42, dell'art. 65 della L.R. 1/2005 e degli articoli 9 e 10 delle N.T.A. del vigente PRG, disciplina l'uso e l'assetto della fascia costiera compresa tra Punta Semaforo, ad est, e Spiaggia Lunga, ad ovest, includendo altresì il Promontorio del Falcone. Più precisamente il P.P. comprende i seguenti ambiti territoriali:

- il Parco Urbano della Tolla ubicato ad est del centro urbano, corrispondente alla zona F4.2 del PRG (di cui all'art. 38 delle N.T.A.);
- il Parco Territoriale del promontorio del Falcone e di Spiaggia Lunga, corrispondente alla zona F1.2 del PRG (di cui all'art. 52 delle N.T.A.);
- il tratto della costa urbana che si sviluppa tra le due aree a parco, comprendente aree ed immobili con destinazioni urbanistiche diversificate: Spiaggia Urbana/S.U., Centri di Servizio alla balneazione/S.B., attrezzature d'interesse comune/G2, parcheggi pubblici/ G4, verde attrezzato/G3, Intervento Unitario 24 bis, comprendente il complesso edilizio degli ex Macelli, introdotto con la variante al PRG contestuale al presente P.P.

Articolo 2 Strumenti urbanistici vigenti e vincoli sovraordinati

Gli ambiti territoriali oggetto del P.P. sono disciplinati dal P.R.G. vigente, approvato con atti del C.R.T. n. 254/97 e della G.R.T. n. 1578/98 e n. 30/2000, così come modificato con la variante contestuale al presente P.P., nonché dal P.d.L. dell'Intervento Unitario 24 (limitatamente agli interventi relativi al Parco Urbano della Tolla), approvato con deliberazione C.C. n. 99 del 6.09.2000.

Gli ambiti del piano sono altresì, parzialmente, interessati:

- dal vincolo paesaggistico di cui agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L.431/85 e L. 1497/39);
- dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 ed alla L.R. 39/2000;
- dal vincolo cimiteriale di cui al R.D. 1265/34 e s.m.i.;
- dalla disciplina dei Siti di Interesse Regionale (SIR) di cui alla L.R. 56/2000, per le aree interessate dal S.I.R. 55 "Promontorio di Piombino e M. Massoncello" di cui alla D.C.R.T. n. 6/2004, limitatamente alla fascia costiera posta all'estremità nord dell'ambito di piano;
- dall'ambito di applicazione della D.C.R.T. n. 47/90
- dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI - Bacino Toscana-Costa) approvato con deliberazione C.R.T. n. 13/2005.
- dalla presenza dell'Osservatorio Astronomico di Punta Falcone; a tal fine la progettazione esecutiva dei singoli ambiti d'intervento, dovrà rispettare la normativa vigente in materia d'inquinamento luminoso, con particolare riferimento alla Legge Regionale 39/2005.

Articolo 3 Elaborati del p.p.e.

Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

INDAGINI:

TAV. N. 1/I	Inquadramento territoriale	scala 1/30.000
TAV. N. 2/I	Sistema dei servizi a scala urbana	scala 1/4.000
TAV. N. 3/Ia	Estratto di P.R.G. (stato di fatto)	scala 1/2.000
TAV. N. 3/Ib	Estratto di P.R.G. (stato di fatto)	scala 1/2.000
TAV. N. 4/I	Vincoli sovraordinati	scala 1/4.000
TAV. N. 5/I	Usi e dei degradi in atto	scala 1/4.000
TAV. N. 6/I	Vegetazione	scala 1/4.000
TAV. N. 7/I	Indagine fotografica	
TAV. N. 8/Ia	Carta geologica	scala 1/2.000
TAV. N. 8/Ib	Carta geologica	scala 1/2.000
TAV. N. 9/Ia	Carta geomorfologica	scala 1/2.000
TAV. N. 9/Ib	Carta geomorfologica	scala 1/2.000
TAV. N. 10/Ia	Carta litotecnica	scala 1/2.000
TAV. N. 10/Ib	Carta litotecnica	scala 1/2.000
TAV. N. 11/Ia	Carta idrogeologica	scala 1/2.000
TAV. N. 11/Ib	Carta idrogeologica	scala 1/2.000
TAV. N. 12/Ia	Carta delle pendenze	scala 1/2.000
TAV. N. 12/Ib	Carta delle pendenze	scala 1/2.000
TAV. N. 13/Ia	Carta Pericolosità Geologica	scala 1/2.000
TAV. N. 13/Ib	Carta Pericolosità Geologica	scala 1/2.000
TAV. N. 14/I	Carta Pericolosità idraulica	scala 1/ 4.000
TAV. N. 15/I	Carta della fattibilità	scala 1/4.000
TAV. N. 16/I	Carta dei dati di base e delle emergenze geologiche	scala 1/4.000
TAV. N. 17/I	Ortofotomosaico	scala 1/20.000
TAV. N. 18/I	Modello digitale del terreno	scala 1/25 .000

PROGETTO:

TAV. N. 1/Pa	Estratto di P.R.G. (stato modificato)	scala 1/2.000
TAV. N. 1/Pb	Estratto di P.R.G. (stato modificato)	scala 1/2.000

TAV. N. 2/P	Destinazioni d'uso e ambiti omogenei di intervento	scala 1/4.000
TAV. N. 3/P	Percorsi e accessibilità	scala 1/4.000
TAV. N. 4/P	Ambiti Unitari d'Intervento	(varie scale)
TAV. N. 5/P	Progetti guida: chioschi, servizi di ristorazione, aree a verde attrezzato	(varie scale)
TAV. N. 6/P	Regime delle proprietà e piano parcellare di esproprio	scala 1/2.500
TAV. N. 7/P	Schemi delle reti tecnologiche	scala 1/4.000

ELABORATI RELAZIONALI

Relazione Illustrativa

Relazione Valutazione Effetti Ambientali

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato alle NTA: "Forme, materiali, colori e composizioni"

Relazione di fattibilità economico-finanziaria

Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche

Quadro economico degli interventi

Articolo 4 Contenuti e finalità del p.p.e.

Il presente Piano Particolareggiato si propone di disciplinare le funzioni e l'assetto della fascia costiera urbana e degli ambiti di parco ad essa relazionati, coerentemente con le previsioni del PRG vigente, così come modificato con la variante contestuale al presente P.P., con l'obiettivo della riqualificazione e della valorizzazione complessiva dei suddetti ambiti territoriali.

In particolare il piano si propone i seguenti obiettivi:

- miglioramento dell'attuale sistema di accessibilità e percorribilità (pedonale/ciclabile/via mare) della fascia costiera e individuazione delle eventuali connessioni funzionali con le principali direttrici di accesso urbano e con il sistema dei percorsi e dei collegamenti alla scala territoriale;
- definizione del regime di fruizione e d'uso della fascia costiera (spiagge libere, spiagge attrezzate, ecc.) anche in funzione della gestione del demanio marittimo;
- individuazione delle attrezzature di servizio alla balneazione, per la ricettività turistica e di bar-ristoro e definizione tipologico-morfologica delle stesse;
- recupero e riqualificazione dei fabbricati e dei manufatti esistenti o in stato di degrado ed abbandono;
- individuazione, degli interventi per la riqualificazione degli spazi pedonali e delle aree a verde con particolare riferimento agli ambiti di maggior pregio ambientale e paesaggistico;
- definizione delle modalità di attuazione delle previsioni del piano adottando, ove possibile un criterio urbanistico che associa servizi balneari, ricettivi e per il tempo libero (affidati ai privati) a sistemazioni di spazi pubblici lungo la costa urbana;
- definizione degli interventi funzionali alla fruizione ed alla valorizzazione del parco del Falcone e della Tolla.

Articolo 5

Modalità di attuazione

Il presente piano ha validità decennale, pertanto le relative previsioni e le eventuali procedure espropriative 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 da acquisire tramite espropriazione per pubblica utilità in attuazione delle previsioni del piano;
- aree ed immobili di proprietà privata per i quali il piano conferma il regime privatistico.

In relazione al diverso regime proprietario degli immobili, nonché agli obiettivi ed alle scelte progettuali operate dal piano, lo stesso si potrà attuare con modalità diverse, ovvero:

- mediante progetti di opera pubblica, di cui alla L. 109/94 e s.m.i. (legge quadro in materia di lavori pubblici), per le aree e gli immobili di proprietà comunale o demaniale, per i quali si prevedono interventi a carico del Comune o di altro soggetto pubblico competente;
- mediante progetti di iniziativa privata, soggetti a permesso di costruire o altro atto abilitativo edilizio e, ove occorra, a preventiva concessione demaniale, per le aree e gli immobili di proprietà privata per i quali il piano confermi il regime privatistico degli stessi o per le aree e gli immobili di proprietà pubblica per i quali il piano preveda l'assegnazione a soggetti privati.

In particolare il piano individua "Ambiti Unitari d'intervento", disciplinati nel dettaglio ai successivi articoli, che comprendono aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale, o da acquisire mediante procedura espropriativa, da assegnare a soggetti privati, mediante bandi di evidenza pubblica, per l'attuazione e la successiva gestione degli interventi previsti. In tali ambiti 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.

Al fine di conseguire una elevata qualità architettonica degli interventi, nei bandi di evidenza pubblica che saranno predisposti dal Comune per l'alienazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale, si dovranno introdurre criteri valutativi che tengano conto, oltreché dell'offerta economica, anche della qualità progettuale e tecnico-costruttiva degli interventi, prevedendo pertanto, già in sede di partecipazione al bando, la predisposizione dei progetti complessivi degli Ambiti Unitari.

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 (per es: costruzione e gestione, progetto di finanza di cui alla L. 109/94 e s.m.i.) qualora se ne ravvedano le condizioni di fattibilità e di pubblica utilità.

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI AMBITI UNITARI D'INTERVENTO

Articolo 6 Disposizioni comuni per gli Ambiti Unitari d'Intervento

Lungo la costa urbana, nei siti indicati nella tavola 2/P, il presente piano individua Ambiti Unitari d'Intervento, all'interno dei quali sono previste attrezzature di servizio alla balneazione, turistico-ricettive, di ristoro, per lo svago ed il tempo libero, nonché aree a verde attrezzato e relativi parcheggi.

Al fine di conseguire un'elevata qualità architettonica e costruttiva, anche in relazione alla specifica collocazione dei nuovi insediamenti in aree di particolare pregio e panoramicità, il piano fornisce per ogni Ambito Unitario d'Intervento un "progetto guida", contenuto nell'elaborato 4/P, e disposizioni normative specifiche, riportate ai successivi articoli, con valenza prescrittiva per quanto attiene i criteri progettuali e localizzativi, le funzioni previste, nonché per le soluzioni tipologico-costruttive da osservare in sede di attuazione degli stessi.

L'attuazione degli Ambiti Unitari d'Intervento dovrà comunque avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni comuni:

- nella realizzazione dei nuovi insediamenti si dovrà curare particolarmente l'inserimento paesaggistico e vegetazionale prevedendo la piantumazione con essenze tipiche della macchia mediterranea (lentisco, mirto, ginestra, barba di Giove, cisto, porcellana di mare ecc.) e la sistemazione degli spazi esterni;
- gli oscuramenti delle nuove strutture dovranno essere del tipo a persiana o portellone con trattamento naturale o tinteggiati nei colori avorio, bianco, verde salvia, turchese e altre tonalità dell'azzurro;
- le lattoniere dovranno essere realizzate in rame;
- i parapetti potranno essere realizzati in muratura piena intonacata o mediante balaustre in legno e/o in acciaio inossidabile o tinteggiato;
- le recinzioni perimetrali dovranno avere una altezza massima di mt. 1.50; cancelli e recinzioni potranno essere realizzate in legno, in muratura intonacata, in pietra faccia vista, in acciaio inossidabile o tinteggiato, o in acciaio zincato; qualora venga utilizzata la muratura piena o la pietra faccia vista questa dovrà avere l'altezza massima di mt. 1.00. Le recinzioni perimetrali dovranno essere affiancate da siepi di essenze tradizionali locali;
- le cabine e i chioschi-bar asserviti agli stabilimenti balneari dovranno essere realizzati esclusivamente in legno o in muratura rivestita con tavolato ligneo;
- per il rivestimento in legno a doghe orizzontali, dove ammesso, dovrà essere utilizzato il larice;
- gli spazi esterni, rampe e percorsi pedonali potranno essere pavimentati in legno (ipé, teak, bangkirai, lapacho, iroko, larice, ed altre essenze da esterni), in pietra o simil-pietra (tipo gres porcellanati da esterni), in terra battuta o in battuto di cava;
- i cordoli potranno essere in legno o in pietra;
- i percorsi di discesa al mare dovranno essere realizzati in terra battuta o in battuto di cava e protetti da filagne in legno;
- sono ammessi pergolati con struttura in legno e copertura con elementi vegetali (stuoie, teli ombreggianti, ecc.) e chioschi in legno ombreggianti da collocare nelle aree a verde asservite ai nuovi insediamenti balneari e ricettivi;
- le piscine, dove previste, dovranno mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno; in nessun punto il bordo superiore della piscina dovrà discostarsi di oltre 50 cm dalla quota originaria del terreno; le pavimentazioni perimetrali e le aree a solarium dovranno essere realizzate preferibilmente in legno (ipé, lapacho, bangkirai,

teak, ed altre essenze da esterni) o in pietra o simil-pietra (tipo gres porcellanati da esterni); le piscine dovranno essere preferibilmente approvvigionate con acqua di mare o di sorgente, ove presente, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari delle acque utilizzate;

- i locali tecnici sono compresi nella volumetria massima consentita per ciascun Ambito di Intervento e contenuti all'interno dei corpi di fabbrica.;
- dovranno essere adottate le soluzioni tecnologiche ed impiantistiche indicate al successivo art. 7 per il contenimento dei consumi idrici, da certificare in sede di attuazione degli interventi.

In fase di progettazione esecutiva sono ammissibili:

- modeste variazioni della perimetrazione dell'Ambito, motivate da una più precisa definizione dello stato dei luoghi conseguente ad una scala progettuale di maggior dettaglio;
- modifiche all'assetto planivolumetrico ed una diversa collocazione delle funzioni previste rispetto a quanto indicato nell'elaborato 4/P, assicurando comunque il rispetto della volumetria massima assegnata e dei criteri progettuali con valenza prescrittiva stabiliti per ciascun Ambito ai successivi articoli;
- la graduale realizzazione degli Ambiti, ad esclusione dell'Ambito d'Intervento di Piazza Bovio in quanto di modesta entità, da disciplinare nelle relative convenzioni attuative, purché gli stralci risultino funzionalmente autonomi, comprensivi delle sistemazioni esterne e degli spazi pubblici, e purché sia assicurata comunque la completa attuazione delle previsioni del piano nell'arco temporale di vigenza dello stesso.

Contestualmente alla realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere realizzati gli interventi necessari alla messa in sicurezza delle aree sotto il profilo geo-morfologico, attuando gli interventi previsti nella specifica relazione geologico-tecnica di fattibilità, nonché gli interventi finalizzati alla realizzazione e/o riqualificazione delle aree d'uso pubblico previste per ciascun Ambito.

Ai soggetti attuatori/gestori degli Ambiti d'Intervento faranno carico inoltre le operazioni di pulizia delle spiagge contigue agli stessi ambiti che resteranno di uso pubblico, con modalità da disciplinare nelle relative convenzioni attuative.

Articolo 7 **Architettura bioclimatica**

Con il termine di Architettura Bioclimatica si intende una modalità di progettazione degli edifici finalizzato ad individuare soluzioni tipologiche, formali, materiche e tecnologiche che consentano il raggiungimento di adeguati standard di benessere all'interno degli edifici stessi, nonché a realizzare immobili in perfetta armonia ed integrazione con l'intorno ambientale che li ospita senza "abusare" di risorse energetiche non rinnovabili.

Il prodotto "edificio" deve cioè essere capace di assicurare qualità abitativa nel rispetto delle risorse ambientali, delle esigenze sociali, della storia e della qualità dei luoghi, mirando a contenere le emissioni inquinanti ed il consumo di fonti energetiche non rinnovabili e riducendo i consumi per il riscaldamento ed il raffreddamento degli ambienti.

Il comportamento bioclimatico, ad esempio la capacità di disperdere quantità minime di calore quando è molto freddo, captare energia solare durante le ore diurne soprattutto nei mesi invernali, immagazzinarla ed usarla quando serve, respingere le radiazioni solari nei periodi più caldi, durante i quali, invece, cedere calore verso l'esterno in maniera cospicua, può essere indotto nell'edificio attraverso una serie di accorgimenti progettuali ed attraverso l'impiego di opportune configurazioni planimetriche e formali.

Il presente piano si pone l'obiettivo di incentivare l'applicazione dei principi dell'architettura bioclimatica nella realizzazione degli Ambiti Unitari d'Intervento, sia per i nuovi edifici che per il recupero di edifici esistenti.

Qualora siano applicate integralmente le regole essenziali dell'architettura bioclimatica, potranno essere applicati incentivi economici nella misura che sarà stabilita con successivi atti regolamentari, con i quali si dovranno altresì stabilire le modalità di controllo e verifica in fase di esecuzione degli interventi, così come previsto dalla L.R. 1/2005.

Di seguito si riportano, a titolo indicativo, alcuni criteri e principi da rispettare:

Criteri localizzativi e progettuali

Il progetto dovrà privilegiare:

- configurazioni coerenti con le caratteristiche del luogo;
- caratteristiche architettoniche compatibili con l'ambiente e con le forme del paesaggio naturale;
- l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento dell'edificio, privilegiando volumi compatti;
- la più ampia captazione solare privilegiando le superfici vetrate, di verande e serre solari non riscaldate;
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio;
- l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale attraverso vetrate verticali e lucernari, attraverso l'uso di sistemi riflettenti o diretti di captazione della luce naturale;
- la messa a dimora di essenze arboree, di tipo autoctono, per ottenere il raffrescamento dalla radiazione solare estiva e la schermatura dei venti invernali.

Materiali edili

Si dovrà privilegiare l'uso di materiali eco-compatibili, quelli cioè che dalla produzione all'uso, dalla manutenzione fino allo smaltimento, non creano danno alla salute dell'uomo e dell'ambiente (pietra, laterizio, malta a base di calce, legno stagionato naturalmente e non trattato con impregnanti nocivi, intonaco a calce, intonaco minerale per esterni, smalti ecologici, colori a dispersione – cioè solubili in acqua – pigmenti naturali e vegetali per le colorazioni, materiali isolanti naturali, ecc.); i requisiti di tali materiali devono essere opportunamente certificati.

Dovranno inoltre essere privilegiati:

- lo spessore delle murature esterne superiore a 30 centimetri, al fine di massimizzare l'inerzia termica dell'edificio;
- pareti esterne realizzate con materiali permeabili assorbenti e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento;
- solai intermedi di spessore preferibilmente superiore a 40 centimetri necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico;
- strutture in muratura portante e solai in legno o in laterocemento debolmente armati o con armatura collegata ad apposita palina di terra con cavo in rame;
- pitture traspiranti ed ecologiche;
- l'uso di doppi vetri, l'utilizzo di aggetti o di altri elementi fissi esterni per garantire dispersioni contenute durante le ore notturne, ed evitare l'ingresso di radiazioni solari dirette in estate senza tuttavia impedirne l'ingresso durante l'inverno;
- la ventilazione del tetto, da abilitare in estate e disabilitare nella stagione di riscaldamento.

Impianti termici

Solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida sopra indicate, si potrà procedere al dimensionamento degli impianti di riscaldamento e raffreddamento.

Si dovrà privilegiare lo sfruttamento dell'energia solare, quale fonte energetica rinnovabile, al fine di produrre calore a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato.

Si dovranno comunque privilegiare:

- impianti centralizzati: il sistema di distribuzione del calore dovrà tuttavia prevedere la parzializzazione delle utenze e l'installazione per ciascuna di esse di sistemi di termoregolazione locale;
- l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura al fine di un controllo della temperatura in ogni locale e la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate;
- impianti termici con funzionamento prevalentemente ad irraggiamento, sia diretto che indotto (impianto a mura radianti con serpentina, impianto a battiscopa, stufe a grande inerzia termica, ecc.);
- l'uso di pannelli solari, pompe di calore, ecc.;

Impianto idrico ed elettrico

Tali impianti dovranno essere progettati in modo tale da ottimizzare i consumi ed i costi di gestione;

Si dovranno privilegiare impianti fotovoltaici, adottando soluzioni localizzative e tecnico-costruttive tali da non costituire fattore di disturbo visivo ed impatto paesaggistico;

Per gli impianti elettrici si dovranno privilegiare soluzioni con cavi schermati, con distribuzione a stella o con disgiuntore bipolare (nella zona notte), per non generare campi elettromagnetici patogeni specie nelle zone di soggiorno e di riposo.

E' fortemente raccomandato l'uso di:

- interruttori locali,
- interruttori a tempo nelle aree di uso frequente,
- controlli azionati da sensori di presenza,
- controllo azionati da sensori di illuminazione naturale.

Per l'impianto idrosanitario si dovrà ridurre il consumo idrico adottando l'uso di tecnologie quali:

- temporizzatori per l'interruzione del flusso d'acqua,
- sciacquoni per wc a due livelli,
- miscelatori di flusso d'acqua con aria che migliorino le caratteristiche del getto con conseguente riduzione del flusso.

Si dovrà prevedere un sistema di incanalamento delle acque piovane con serbatoio di accumulo al fine di garantire il loro riutilizzo per usi non domestici (riempimento cassette wc, irrigazione giardini, impianti di lavaggio...). La realizzazione di una seconda rete di distribuzione, collegata a tali serbatoi di raccolta consentirà di differenziare gli usi finali e quindi contenere notevolmente il consumo della risorsa acqua.

Articolo 8

Ambito d'intervento 1 "ex Macelli"

Nell'Ambito d'Intervento denominato "ex Macelli" il piano si propone una radicale trasformazione e riqualificazione dell'area e dei fabbricati esistenti, attualmente occupati dal canile municipale, che dovrà essere rilocalizzato preferibilmente all'esterno dell'ambito

urbano, prevedendovi un complesso integrato di servizi di tipo turistico/ricettivo- balneare - benessere.

L'ambito include altresì l'area, occupata da alcuni manufatti precari, collocata ad una quota intermedia tra il complesso edilizio esistente degli ex Macelli e la spiaggia sottostante, che risulta essenziale per la riqualificazione complessiva dei luoghi e la migliore organizzazione delle funzioni da insediare. Tali aree, di proprietà privata, dovranno pertanto essere acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa al fine di garantire l'attuazione unitaria dell'intervento.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere accompagnata dalla completa riprogettazione e sistemazione della piazza su cui prospetta l'edificio degli ex Macelli, anche al fine di realizzare un'adeguata schermatura rispetto al contiguo complesso cimiteriale, con interventi di arredo urbano e vegetazionale.

Sempre al fine di rendere compatibili le nuove funzioni da insediare rispetto al complesso cimiteriale, si dovrà intervenire sul sistema viabilistico, così come prefigurato nell'elaborato 2/P del piano, al fine di separare i flussi di traffico ed utenza diretti al cimitero rispetto a quelli diretti verso il nuovo complesso.

In particolare nell'Ambito d'Intervento si prevedono i seguenti servizi:

- un locale ad uso bar-ristorante
- una dotazione di ricettività turistica di tipo alberghiero (albergo e/o residenza turistico alberghiera) per un massimo di 84 posti letto;
- un centro benessere dotato di palestra, piscine, spogliatoi, sauna, ecc.;
- un centro balneare dotato di bar, cabine, spogliatoi, spiaggia attrezzata, pontile per l'attracco di piccoli natanti nonché un alloggio per il custode della struttura (della superficie utile massima di 60 mq.);
- uffici-reception e magazzini a servizio delle attività previste;
- spazi attrezzati a verde, solarium, parcheggi a servizio della struttura.

Sono ammesse altresì, anche se non puntualmente indicate negli elaborati di piano, eventuali altre attività complementari e connesse alle funzioni principali previste nell'Ambito (a titolo indicativo: punto vendita, ambulatorio medico, centro estetica, centro fisioterapico, ecc.) che non dovranno comunque assumere carattere prevalente rispetto alle funzioni principali sopra indicate.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- volumetria massima complessiva pari a mc. 6.250, comprensiva delle volumetrie esistenti da recuperare stimate in mc. 5.700 (manufatti precari insistenti sull'area oggetto di esproprio ed edifici relativi al complesso degli ex Macelli);
- i fabbricati esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto planivolumetrico, adottando comunque un impianto a nucleo edilizio compatto, del tipo indicato nell'elaborato 4/P del piano, evitando quindi la dispersione di corpi di fabbrica nell'area d'intervento;
- il fabbricato degli ex Macelli che prospetta sulla piazza dovrà, preferibilmente, essere recuperato, mantenendone i caratteri essenziali, intervenendo nella riorganizzazione degli spazi interni; per esigenze connesse ad una migliore organizzazione funzionale e gestionale del nuovo complesso turistico-ricettivo, in relazione alla vicinanza del cimitero, sono ammissibili anche soluzioni alternative che ne prevedano la demolizione e la riorganizzazione con diverso assetto, prevedendo comunque la realizzazione di una quinta a delimitazione dello spazio urbano della piazza dei Macelli;

- i nuovi fabbricati avranno altezza massima pari a due piani fuori terra (max 7. mt) e potranno essere realizzati locali interrati o seminterrati dove collocare servizi (per es. centro benessere, ecc.) ed impianti tecnologici. I volumi completamente interrati non verranno computati nella volumetria massima ammissibile. Potrà essere ammessa altezza diversa, da concordare preventivamente con gli uffici comunali, esclusivamente per l'edificio indicato con la sigla 4p della Tav. 4 di Ambito dell'elaborato 4/P, qualora venga realizzata la soluzione planivolumetrica proposta dal piano;
- i nuovi edifici dovranno essere realizzati in muratura tradizionale, intonacati e tinteggiati nella gamma cromatica dei colori terrosi; una colorazione di tonalità più intensa potrà essere adottata per gli edifici di volumetria più contenuta (vedere allegato alle presenti NTA "Forme, materiali, colori e composizioni");
- le coperture dei nuovi edifici dovranno essere piane almeno per il 40% della superficie coperta degli stessi e preferibilmente rese accessibili all'utenza per il miglior godimento del panorama; la restante porzione delle coperture dovrà essere a falda inclinata unica o doppia, a capanna o a padiglione;
- i manti di copertura a falda inclinata saranno in laterizio (tipo coppi e tegole o marsigliesi) mentre le coperture piane praticabili dovranno essere finite con tavolato ligneo per esterni (ipè, lapacho, bangkirai, teak, ed altre essenze da esterni) o in cemento colorato; per le coperture piane non praticabili dovrà essere utilizzato il rame;
- i prospetti lato mare, degli edifici destinati alla ristorazione, dovranno essere caratterizzati da ampie vetrate continue, riducendo al minimo il numero dei montanti verticali degli infissi, per il godimento del panorama. Le superfici vetrate non dovranno essere inferiori al 35% della superficie del prospetto. Sono esclusi da tale obbligo i servizi igienici, i locali di deposito, le cucine e altri vani accessori;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno naturale (iroko, castagno, larice), o verniciato nei colori ammessi per i sistemi di oscuramento, in acciaio inossidabile o in acciaio zincato;
- i fabbricati adibiti alle attrezzature di servizio allo stabilimento balneare (servizi igienici, locali di deposito, alloggio custode, ecc.) saranno realizzati in muratura intonacata o rivestita con tavolato ligneo a doghe orizzontali; qualora le strutture siano realizzate in muratura intonacata oltre ai colori tradizionali, saranno consentite colorazioni più intense;
- la pavimentazione del parcheggio interno all'Ambito dovrà essere realizzata in elementi autobloccanti di c.l.s. del tipo filtrante.

Contestualmente alla realizzazione del centro turistico-rivcettivo-balneare e benessere il soggetto attuatore dovrà realizzare e/o sistemare, a scomputo degli oneri concessori (primaria e secondaria), le seguenti opere che resteranno di uso pubblico:

- percorso pedonale di accesso al parco urbano della Tolla e sistemazione a verde della fascia contigua;
- scalinata di accesso alla spiaggia;
- percorso pedonale di collegamento alla spiaggia della "Buca Rossa" e pontile per l'attracco dei taxi-boat, da realizzare all'estremità orientale della spiaggia dei Macelli;
- sistemazione della falesia ricompresa nell'Ambito con interventi di ingegneria ambientale secondo le indicazioni stabilite nella relazione geologico-tecnica di fattibilità;
- rifacimento e riqualificazione complessiva della piazza dei Macelli.

Tali opere dovranno essere realizzate secondo gli indirizzi contenuti nelle presenti norme e nell'elaborato 4/P del piano e comunque secondo le indicazioni che verranno impartite in proposito dai competenti uffici comunali.

Articolo 9 **Ambito d'intervento 2 "Piazza Bovio"**

Per l'Ambito d'Intervento denominato "Piazza Bovio" il piano si propone il riordino ed il contenimento delle funzioni di servizio alla nautica esercitate dal Centro Velico Piombinese, che attualmente ha la propria sede nel fabbricato storico posto alla base della falesia, a favore del potenziamento delle funzioni di servizio alla balneazione.

Si tratta infatti di uno degli ambiti più facilmente accessibili e fruibili della costa urbana, posto sul lato est di Piazza Bovio che costituisce elemento baricentrico della città antica e spettacolare belvedere verso le isole dell'arcipelago. Proprio in considerazione della particolare collocazione e visibilità dell'Ambito, che ricomprende anche alcune testimonianze architettoniche ed arredi urbani risalenti agli anni '30 e '40 del secolo scorso (scalinate, edificio sede del circolo, ecc.), gli interventi dovranno limitarsi al minimo indispensabile senza quindi "appesantire" eccessivamente questo delicato contesto.

Si prevede di concentrare le aree a servizio del Centro Velico all'estremità sud dell'Ambito che potranno essere incrementate attraverso il prolungamento della piattaforma in cemento fino al pennello a mare esistente; a fianco del nuovo piazzale potrà essere realizzato un pontile in legno per l'attracco dei natanti, così come indicato nell'elaborato 4/P del piano.

Per lo svolgimento delle attività del Centro Velico, che potrà mantenere la propria sede al piano primo del fabbricato esistente, potrà essere altresì realizzato un blocco di servizi igienici/spogliatoi in prossimità dello scivolo di alaggio per un massimo di mc. 150.

Qualora non venga realizzata la sede del Centro Velico al piano primo del fabbricato esistente, questo potrà essere adibito a funzioni strettamente connesse all'attività dello stabilimento balneare e/o della attività di ristorazione previste per l'ambito.

Le restanti aree, invece, verranno asservite alla balneazione e comprenderanno i seguenti servizi:

- solarium con allestimento dei "punti-ombra" (ombrelloni-lettini),
- un bar-ristorante collocato al piano terreno del fabbricato esistente, che potrà essere ampliato con un corpo aggiunto, della volumetria massima di 250 mc.; questo dovrà contenere anche i servizi igienici di uso pubblico;
- cabine-spogliatoi e servizi da ricavare nel tunnel sotterraneo che si estende sotto Piazza Bovio (da poter eventualmente ampliare sempre a livello interrato);
- ascensore a vista in aderenza ai contrafforti esistenti al fine di rendere accessibile l'Ambito e la contigua spiaggia pubblica da parte dei soggetti diversamente abili; in alternativa alla realizzazione dell'ascensore potranno essere previste soluzioni diverse, anche di carattere gestionale, che garantiscano comunque l'accessibilità allo stabilimento balneare.

Al fine di incrementare gli spazi a servizio del bar-ristorante e consentire un migliore collegamento con la contigua spiaggia libera, potrà essere inoltre prolungato il piazzale esistente fino alla base della scalinata di collegamento a Piazza Bovio, attraverso la realizzazione di una piattaforma in legno su palificata, così come indicato nell'elaborato 4/P del piano.

Le scalinate e l'ascensore di collegamento a Piazza Bovio (qualora realizzato), il blocco dei servizi igienici nonché il passaggio pedonale antistante l'edificio del Centro Velico, di collegamento tra la spiaggia e lo stabilimento balneare, dovranno essere mantenuti all'uso pubblico.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle ulteriori seguenti prescrizioni:

- le coperture dei nuovi fabbricati, in quanto visibili dalla piazza, dovranno essere piane con finiture preferibilmente in legno (ipé, teak, bangkirai, lapacho ed altre essenze da esterni);
- è inoltre consentito l'uso del travertino o di elementi in simil-travertino;
- la copertura del corpo di fabbrica in ampliamento alla sede del Centro Velico dovrà essere utilizzata come terrazza panoramica del ristorante;
- l'ampliamento del fabbricato sede del Centro Velico e del Ristorante/bar dovrà essere realizzato in muratura tradizionale e intonacata, e tinteggiato nello stesso colore del fabbricato originario;
- i prospetti dei nuovi corpi di fabbrica lato mare dovranno essere caratterizzati da ampie vetrate per il godimento del panorama; sono esclusi da tale obbligo i servizi igienici, i locali di deposito, le cucine e altri vani accessori;
- le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente in legno; in alternativa potranno essere realizzate in cemento tinteggiato o in pasta nei colori terrosi, o in cemento con acciottolato del tipo presente sulla spiaggia;
- i prospetti del nuovo edificio che ospiterà i servizi del C.V.P. dovranno essere realizzati in pietra faccia vista, uniformandosi al muro di contenimento della piazza soprastante;
- i nuovi infissi dovranno essere in legno tinteggiati in colore bianco;
- è fatto divieto di realizzare tettoie;
- è prevista la demolizione delle piattaforme in cemento residue presenti sulla spiaggia sottostante piazza Bovio, che rimarrà di uso pubblico, a carico del soggetto attuatore dell'Ambito.

Trattandosi di aree ed immobili che insistono sul demanio marittimo, già assegnati in concessione all'associazione sportiva del Centro Velico Piombinese (ad esclusione dei locali sottostanti Piazza Bovio di proprietà di altro demanio pubblico, già in concessione al Comune di Piombino) l'attuazione degli interventi previsti dal piano potrà avvenire a cura della stessa associazione, previo adeguamento delle finalità ed estensione delle concessioni in essere. Qualora entro il termine di validità della concessione del demanio marittimo (ovvero entro il 01.01.2007) i soggetti interessati non abbiano fatto richiesta di adeguamento della concessione in essere e predisposto a tal fine il progetto complessivo dell'Ambito d'Intervento, in conformità alle nuove previsioni urbanistiche intervenute, il Comune potrà procedere alla revoca della concessione demaniale ai sensi dell'art. 13 del vigente Regolamento per la Gestione del Demanio Marittimo ed alla riassegnazione della stessa ad altro soggetto, previo espletamento di un bando di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 del suddetto Regolamento.

Gli interventi previsti dovranno comunque essere realizzati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della nuova concessione demaniale, pena la decadenza della stessa.

Articolo 10 **Ambito d'intervento 3 "Via Amendola"**

Per l'Ambito d'Intervento denominato "Via Amendola" il piano prevede la realizzazione di un complesso di servizi alla balneazione, per il tempo libero e lo sport e di ristorazione, integrato con una minima dotazione di ricettività turistica.

Contestualmente all'attuazione dell'Ambito si dovrà operare la riqualificazione delle aree a parcheggio e a verde pubblico esistenti prevedendo il collegamento, mediante percorsi pedonali di nuova realizzazione, con le altre aree a verde attrezzato da realizzare nel complesso conventuale dell'Immacolata, all'esterno dell'Ambito d'Intervento.

L'ambito d'Intervento si articola in due distinti settori suddivisi dal percorso pedonale pubblico che collega via Amendola alla spiaggia sottostante.

Il primo, posto ad ovest, dove si prevedono la gran parte delle attrezzature di servizio e precisamente:

- attrezzature sportive e ludico-ricreative (a titolo indicativo campo sportivo pluriuso, tennis, ecc.) e relativi servizi (spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
 - piscine e relativi servizi (solarium, sedute per il pubblico, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
 - chiosco bar a servizio delle nuove attrezzature;
 - bar-ristorante;
 - una dotazione di ricettività turistica di tipo affittacamere, di cui all'art. 55 della L.R. 42/2000 e s.m.i. , per un massimo di 12 posti letto;
 - alloggio per il custode o gestore dell'attività per una superficie utile massima di 60 mq.;
 - un centro balneare dotato di cabine, spogliatoi, pontile in legno per l'attracco di piccoli natanti e per il migliore accesso al mare;
 - parcheggi a servizio del centro sportivo-balneare.
- Il secondo settore posto ad est dell'ambito, comprendente le seguenti attrezzature:
- le aree a verde pubblico attrezzate e di belvedere da riqualificare e ripiantumare opportunamente;
 - l'area a parcheggio pubblico esistente da adeguare e sistemare;
 - attrezzature di servizio alla balneazione collocate sulle piattaforme in cemento esistenti alla base della falesia, da recuperare, comprendenti un chiosco bar, un locale di deposito per le attrezzature da spiaggia, un pontile in legno per l'attracco di piccoli natanti e per il migliore accesso al mare.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- volumetria massima complessiva pari a mc. 2.500, di cui 2.400 mc. da localizzare nel settore ovest e mc. 100 da localizzare nel settore est;
- al fine di mitigarne la vista e non ostruire la visuale panoramica del mare, i fabbricati di servizio al complesso ludico-ricreativo (campo sportivo polifunzionale) dovranno essere collocati nell'area immediatamente sottostante la scarpata stradale di Via Amendola; tali fabbricati, ad un solo livello fuori terra (3.50 mt. max) saranno realizzati in legno naturale, in muratura intonacata, o rivestita con tavolato ligneo a doghe orizzontali; qualora le strutture siano realizzate in muratura intonacata oltre ai tradizionali colori terrosi, saranno consentite colorazioni più intense;
- il nucleo edilizio del bar-ristorante e delle unità ricettive dovrà essere collocato in testa alla falesia, nell'area pianeggiante sottostante gli "orti" esistenti, in modo che la sua copertura possa essere utilizzata come solarium a servizio della piscina soprastante; il complesso di tali servizi dovrà essere caratterizzato da volumi squadrati di diversa altezza e trattamento murario, aggregati anche "ad incastro", al fine di costituire un edificio articolato (vedi allegato NTA "Forme, materiali, colori e composizioni"). Dovrà essere realizzato in legno, o in muratura intonacata o rivestita con tavolato ligneo a doghe orizzontali; qualora le strutture siano realizzate in muratura intonacata oltre ai tradizionali colori terrosi, saranno consentite colorazioni più intense; non dovranno tuttavia essere proposte soluzioni in sola muratura intonacata;
- tutti i nuovi fabbricati avranno un'altezza massima pari ad piano fuori terra (max 3.50 mt.) fatta eccezione per il nucleo "affittacamere" che potrà avere una altezza massima di 7.00 mt (2 piani fuori terra);
- i prospetti lato mare degli edifici destinati alla ristorazione, dovranno essere caratterizzati da ampie vetrate continue, riducendo al minimo il numero dei montanti verticali degli infissi, per il godimento del panorama; le superfici vetrate non dovranno

essere inferiori al 35% della superficie del prospetto; sono esclusi da tale obbligo i servizi igienici, i locali di deposito, le cucine e altri vani accessori;

- gli infissi esterni dovranno essere in legno naturale (iroko, castagno, larice), o verniciato nei colori ammessi per i sistemi di oscuramento, in acciaio inossidabile o in acciaio zincato;
- le coperture dovranno essere miste, cioè in parte piane ed in parte a falda inclinata (ad una o due falde); si potranno adottare anche soluzioni del tipo tetto verde;
- i manti delle coperture a falda inclinata dovranno essere in laterizio, del tipo coppo e tegola, o tegola;
- le coperture piane potranno essere in legno (ipè, lapacho, bangkirai, teak, o altre essenze da esterni) o in rame;
- potranno essere realizzati locali interrati o seminterrati dove collocare servizi (tipo magazzini, cantina, saune, ecc) ed impianti tecnologici; i volumi completamente interrati non verranno computati nella volumetria massima ammissibile;
- il parcheggio pertinenziale a servizio dell'ambito dovrà essere realizzato lasciando il più possibile inalterata la morfologia attuale dell'area; il fondo del parcheggio dovrà essere finito in battuto di cava o con pavimentazione ad elementi autobloccanti in cls di tipo filtrante; il parcheggio dovrà essere arricchito con nuova piantumazione (leccio, palma, tamerice, ornello) al fine di ombreggiare e mitigare la vista degli stalli; nella realizzazione del nuovo parcheggio si dovrà prevedere la conservazione della sorgente esistente che dovrà essere maggiormente valorizzata anche attraverso la creazione di un'area "a giardino" che la separi dalla nuova struttura a parcheggio. Nella sistemazione dell'area a verde dovranno essere salvaguardate le essenze e la vegetazione spontanea esistente, e si potrà valutare la possibilità di realizzare un piccolo ruscello alimentato dalla stessa sorgente.

Contestualmente alla realizzazione del centro ludico-ricreativo e balneare il soggetto attuatore dovrà realizzare, a scomputo degli oneri concessori (primaria e secondaria), le seguenti opere che resteranno di uso pubblico:

- sistemazione e riqualificazione dell'area a verde attrezzato esistente da caratterizzare come area di belvedere panoramico con sedute e spazi di sosta attrezzati e per il gioco dei bambini;
- ampliamento e sistemazione del parcheggio pubblico esistente;
- rifacimento dei due percorsi pedonali pubblici di accesso al mare (uno nel settore est e l'altro nel settore ovest);
- sistemazione della falesia ricompresa nell'Ambito con interventi di ingegneria ambientale secondo le indicazioni stabilite nella relazione geologico tecnica di fattibilità;
- sistemazione delle piattaforme in cemento esistenti sulla falesia nel settore est da recuperare e mantenere alla pubblica fruizione.

Tali opere dovranno essere realizzate secondo gli indirizzi contenuti nelle presenti norme e nell'elaborato 4/P del piano e comunque secondo le indicazioni che verranno impartite in proposito dai competenti uffici comunali.

TITOLO III

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER IL PARCO URBANO DELLA TOLLA

Art.11

Interventi per la fruizione e la riqualificazione del parco

Il Parco Urbano della Tolla, collocato all'estremità orientale della fascia costiera urbana, sul promontorio di Punta Semaforo, costituisce un'emergenza morfologica da riqualificare e valorizzare maggiormente mediante interventi che possano incentivarne la fruizione.

A tal fine sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili con filagne in legno e fondo in battuto di cava o in terra battuta;
- realizzazione di aree di sosta attrezzate in aree panoramiche di belvedere (con tavoli e panche in legno, postazioni barbecue, cestini portarifiuti, strutture ombreggianti in legno, ecc.);
- realizzazione di percorsi e circuiti per attività sportive amatoriali (percorsi-vita, jogging, ecc.);
- sistemazione dei percorsi di accesso alle spiagge sottostanti con filagne e gradonate in legno;
- installazione di segnaletica informativa e didascalica;
- recupero dei manufatti in muratura esistenti, con possibilità di limitato ampliamento, per le attività di servizio al parco (depositi, servizi igienici, ecc.);
- realizzazione di manufatti in legno per il ricovero delle attrezzature necessarie alla manutenzione del parco;
- piantumazione dell'area con essenze arbustive mediterranee (tipo lentisco, mirto, barba di giove, rosmarino, ginestra, ecc.) resistenti all'azione dei venti dominanti.

Art.12

Modalità d'attuazione degli interventi

Gli interventi ammessi nell'area del parco saranno attuati, in via ordinaria, dal Comune mediante uno o più progetti stralcio di opera pubblica.

Sono ammessi altresì interventi per la valorizzazione e fruizione del parco (in particolare riapertura e messa in sicurezza dei percorsi pedonali di accesso al mare), da parte dei soggetti attuatori dell'IU 24, così come stabilito dal relativo Piano di Lottizzazione e dalla convenzione attuativa dello stesso (Rep. n. 988 del 20.03.2001), previa acquisizione o disponibilità delle aree di proprietà demaniale, e secondo le indicazioni dettate dalle presenti Norme.

TITOLO IV

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER IL PARCO DEL FALCONE E DI SPIAGGIA LUNGA

Art. 13

Interventi per la fruizione e la riqualificazione del Parco

Il Parco comprende il Promontorio di Punta Falcone e la stretta fascia costiera che si estende fino a Spiaggia Lunga a nord. Rappresenta un ambito territoriale di grande pregio naturalistico e paesaggistico che, per la sua collocazione all'estremità occidentale della città, può svolgere funzione di "porta di accesso" al Promontorio di Populonia e al Parco

Archeologico di Baratti collegando, lungo il percorso pedonale costiero (antica Via dei Cavalleggeri), le numerose spiagge che vi si attestano.

Il piano prevede la tutela assoluta e la conservazione di tale emergenza naturalistica e paesaggistica, ammettendo tuttavia interventi che, nel pieno rispetto del paesaggio e dell'ambiente naturale, possano favorirne la fruizione e la valorizzazione sotto il profilo turistico.

A tal fine sono ammessi i seguenti interventi:

- ripristino degli assetti vegetazionali del parco e piantumazione lungo i percorsi pedonali con messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone (lentisco, mirto, ginestra, porcellana di mare, barba di giove, cisto, ecc.);
- conservazione e manutenzione delle aree a verde agricolo esistenti sul versante orientale del Promontorio del Falcone;
- sistemazione e completamento del circuito dei percorsi pedonali già presenti sul Promontorio del Falcone funzionali alla creazione di itinerari didattico-divulgativi sulle testimonianze storiche del periodo bellico e sulle emergenze naturalistiche presenti; tutti i percorsi pedonali saranno sistemati con fondo in battuto di cava o in terra battuta, filagne in legno e cestini portarifiuti;
- interventi di recupero e messa in sicurezza dei manufatti e delle preesistenze risalenti al periodo della seconda guerra mondiale localizzati sul Promontorio del Falcone, ed eventuale utilizzo dei manufatti posti all'estremità occidentale del promontorio come punti di documentazione ed informazione sulle emergenze naturalistiche e storiche dell'area;
- realizzazione di un blocco di servizi igienici pubblici da collocare nell'area del parcheggio esistente lungo la Via di Salivoli, che svolge funzione di area di sosta per gli utenti del Promontorio del Falcone, Spiaggia Lunga e il Promontorio di Populonia, oltre che dell'approdo di Salivoli; il manufatto sarà realizzato in muratura in blocchi di tufo faccia vista, copertura ad una falda in laterizio (coppi e tegole o portoghesi), infissi in legno;
- sistemazione del percorso pedonale esistente di collegamento a Spiaggia Lunga con fondo in battuto di cava o terra battuta e allestimento di un servizio di bus-navetta tra Calamoresca e l'area dell'ex cava; il tratto residuo del percorso fino a Spiaggia Lunga dovrà essere invece mantenuto con caratteristiche di sentiero pedonale e ciclabile;
- realizzazione di una postazione attrezzata nell'area soprastante la spiaggia di Calamoresca, da allestire come punto di partenza del bus-navetta di collegamento a Spiaggia Lunga; a tal fine potranno essere installati due chioschi in legno (per la somministrazione di alimenti e bevande, noleggio bici, ecc.), secondo le dimensioni e le caratteristiche tipologiche stabilite nell'elaborato 5/P del piano; analogamente, nell'area dell'ex cava, punto di arrivo del bus-navetta, potrà essere installata una struttura ombreggiante con sedute in legno;
- demolizione dei manufatti e della piattaforme in cemento residue sulla spiaggia di Calamoresca ;
- allestimento di un punto attrezzato nell'area ombreggiata retrostante Spiaggia Lunga, mediante la sistemazione ed il ripristino delle piattaforme in cemento esistenti secondo le indicazioni di cui al successivo art.23; nell'area potranno essere installati tavoli e sedute in legno, tre chioschi in legno per la somministrazione di alimenti e bevande, noleggio ombrelloni, presidio medico di primo soccorso, secondo le dimensioni e le caratteristiche tipologiche stabilite nell'elaborato 5/P del piano; è inoltre ammessa, compatibilmente con le soluzioni da individuare per lo smaltimento dei reflui (sub-irrigazione, fitodepurazione, ecc.), la realizzazione di un blocco di servizi igienici pubblici; anche tale struttura dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive analoghe a quelle previste per i chioschi; il punto attrezzato dovrà essere

dotato di serbatoio di raccolta per le acque piovane e/o di impianto di desalinizzazione e potabilizzazione;

- realizzazione di un pontile in legno all'estremità nord di Spiaggia Lunga per l'attracco di taxi-boat e piccoli natanti.

Nell'area del parco non è ammessa la circolazione e la sosta di veicoli, fatti salvi quelli relativi alla manutenzione, alla pulizia del parco, i mezzi di soccorso ed il bus-navetta di collegamento a Spiaggia Lunga (che dovrà essere preferibilmente elettrico). Sono altresì fatte salve eventuali ulteriori deroghe da disciplinare con specifiche ordinanze.

Art. 14

Interventi puntuali sul patrimonio edilizio esistente

Per i manufatti ed i fabbricati esistenti nell'area del parco che non rivestono interesse pubblico (non risultando funzionali alle attività del parco), sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, ferma restando la destinazione d'uso in atto degli stessi.

I manufatti privi di valori formale potranno pertanto essere demoliti e ricostruiti, osservando le seguenti prescrizioni:

- sono ammissibili accorpamenti di più manufatti che insistono su un unico lotto a condizione che il nuovo manufatto non abbia volumetria superiore a 50 mc.; le volumetrie eccedenti tale limite non potranno essere recuperate;
- coperture in laterizio (coppi e tegole);
- lattoniere in rame;
- murature esterne finite con intonaco civile da tinteggiare con coloriture nella gamma dei colori terrosi;
- altezza massima in gronda pari a mt. 2.4 e altezza media interna inferiore a mt. 2,60;
- divieto di orizzontamenti e tramezzature interne;
- le aperture dovranno avere quota di imposta di almeno 1,5 mt e superficie non superiore ad 1/15 della superficie utile di pavimento;
- i telai e gli infissi esterni delle aperture dovranno essere realizzati in legno o in ferro verniciato nei colori antracite, brunito, marrone;
- sono ammissibili pergolati con struttura in legno e copertura con elementi vegetali o teli ombreggianti (cannicciate, stuoie, ecc.);
- non sono ammessi porticati e tettoie.

Art. 15

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi previsti nell'area del parco saranno attuati, in via ordinaria, dal Comune, e/o dagli altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti, mediante uno o più progetti stralcio di opera pubblica.

E' facoltà dell'amministrazione comunale, consentire la realizzazione delle attrezzature di servizio al parco (chioschi, postazione bus-navetta, pontile per taxi boat, ecc.) da parte di soggetti privati da individuare secondo le modalità previste per legge.

TITOLO V
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIFFUSI PER LA FRUIZIONE
E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA URBANA

Art.16
Chioschi e servizi di ristoro

Nell'ambito della fascia costiera urbana, nelle localizzazioni indicate nella tav.2/P del piano, è ammessa la realizzazione di chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande e noleggio attrezzature per la balneazione. Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto delle volumetrie massime e delle indicazioni tipo-morfologiche e costruttive contenute nell'elaborato 5/P, nonché nel rispetto delle seguenti disposizioni comuni.

In fase di progettazione esecutiva non sono derogabili i seguenti requisiti:

- ingombri planimetrici e altezza interna pari a 270 cm;
- le strutture in legno dovranno essere facilmente smontabili ed ancorate al suolo come da particolare costruttivo;
- copertura piana del tipo "ventilato" con finitura in rame e rispetto del particolare di aggancio tra questa e la struttura verticale;
- rivestimento esterno in doghe di legno orizzontali, secondo le essenze indicate nell'elaborato 5/P del piano, distanziate tra loro o separate da scanalatura; Il legno potrà essere lasciato naturale o tinteggiato nei colori avorio e bianco;
- infissi in legno o metallo e oscuramenti del tipo a portellone della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo da uniformarsi con questo;
- lattoniere in rame;
- pavimentazioni esterne in legno (ipè, lapacho, teak, bangkirai od altre essenze da esterni) **non fissate al terreno ma facilmente rimovibili, per rendere maggiormente fruibili gli spazi esterni al chiosco;**
- pergolato in legno con teli ombreggianti o fascine di erica come da particolare costruttivo;
- parapetti in legno e/o acciaio.

Sono consentite le seguenti modifiche:

- diverso posizionamento della struttura all'interno dell'area;
- modifiche della distribuzione interna e conseguenti adattamenti delle aperture sui prospetti;
- modifiche conseguenti ad una definizione di maggior dettaglio delle caratteristiche tecnico costruttive;
- **realizzazione di una fascia perimetrale in travetti lignei di h max 50 cm, nella stessa essenza utilizzata per il chiosco, da collocarsi sui lati liberi del pergolato, con funzione di frangisole;**
- installazione di elementi per la protezione dal vento, in materiale ad alta trasparenza, con eventuale telaio o struttura nascosti da rivestimento in legno di essenza analoga a quella utilizzata per il chiosco;
- **la realizzazione di piccoli volumi da destinare a magazzino, della superficie utile massima pari 2,00 mq e altezza max 2,20 ml, da collocare in aderenza al chiosco, in posizione da concordare con gli uffici comunali competenti;**
- **la realizzazione di un servizio igienico di uso pubblico, della superficie utile massima pari a 3,00 mq., da collocare in aderenza al chiosco della tipologia "c1" rappresentato nell'elaborato 5P; la soluzione progettuale definitiva dovrà essere concordata con gli uffici comunali.**

Art. 17

Interventi per la riqualificazione di Piazza Bovio

Piazza Bovio, elemento baricentrico della città antica e della passeggiata a mare, spettacolare belvedere verso le isole dell'arcipelago, costituisce uno spazio urbano di grande suggestione. In relazione alla sua particolare conformazione ed allo scenario naturale che le fa da sfondo, non sono necessari interventi di particolare complessità e artificiosità per migliorarne l'aspetto e le modalità di fruizione.

Il piano fornisce a tal fine alcuni indirizzi progettuali da intendere quale orientamento e guida per la progettazione esecutiva:

- eliminazione degli spazi di sosta delle auto nell'area antistante Palazzo Appiani;
- realizzazione di una pavimentazione continua con pietra di colorazione chiara in accordo con la tonalità del travertino presente negli elementi di arredo della piazza (panchine e parapetti);
- eliminazione delle alberature esistenti e del marciapiede centrale che divide la piazza in due distinte zone;
- posizionamento di nuove sedute da realizzare come continuum della pavimentazione, da collocarsi intorno alle panchine esistenti al fine di costituire spazi per la conversazione e per consentire un miglior godimento del panorama;
- illuminazione graduale della piazza con intensità decrescente fino alla zona di penombra del faro; il sistema di illuminazione sarà con faretti ad incasso a pavimento o a muro; per una maggiore valorizzazione della morfologia della piazza potrà essere inoltre allestito un sistema di illuminazione alla base della falesia;
- demolizione del chiosco esistente e realizzazione di un nuovo e più adeguato servizio di ristoro all'interno della palazzina contigua a Palazzo Appiani (attualmente occupata dagli uffici comunali del CED, da rilocalizzare); sulla palazzina si potranno effettuare a tal fine interventi di ristrutturazione edilizia, ammettendo anche una soluzione con copertura piana, da valutare in sede di progettazione esecutiva, in modo da realizzare una terrazza panoramica fruibile dagli utenti del bar-ristorante; si dovranno invece evitare pensiline e pergolati in aggetto dal corpo di fabbrica.

Art.18

Attrezzature di servizio alla balneazione esistenti

Per le strutture a servizio della balneazione e di ristorazione esistenti nelle spiagge sotto indicate sono ammessi i seguenti interventi di adeguamento, oltre a quanto già puntualmente stabilito dal PRG vigente:

Spiaggia del Canaletto

- ~~incremento di mq. 280 dell'arenile in concessione allo stabilimento balneare esistente asservito all'Hotel Esperia;~~
- **incremento di mq. 200 della concessione demaniale in essere, attraverso la realizzazione di una piattaforma a mare in legno ad uso solarium;**

Spiaggia di Salivoli

- realizzazione di un blocco di servizi igienici e docce di uso pubblico, in sostituzione dei servizi precari esistenti ubicati a fianco del ristorante "La Vecchia Marina"; detti servizi potranno essere realizzati direttamente dal Comune o, in alternativa, dal soggetto gestore del ristorante, previo rilascio di concessione demaniale marittima e stipula di convenzione per la definizione delle modalità di gestione e manutenzione degli stessi.

In questa seconda ipotesi potrà essere ricavato anche un piccolo locale magazzino, a servizio del ristorante esistente, da progettare unitariamente con la struttura principale.

- riconfigurazione e adeguamento della spiaggia asservita allo stabilimento balneare denominato "Bagnetti di Salivoli", in conseguenza dell'avanzamento della linea di riva verificatosi negli ultimi anni;

Spiaggia di Calamoresca

- realizzazione di un blocco di servizi igienici e docce di uso pubblico, in sostituzione dei servizi chimici esistenti, compatibilmente con le soluzioni da individuare per lo smaltimento dei reflui; detti servizi potranno essere realizzati direttamente dal Comune o, in alternativa, dal soggetto gestore del ristorante/stabilimento balneare previa stipula di convenzione per la definizione delle modalità di gestione e manutenzione degli stessi; il blocco dovrà essere realizzato con struttura esterna in legno e copertura con elementi vegetali. Qualora venga installato su aree del demanio marittimo, sarà necessario il rilascio di apposita concessione demaniale.

Art.19

Percorsi pedonali e ciclabili

Il piano individua, nella tavola 3/P, percorsi pedonali con diversa tipologia e funzione, prevedendo l'adeguamento e la sistemazione dei tracciati esistenti, e la realizzazione di nuovi tratti e collegamenti al fine di migliorare ed incrementare la fruibilità della costa urbana, così come indicato nell'elaborato 5/P. In particolare si prevedono le seguenti tipologie di percorsi.

Percorsi a carattere urbano

Sono i percorsi che si estendono lungo il tratto della fascia costiera urbana e costituiscono, "la passeggiata a mare", per ampi tratti già esistente, da potenziare e sviluppare nei tratti corrispondenti al complesso cimiteriale e al complesso conventuale dell'Immacolata; tali percorsi dovranno essere accessibili ai soggetti diversamente abili e sistemati mediante:

- pavimentazione in pietra locale e/o blocchetti autobloccanti di cls;
- piantumazione laterale con specie arbustive autoctone;
- parapetti in filagne in legno.

Percorsi a carattere naturalistico

Si tratta dei percorsi che si estendono, in prevalenza negli ambiti di parco di cui ai precedenti Titolo III e IV, ed in alcune aree a verde attrezzato urbano. In relazione alla valenza naturalistica e paesaggistica delle aree interessate, la finitura di tali percorsi sarà in terra battuta o battuto di cava e filagne in legno.

Percorsi di accesso al mare

Sono tracciati, in gran parte esistenti, che dalla sommità della falesia conducono alle diverse spiagge e siti di balneazione disseminati lungo la fascia costiera. Per tali percorsi, ad esclusione di quelli compresi all'interno degli Ambiti Unitari d'Intervento di cui al precedente Titolo II per i quali si rinvia alle specifiche norme, si prevede la sistemazione con filagne ed eventuali gradonate in legno e fondo in terra battuta.

Percorsi di collegamento al mare

Si tratta di percorsi da realizzare alla quota del mare alla base della falesia, per il collegamento di spiagge e arenili attualmente poco accessibili. Detti collegamenti saranno

realizzati su palificata, piano di calpestio con tavolato in legno e parapettature con strutture leggere metalliche o in legno.

Art. 20

Interventi di consolidamento e di risanamento della falesia/emergenze geologiche

La fascia costiera che si estende da Punta Semaforo a Spiaggia Lunga è caratterizzata da una costa alta e rocciosa con vegetazione spontanea, intervallata da spiagge in prevalenza ghiaiose, che costituisce elemento di identità del paesaggio.

Tuttavia la falesia, in relazione alla specifica morfologia ed alle formazioni rocciose che la caratterizzano, è diffusamente interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico ed erosione al piede della scarpata che ne condizionano la fruibilità e l'accessibilità.

Al fine di preservare tale emergenza paesaggistica e morfologica, nonché di incrementarne e migliorarne la fruibilità in condizioni di sicurezza, sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di consolidamento e di messa in sicurezza utilizzando in prevalenza tecniche di ingegneria naturalistica, secondo le indicazioni della relazione geologico-tecnica di fattibilità allegata al piano;
- rimozione delle piattaforme e dei manufatti in cemento residui, laddove non ne sia previsto dal piano il recupero per fini balneari;
- messa a dimora di essenze erbacee ed arbustive autoctone che possano contribuire alla stabilità dei versanti;
- allestimento di cartellonistica a carattere informativo/divulgativo in corrispondenza delle formazioni geologiche di particolare interesse (piattaforme di erosione, deformazioni tettoniche, impronte sedimentarie, ecc.) individuate nella tavola 16/I del piano, al fine di creare un percorso tematico a carattere "geologico-naturalistico".

Per quanto non contenuto nelle presenti norme si rinvia alla relazione geologico-tecnica di fattibilità allegata al piano.

Art.21

Interventi di ripascimento, di protezione della costa e degli edifici esistenti

Al fine di incrementare la fruibilità e le potenzialità di utilizzo delle spiagge esistenti più intensamente frequentate (loc. Macelli, Bernardini, Piazza Bovio, Via Amendola, Canaletto, Salivoli), nonché al fine di limitare l'azione erosiva del mare, sono ammessi, interventi di ripascimento e a protezione degli arenili con opere a mare (barriere soffolte, pennelli di protezione).

L'attuazione di detti interventi resta comunque subordinata all'effettuazione di studi ed approfondimenti di carattere meteo-marino e di impatto ambientale ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 79/98, L.R. 19/2003).

Gli interventi saranno attuati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, e/o dai soggetti privati gestori degli stabilimenti balneari, qualora le spiagge interessate siano funzionali alla gestione degli stessi.

Nel caso in cui gli interventi di ripascimento delle spiagge siano realizzate a cura dei soggetti gestori di stabilimenti balneari, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, previa deliberazione della G.C. ai sensi dell'art. 4 del regolamento di Gestione del Demanio Marittimo, l'ampliamento delle spiagge attrezzate asservite agli stabilimenti stessi.

Per gli edifici esistenti e le relative pertinenze ubicati in prossimità degli arenili che risultano interessati dall'azione erosiva del mare, sono consentiti i necessari interventi di protezione e consolidamento previo rilascio delle relative concessioni demaniali.

Art.22

Pontili e piattaforme per l'attracco di natanti

Al fine di incrementare la fruibilità e l'accessibilità della costa, si prevede l'attivazione di un servizio di "taxi-boat" che consenta il collegamento via mare delle spiagge più difficilmente accessibili e di maggiore interesse e frequentazione. A tale scopo è ammessa la realizzazione di pontili ~~in legno~~ per l'attracco dei natanti, **in materiale congruo al delicato contesto paesaggistico**, nei siti indicati nella tavola 3/P del piano, che hanno valore indicativo per quanto attiene la specifica ubicazione da individuare in sede di progettazione esecutiva.

I pontili non dovranno tuttavia svolgere funzione di attracco stabile per le imbarcazioni.

Detti interventi potranno essere realizzati direttamente dal Comune o da soggetti privati, previo rilascio delle relative concessioni demaniali.

Art.23

Interventi di consolidamento e risanamento dei basamenti esistenti

Lungo la falesia, permangono numerosi basamenti in cemento residui delle vecchie cabine ormai demolite da alcuni decenni.

Nelle localizzazioni indicate nella tavola 2/P del piano, se ne prevede il recupero per fini balneari, mantenendone l'uso pubblico.

Si prevedono a tal fine opere di restauro e di consolidamento, secondo le seguenti prescrizioni:

- i muri a retta potranno essere consolidati e intonacati, attraverso l'uso di intonaco a calce nei colori terrosi;
- la pavimentazione dovrà essere sistemata preferibilmente in legno (ipè, lapacho, bangkirai, teak, od altre essenze da esterni); in alternativa potrà essere utilizzato il cemento tintecciato o in pasta nei colori terrosi, o cemento con acciottolato del tipo presente sulla spiaggia;
- sono consentiti parapetti in filagne di castagno o in larice e/o in acciaio inossidabile;
- è ammessa l'installazione di strutture ombreggianti in legno (larice o castagno) e copertura con elementi vegetali.

Art. 24

Interventi di riqualificazione del verde attrezzato

Nell'ambito della fascia costiera urbana compresa tra il Parco Urbano della Tolla ed il Parco Territoriale del Falcone e di Spiaggia Lunga, il piano individua aree a verde attrezzato esistenti o di nuova previsione. Tali aree sono collocate, in prevalenza, in ambiti di particolare panoramicità, estendendosi tra l'edificato esistente e la falesia sul mare, spesso caratterizzate da lievi declivi e rilievi morfologici.

Il piano fornisce per tali aree progetti guida, con valore di orientamento per la progettazione esecutiva, contenuti nell'elaborato 5/P.

Tali ambiti dovranno essere caratterizzati e sistemati come aree di belvedere per il godimento del paesaggio e della vista sull'arcipelago, ammettendo a tal fine i seguenti interventi:

- eventuale rimodellazione del terreno al fine di migliorare la visuale e la panoramicità dell'area;
- realizzazione di chioschi e servizi di ristoro secondo le indicazioni di cui al precedente art. 16 e nelle localizzazioni indicate dal piano;
- installazione di sedute e strutture ombreggianti in legno (larice o castagno) e copertura con elementi vegetali;

- realizzazione di aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni all'aperto;
- messa a dimora di essenze arbustive mediterranee (tipo lentisco, mirto, rosmarino, ginestra, barba di giove, cisto, porcellana di mare, ecc.) e di alberature resistenti ai venti dominanti (tamerici, palme, leccio, orniello);
- illuminazione pubblica del tipo faretti ad incasso a pavimento.

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art.25

Piano di utilizzo del demanio marittimo

Il presente piano contiene norme e criteri per lo svolgimento delle attività balneari, per la salvaguardia delle risorse ambientali interessate, l'individuazione delle spiagge libere e di quelle attrezzate per la balneazione. Il piano assume pertanto valenza amministrativa di Piano di dettaglio delle aree per la balneazione ai sensi della D.C.R.T. n. 47/90 e di Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo di cui alla L. 494/93.

Il rilascio delle concessioni demaniali marittime avverrà in conformità alle previsioni del presente piano così come stabilito dall'art. 4 del vigente Regolamento Comunale per la Gestione del Demanio Marittimo.

Art. 26

Piano del Commercio su Aree Pubbliche

Il presente piano individua localizzazioni e soluzioni tipologico costruttive per la realizzazione di chioschi e servizi di ristoro da installare a cura di soggetti privati su aree pubbliche. Come tali le previsioni del piano integrano, limitatamente all'ambito territoriale della costa urbana, le previsioni del vigente Piano Comunale per l'esercizio del Commercio su Aree Pubbliche, ai sensi dell'art. 62 dello stesso piano.

I chioschi ed i servizi di ristoro, di cui al precedente art. 16 saranno realizzati da soggetti privati, da individuare a seguito di bando di evidenza pubblica, previo rilascio da parte del Comune di concessione di suolo pubblico ed idoneo titolo abilitativo edilizio, così come previsto dal vigente Piano Comunale per l'esercizio del Commercio su Aree Pubbliche.

Art. 26bis

Fattibilità geologico-tecnica degli interventi

Per la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico-tecnico ed idraulico si rimanda al quadro conoscitivo depositato, così come modificato dalle indagini del Piano Strutturale d'Area, che hanno aggiornato il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Gli adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, pur interessando aree a Pericolosità di Frana Molto Elevata, sono consentiti dalle norme dal PAI (PAI TITOLO III – Art.13 – Comma 7 – lettera d).

L'installazione di piattaforme a mare si può inquadrare tra gli interventi che non comportano aumento di volume o di superficie utile degli edifici.

TITOLO VII

MODIFICHE CONTESTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Art.27

Modifiche al PRG vigente

Il presente piano comporta modifiche alle perimetrazioni di zona e alle N.T.A. del PRG vigente.

Le modifiche sono le seguenti:

ZONA FALCONE/SPIAGGIA LUNGA

1. Ampliamento della zona F1.2 del Parco del Falcone, e conseguente riduzione della zona E4 (zone agricole boscate) nell'area retrostante Spiaggia Lunga, al fine di includere nel perimetro del Parco le aree su cui insistono alcune piattaforme in cemento residue da recuperare e riqualificare e sulle quali collocare i chioschi e le attrezzature di servizio per gli utenti della spiaggia e del parco;
2. Rilocalizzazione dell'area a parcheggio pubblico G4 previsto a servizio del Parco del Falcone (zona F1.2) in prossimità del nucleo di case esistenti lungo la viabilità carrabile di accesso;
3. Ampliamento della zona F5 (ripetitori del Falcone) con conseguente riduzione della zona F1.2 del Parco Falcone per adeguamento allo stato dei luoghi.
4. Modifica del perimetro della zona F1.2 Parco del Falcone in corrispondenza della residenza esistente posta alla sommità della falesia per adeguamento allo stato dei luoghi con attribuzione alla zona V.P. (verde privato) dell'area già occupata dalle pertinenze dell'abitazione;
5. Attribuzione alla destinazione di zona V.P. (verde privato) dell'area attualmente destinata a parco F1.2 compresa tra il percorso pedonale di collegamento al sottostante porto di Salivoli e il lotto residenziale esistente, in quanto si tratta di area interclusa e già piantumata con oliveto di recente impianto.

ZONA SALIVOLI

6. Adeguamento dei perimetri di zona con rettifica perimetro zona A1c e zona B2 d per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi (ex Nastro Azzurro);
7. Rettifica con limitato ampliamento zona B2 con disposizione progettuale n.11 e conseguente riduzione zona S.U. per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi;
8. Ampliamento zona A1c e V.P.(verde privato) e conseguente riduzione Spiaggia Urbana (S.U.) per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi;
9. Ampliamento zona B2 e V.P. (verde privato) con conseguente riduzione della zona Spiaggia Urbana (S.U.) per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi;

ZONA VIALE G. MARCONI/CANALETTO

10. Ampliamento zona B1 con conseguente riduzione della zona S.U. Spiaggia Urbana per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi;
11. Ampliamento zona B1 con conseguente riduzione della zona S.U. Spiaggia Urbana in adiacenza al fosso Canaletto per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi;

ZONA VIA AMENDOLA

12. Ampliamento zona V.P. (verde privato) con riduzione della zona S.U. (Spiaggia Urbana) per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi;
13. Ampliamento zona V.P. (verde privato) con riduzione della zona G2/G3 per adeguamento ad assetto proprietario e stato dei luoghi;
14. Attribuzione della destinazione G2/G3 in luogo della sola destinazione G3 per le aree interessate dall'Ambito Unitario d'Intervento (di previsione del P.P.) di Via Amendola di proprietà comunale ed estensione di tali zone con riduzione della zona di Spiaggia Urbana (SU);
15. Ampliamento zona G4 (parcheggio pubblico esistente da potenziare) con riduzione della zona G2/G3.

ZONA CONVENTO DELL'IMMACOLATA

16. Riperimetrazione e compensazione tra le zone a destinazione G2 e G3 nelle aree del complesso conventuale dell'Immacolata, interessate dalla realizzazione del nuovo percorso pedonale previsto dal P.P.;
17. Ampliamento della zona "Mura Città Antica" in loc. Cittadella con riduzione della zona S.U. Spiaggia Urbana, in conseguenza di un più dettagliato rilievo dello stato dei luoghi.

ZONA BERNARDINI

18. Estensione della zona G3 (verde attrezzato) e contestuale eliminazione zona a parcheggio pubblico G4 e riduzione zona Spiaggia Urbana (S.U.), al fine di realizzare, secondo le indicazioni del P.P., un'area a verde attrezzato con belvedere panoramico;

ZONA MACELLI

19. Riduzione della zona F6 (attrezzature cimiteriali) nella fascia retrostante il complesso cimiteriale (lato mare) e contestuale estensione della zona di Spiaggia Urbana (S.U.) al fine di realizzare, secondo le indicazioni del P.P., il percorso pedonale/ciclabile di collegamento tra l'area degli ex Macelli e la passeggiata a mare esistente;
20. Stralcio della zona a doppia destinazione F6/G2, della zona a destinazione residenziale "d1", e riduzione della zona F4. 2 (Parco Urbano della Tolla), in corrispondenza del complesso edilizio degli ex Macelli, ed individuazione di un nuovo Intervento Unitario (IU 24 bis).

Graficamente le modifiche apportate al PRG vigente sono rappresentate nelle tavole 1/P del piano particolareggiato (Estratto di PRG- Stato modificato), mentre sotto il profilo normativo la variante comporta l'introduzione, all'art. 38 delle N.T.A. del PRG, dell'Intervento Unitario 24 bis, la cui disposizione normativa è di seguito riportata.

ART. 38 INTERVENTI UNITARI

Omissis

Intervento Unitario 24 bis

Le aree e gli immobili degli ex Macelli, interessate dall'Intervento Unitario dovranno essere liberate dalle attuali funzioni improprie (il canile dovrà trovare localizzazione

preferibilmente all'esterno della città) e recuperate per la realizzazione di un complesso integrato di servizi di tipo ricettivo-balneare-benessere, al fine di consentire la complessiva riqualificazione dell'ambito, in connessione con gli altri interventi previsti dalla Variante Generale per il riordino e la valorizzazione di questo settore urbano.

L'edificio principale, che si affaccia sulla piazza, dovrà essere preferibilmente conservato. Al fine di conseguire la migliore organizzazione funzionale e gestionale del nuovo complesso ricettivo-balneare-benessere, si potrà procedere comunque con interventi di demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione anche con diverso assetto planivolumetrico. Ad integrazione della volumetria esistente, è ammesso un limitato incremento pari a 550 mc.

I nuovi fabbricati non potranno avere altezza superiore a due piani fuori terra (7 mt.).

Il nuovo complesso dovrà ospitare una struttura turistico ricettiva (albergo e/o residenza turistico-alberghiera ex L. 42/00), nonché ristorante, bar, centro benessere, magazzini, piscine, parcheggi e comunque servizi complementari alla attività principale.

Il nuovo complesso di servizi non dovrà essere di esclusivo utilizzo della struttura ricettiva ma, al contrario, dovrà essere aperto e fruibile anche dagli utenti esterni per tutto l'anno.

All'interno del perimetro dell'Intervento Unitario potrà trovare inoltre ubicazione uno stabilimento balneare, dotato di spogliatoi, bar e servizi utili al suo funzionamento.

Il soggetto attuatore dell'intervento dovrà provvedere inoltre alla realizzazione alle seguenti opere di interesse pubblico:

- realizzazione di un percorso pedonale di accesso al Parco Urbano della Tolla che si estende a monte dell'Intervento Unitario;
- mantenimento e ripristino della scalinata di accesso pubblico alla spiaggia sottostante il complesso degli ex Macelli;
- sistemazione della piazza degli ex Macelli, al fine di mitigare la presenza del Cimitero, attraverso interventi di arredo urbano.

Trattandosi di aree, in prevalenza, di proprietà comunale l'attuazione dell'Intervento Unitario è soggetta a Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica con il quale si dovranno disciplinare con maggior dettaglio le funzioni e gli interventi ammissibili e potranno essere individuati ulteriori opere di interesse pubblico da porre a carico del soggetto attuatore.