



CITTA' DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria del 25.06.2008

N. 52

OGGETTO: Piano di Recupero "Ambito di Marina". Controdeduzione alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05.

L'anno **duemilaotto** e questo di **venticinque** del mese di **giugno** alle ore **15,50** nel Palazzo Civico di Piombino, a seguito di convocazione ai sensi dell'art. 57 dello Statuto si è riunito in seduta straordinaria di 1^a convocazione il Consiglio Comunale della Città di Piombino, previo invito rimesso in tempo debito a tutti i componenti lo stesso e recante l'ordine del giorno degli affari da trattarsi, come risulta dal referto del messo comunale inserito in atti.

Presiede l'adunanza la Sig.a **Simonetta Polverini** con la partecipazione del Segretario Generale **Dott. ssa Maria Luisa Massai** incaricato della redazione del presente verbale.

All'appello nominale risultano presenti i Signori:

	presenti	assenti
1 Anselmi Gianni (Sindaco)	P	
2 Amerini Giampiero		A
3 Baldassarri Andrea		A
4 Batistoni Michela		A
5 Batistoni Roberto		A
6 Bellosi Giuliano	P	
7 Benifei Ilio	P	
8 Bernardini Edio	P	
9 Bianchi Paolo		A
10 Carrara Luca		A
11 Checcoli Torrino	P	
12 Chelotti Carlo	P	
13 Cioncoloni Cinzia	P	
14 Fabiani Roberta		A
15 Favilli Alessandro		A
16 Fedi Franco	P	

	presenti	assenti
17 Ferrante Beatrice A.Maurizia		A
18 Francini Lido	P	
19 Guglielmi Graziella		A
20 Iacopucci Paolo		A
21 Mannelli Piero		A
22 Mataloni Maida	P	
23 Matteoni Massimiliano	P	
24 Monticelli Costanza		A
25 Nannelli Rita	P	
26 Negro Carmela		A
27 Niccolini Roberto	P	
28 Pasquinucci Enrico		A
29 Pietrelli Martina	P	
30 Polverini Simonetta	P	
31 Scaffai Roberto	P	

Presenti 16 su 31 componenti assegnati al Comune e 31 in carica.

Sono altresì presenti gli Assessori:

Barsi Carlo	P				
Dell'Omodarme Ovidio	A	Francardi Luciano	P	Murzi Elisa	P
Fanetti Andrea	A	Giuliani Massimo	A	Tempestini Anna	A

NON E' presente in qualità di consigliere straniero aggiunto il signor ABDELLAH BERRIRIA

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale per deliberare, dichiara aperta la seduta.

Gli scrutatori designati sono i Signori:

1° Checcoli Torrino
2° Cioncoloni Cinzia
3° Mataloni Maida

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la propria deliberazione n. 64 del 14.05.2007, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si adottava, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05, il "Piano di Recupero dell'ambito di Marina";

Constatato che il suddetto Piano di Recupero è stato pubblicato ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05, mediante la procedura prevista e cioè:

- deposito degli elaborati e degli atti presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici per il periodo 20 giugno 2007 – 3 agosto 2007;
- pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio per il periodo suddetto, come risulta dall'attestazione del Messo comunale datata 06.08.2007;
- inserzione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 25 del 20.06.2007;

Preso atto:

CHE con nota del 7.08.2007 prot. n. 24410 l'Ufficio Circondariale Marittimo di Piombino ha trasmesso copia del PdR alla Capitaneria di Porto – Sezione Demanio – di Livorno, formulando alcuni rilievi che dovranno essere approfonditi in sede di progettazione delle opere di protezione a mare;

CHE con nota del 6.09.2007 prot. n. 27013 l'Agenzia delle Dogane "autorizza la realizzazione di quanto previsto nel Piano di Recupero";

CHE con nota del 3.07.2007 prot. n. 20468 l'Azienda USL n. 6 di Piombino ha espresso parere favorevole sull'intervento contemplato dal Piano di Recupero dell'ambito di Marina;

CHE l'Agenzia del Demanio e l'ASA non si sono espresse in merito al PdR in oggetto;

CHE in data 25 giugno 2007 il Piano di Recupero è stato esposto ai membri della Consulta per l'Handicap;

Preso atto inoltre:

CHE sono stati depositati gli elaborati del Piano di Recupero, le Indagini Geologico-tecniche e le certificazioni ad esse relative, presso l'URTAT di Livorno, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/05 che, in seguito all'esito positivo della verifica formale di ricevibilità, ha attribuito a tale deposito il n. 817 del 11.05.2007; che, in seguito al controllo delle indagini geologico-tecniche depositate, l'URTAT di Livorno, con nota del 4.03.2008 n. 6016, ha dichiarato che "non sono emersi errori ed omissioni nella applicazione della normativa".

CHE entro i termini prescritti, e cioè entro il 3.08.2007, sono state presentate n. 3 osservazioni al Piano di Recupero in argomento, come da attestazione dell'Ufficio Archivio e Protocollo datata 28.08.2007 (prot. n. 26048) da parte dei seguenti soggetti:

- 1) Sig. Costa Dino, socio del Circolo il Porticciolo
- 2) Associazione "Dentrolemera"
- 3) Consorzio di Gestione Nautica di Marina

CHE le suddette osservazioni sono state esaminate dalla Giunta Comunale con il supporto del parere tecnico degli uffici comunali del Settore Programmazione territoriale ed economica.

Ritenuto di controdedurre, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05, alle suddette osservazioni nei termini indicati nella relazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dal titolo "Osservazioni: sintesi e controdeduzioni", e di procedere conseguentemente alla approvazione del Piano di Recupero in argomento.

Precisato:

CHE gli elaborati costituenti il Piano di Recupero allegati alla delibera di adozione dello stesso, non subiscono modifiche ad eccezione delle NTA che, all'art. 13, vengono integrate come riportato nella controdeduzione all'Osservazione n. 3, che pertanto modificate si allegano al presente atto;

CHE i contenuti delle "Osservazioni e controdeduzioni" sono stati presentati alla IV Commissione Consiliare che si è espressa come riportato nel verbale della seduta del 16 giugno 2008;

Considerato:

CHE in data 4.06.2007 (prot. n. 17039) il Piano di Recupero è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 69 della LR1/05, alla Giunta Provinciale;

Visto l'articolo 42, comma 2, lettera b del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la L.R. n. 1/05,

Uditi gli interventi dell'assessore Francardi e del consigliere Amerini, interventi riportati nel verbale della seduta odierna;

Dato atto che durante il dibattito è entrato l'assessore Dell'Omodarme;

Visti i pareri espressi ai sensi dell' art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la votazione che di seguito si riporta:

Consiglieri presenti	n. 18	Anselmi Amerini, Bellosi, Benifei, Bernardini, Checcoli, Chelotti, Cioncoloni, Fedi, Francini, Mannelli, Mataloni, Matteoni, Nannelli, Niccolini, Pietrelli, Polverini, Scaffai
Consiglieri votanti	n. 17	
Astenuti	n. 1	Checcoli RC
Voti favorevoli	n. 17	PD, NUOVA PIOMBINO, ALLEANZA NAZIONALE SINISTRA DEMOCRATICA

DELIBERA

- 1) di prendere atto che entro i termini prescritti, e cioè entro il 3.08.2007, sono state presentate n. 3 osservazioni al "Piano di Recupero dell'ambito di Marina", già adottato ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05, con Delibera del C.C. n. 64 del 14.05.2007;
- 2) di controdedurre alle osservazioni presentate al Piano di Recupero dell'ambito di Marina, come descritto nel documento dal titolo "*Osservazioni: sintesi e controdeduzioni*";
- 3) di approvare il Piano di Recupero in argomento, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05, costituito dagli stessi elaborati allegati alla delibera di CC n. 64 del 14.05.2007 fatta eccezione delle NTA che all'art. 13 vengono integrate come riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 3 che, modificate, si allegano al presente atto;
- 4) di stabilire, ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 che il suddetto piano ha validità decennale, a decorrere dalla sua formale approvazione e che nel suddetto termine dovranno essere attuate le previsioni del piano stesso;
- 5) di pubblicare l'avviso relativo alla approvazione del Piano di Recupero sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, specificando che copia del Piano approvato definitivamente è depositata presso gli uffici comunali competenti;
- 6) che il Piano di Recupero acquista efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05;
- 7) di comunicare il provvedimento di approvazione del Piano di Recupero e trasmettere copia del presente atto alla Giunta provinciale ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05;
- 8) di incaricare la dott.ssa Laura Pescini, Istruttore Direttivo del Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, per l'esecuzione del presente provvedimento.

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n. 18	Anselmi, Amerini, Bellosi, Benifei, Bernardini, Checcoli, Chelotti, Cioncoloni, Fedi, Francini, Mannelli, Mataloni, Matteoni, Nannelli, Niccolini, Pietrelli, Polverini, Scaffai
Consiglieri votanti	n. 17	
Astenuti	n. 1	Checcoli RC
Voti favorevoli	n. 17	PD, NUOVA PIOMBINO, ALLEANZA NAZIONALE SINISTRA DEMOCRATICA

la deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.



CITTÀ DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Via Ferruccio, 4 - tel. 0565 63111, fax 63290 - ccp vari - P.IVA 00290280494 - CAP 57025

Settore Programmazione Territoriale ed Economica

**Piano di Recupero
“AMBITO DI MARINA”**

OSSERVAZIONI: SINTESI E CONTRODEDUZIONI

Aprile 2008

Oggetto: Piano di Recupero “Ambito di Marina”, adottato con deliberazione del C.C. n. 64 del 14.05.2007

Proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate.

OSSERVAZIONI PERVENUTE

Nei termini prescritti, ovvero dal 20.06.2007 al 3.08.2007, sono state presentate n. tre osservazioni al Piano di Recupero di Marina, pervenute al Protocollo del Comune di Piombino (vedi attestazione dell'ufficio Archivio e Protocollo), da parte dei seguenti soggetti:

- 1) Sig. Costa Dino, socio del “Il Porticciolo”, in data 20.06.2007 (prot. n. 19082)
- 2) “dentrolemura”, libera associazione di cittadini, in data 21.06.2007 (prot. n. 19316)
- 3) “Consorzio di Gestione Nautica di Marina”, in data 1.08.2007 (prot. n. 23704)

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. 1

L'osservante evidenzia come il progetto proposto con il Piano di Recupero per l'intero ambito di Marina, risulti troppo costoso e non supportato da una adeguata analisi sul “Ritorno d'Investimento”, evidenziando come i nuovi “proprietari” dell'area, dando seguito alle previsioni, dovrebbero completamente stravolgere l'assetto socio economico attuale.

Propone pertanto:

- di coinvolgere il Circolo di Marina *“in un progetto quinquennale di auto-finanziamento per il miglioramento del circolo e dell'area esterna, concedendo il parziale uso della struttura muraria e dell'area antistante ai privati, nelle ore non pienamente utilizzate dai soci del Circolo che, ad oggi, è di tre ore, reinvestendo gli utili in costanti migliorie”*
- di *“riconfermare il Circolo come intestatario della concessione del capannone, mantenendo gli attuali benefici dei soci ma aprendo l'area e i servizi della struttura alla comunità, senza sostenere eccessivi esborsi”*
- di *“limitare, in una prima fase, gli interventi al miglioramento estetico della struttura lasciandola nella posizione attuale, e cioè addossata alle mura, ammettere la sub-concessione a soggetti non vincolati dalla regola del no-profit, e reinvestire i ricavati da questa sub-concessione in opere di miglioramento”*.

OSSERVAZIONE N. 2

L'associazione muove osservazione al Piano di Recupero sintetizzando il contenuto in 7 punti, proponendo:

- a) la modifica dell'edificio “ex balilla”, *“riportandolo ad una struttura che ricordi il periodo storico degli anni '30 così da non stravolgere l'impatto visivo- storico di tutto il complesso”*;
- b) di valutare *“la reale necessità”* di realizzare il volume di 500 mc destinato a sede dell'ente gestore nautica minore;
- c) di bonificare *“il troppo pieno”* dello scarico fognario presente nell'area, per motivi igienico-sanitari;
- d) di rivedere la realizzazione dell'ascensore che, come proposto, supera il livello della strada *“creando un brutto impatto ambientale”*, rilevando inoltre che *“il disegno progettuale non è consona all'architettura presente nel porticciolo”*
- e) la necessità di creare zone di ombra alberate, oltre alle tende previste;
- f) di individuare parcheggi per i fruitori dei servizi;
- g) la previsione di una *“piscina marina”* in una parte dell'attuale piazzale d'alaggio.

OSSERVAZIONE N. 3

L'osservante propone una modifica del Piano di Recupero, anche attraverso la riproposizione del progetto redatto dall'arch. Marrocco per la Lega Navale, al fine di raggiungere l'obiettivo di una profonda riqualificazione del centro storico, facendo dell'ambito di Marina *"la porta di accesso per il turismo che giunge dal mare"*

Più in particolare l'osservante non condivide la demolizione del piazzale di alaggio esistente per i seguenti motivi:

- a) la conservazione del piazzale esistente può esaltare la funzione di cucitura culturale e turistica della passeggiata compresa tra il piazzale della Lega Navale, sistemato in termini di arredo, e la piazzetta del mare;
- b) il piazzale, che potrebbe ospitare bar e servizi di prima accoglienza, se fosse parte integrante di un approdo turistico di barche di medie dimensioni potrebbe rappresentare la porta di accesso al centro storico, con accesso diretto dal mare.

Inoltre l'osservante evidenzia che:

- c) l'escavo e la realizzazione del campo boe darebbe origine ad uno specchio acqueo di meno di 2000 mq, per un massimo di 50 barche di 5/6 mt, ricettività esigua tale da impedire ogni iniziativa economica privata, anche per i notevoli costi, peraltro considerati dall'osservante sottostimati, relativi al trasferimento dei materiali di risulta alla discarica e alla realizzazione delle opere a mare (molo, rifioritura scogliere esistenti, approfondimento fondale);
- d) l'operazione non dà ritorno economico anche per l'alto costo di realizzazione della scogliera soffolta prevista a protezione dell'ingresso al porticciolo, struttura che peraltro l'osservante considera pericolosa per i frangenti che provoca e per i bassi fondali di navigazione;
- e) il costo complessivo previsto per l'ambito di Marina, stimato in € 4.259.850,00, a fronte della tipologia del campo boe e del numero esiguo di posti barca realizzabili, non consente la necessaria redditività per un privato che affronta l'operazione, in quanto sarebbero troppo elevati i costi che verrebbero a gravare per ciascun posto barca;
- f) risultano sottostimate le spese previste per la realizzazione di una scogliera di massi naturali a difesa della falesia ad ovest del piazzale, per la rifioritura delle scogliere esistenti e per l'approfondimento del fondale dell'area interessata dalla rimozione del piazzale di alaggio e pertanto insufficienti ad assicurare la sicurezza del campo boe per il quale è prevista inoltre una bocca di accesso di dimensioni inadeguate (10 mt.);
- g) il Piano di Recupero non tiene conto *"del riempimento dello specchio acqueo esistente dovuto alla chiusura delle cateratte"*.

Pertanto fermo restando la conservazione del piazzale di alaggio esistente, il recupero dell'edificio dell'ex Lega Navale nelle forme previste dal progetto redatto dall'arch. Marrocco, insieme alle previsioni di recupero e riconversione funzionale proposte dal Piano di Recupero per gli altri fabbricati, l'osservante avanza per l'ambito di Marina la proposta di realizzare, e gestire eventualmente in sinergia con altri soggetti interessati, *"un modesto approdo turistico, curato sotto il profilo dell'inserimento ambientale con l'impiego di sola roccia naturale"*, in grado di conferire all'edificio della Lega Navale, ricostruito nella sua forma originaria, e al piazzale *"una nuova vitalità, sia nella funzione di nuova porta di accesso al Centro Storico e Monumentale per il turismo nautico di passaggio o stanziale, ma anche nella funzione di offrire spazi collettivi per organizzazioni di regate veliche, incontri, conferenze e manifestazioni legate al mare. L'opera potrebbe assolvere anche alle funzioni di difesa della falesia ad ovest del piazzale e potrebbe offrire un miglior riparo al porticciolo esistente che rimarrebbe dedicato alla nautica minore e alla gestione sociale dei suoi servizi, evitando la spesa prevista per la barriera sommersa"*.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE N. 1

E' necessario premettere che l'osservazione viene avanzata da un singolo socio del Circolo Il Porticciolo, e non dal presidente o dal legale rappresentante dello stesso, che ad oggi risulta il soggetto titolare della concessione demaniale.

Pare inoltre opportuno ricordare che prima della redazione del Piano di Recupero il Circolo Il Porticciolo ha manifestato la volontà, attraverso la presentazione di una istanza preventiva alla elaborazione dello strumento urbanistico, *“di migliorare sia sotto il profilo estetico che dei servizi l'area in concessione ... anche per future finalità turistiche e ricettive”*.

Ciò premesso, si evidenzia come il Piano di Recupero, adottato con DCC n. 64 del 14.05.2007, abbia come finalità il recupero, la riqualificazione e la riconversione funzionale dell'intero ambito di Marina, interessando tutte le strutture e gli spazi esistenti, come il porticciolo mediceo ed il relativo specchio acqueo, il piazzale di alaggio, l'edificio dell'ex Lega Navale Italiana, l'area interposta tra il piazzale e il porticciolo.

L'osservazione avanzata propone una diversa organizzazione e gestione limitatamente alla struttura attualmente in gestione alla soc. “Il Porticciolo”, allontanandosi dall'obiettivo del Piano di Recupero, che è quello di una lettura “complessiva” dell'intero ambito di intervento. Si segnala, peraltro, che al fine di favorire l'attuazione delle previsioni del piano, lo stesso, così come esattamente disciplinato dall'art 5 delle NTA, ammette anche l'attuazione separata dei due sub ambiti individuati, ovvero l'ambito per le attrezzature nautiche/diportistiche e l'ambito per lo stabilimento balneare con spiaggia asservita nel quale è ricompresa l'attuale sede del circolo Il Porticciolo.

Peraltro l'attuazione complessiva dell'ambito di Marina dovrebbe produrre maggiori benefici sotto il profilo della fattibilità economica dell'operazione di riqualificazione dell'ambito stesso, che non potrà comunque prescindere da un sostegno economico finanziario di tipo pubblico (per quanto attiene le opere di difesa delle strutture esistenti e della falesia) a meno che tale operazione non venga coordinata e collegata ad altri interventi a più elevata redditività economica.

Per quanto sopra evidenziato si ritiene pertanto di non poter accogliere l'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 2

Si deve evidenziare come alcuni rilievi formulati nell'osservazione avanzata siano sostanzialmente relativi alle soluzioni estetiche ed architettoniche operate dal Piano di Recupero (**punti a, b, d, e**).

A tale proposito si segnala che la progettazione proposta dai tecnici incaricati della redazione del Piano, è stata sottoposta al parere della Commissione edilizia, composta da architetti professionisti iscritti all'Ordine Professionale, chiamata proprio ad esprimersi sul valore formale delle opere progettate e sul loro inserimento nell'ambiente in riferimento ai valori architettonici, storici e paesistici del territorio, che nella seduta del 11.05.2007 ha espresso Parere Favorevole alla soluzione progettuale proposta.

Si fa presente comunque che, successivamente alla approvazione definitiva del Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale, per l'esecuzione degli interventi dovranno essere presentati i progetti esecutivi delle strutture; in questa fase le soluzioni architettoniche e progettuali previste dal Piano dovranno essere affinate e più dettagliatamente definite per poi essere nuovamente sottoposte al parere della Commissione Edilizia al fine del rilascio del Permesso a costruire.

Ciò premesso pare opportuno evidenziare che l'introduzione di un elemento meccanico di risalita come l'ascensore è stato introdotto per rispondere ai dettami di legge relativamente al superamento delle barriere architettoniche, trattandosi della previsione di una struttura di uso pubblico (stabilimento balneare e relativi servizi) alla quale deve essere garantito, per legge, l'accesso anche ai diversamente abili.

Infine circa la soluzione architettonica della nuova struttura adibita a stabilimento balneare si ritiene che la stessa, caratterizzata da un linguaggio architettonico contemporaneo, possa comunque

inserirsi in modo armonico nell'ambito che andrà ad ospitarla. In sede di redazione del Piano di Recupero è stato infatti ritenuto più opportuno perseguire la scelta per cui i nuovi elementi architettonici potessero distinguersi dalle strutture preesistenti, senza comunque a queste contrapporsi, piuttosto che riproporre un linguaggio architettonico proprio degli anni 30/40, che andrebbe a configurarsi come un "falso-storico", peraltro in un contesto di impianto medievale.

Per quanto concerne il **punto c)** della osservazione, il piano di Recupero non ha trascurato di evidenziare l'esistenza dell'impianto di sollevamento delle acque nere, in quanto esistente; tuttavia trattandosi di uno strumento di pianificazione viene opportunamente rimandata alla fase della progettazione esecutiva l'analisi più approfondita del problema e l'eventuale individuazione di soluzioni alternative e/o migliorative all'impianto attuale.

Il rilievo di cui al **punto g)**, e cioè la proposta di una piscina marina in una parte del piazzale di alaggio, non è stata proposta dal Piano di Recupero, in quanto funzione incompatibile proprio con l'attuale presenza dell'impianto di sollevamento acque nere e con la prevalente funzione diportistica dell'ambito.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi a servizio dell'ambito (**punto f** dell'osservazione), il PdR non ha ritenuto possibile, né ammissibile, individuare aree a parcheggio all'interno del porticciolo in considerazione del grande pregio storico e paesaggistico che riveste nonché dei ridotti spazi a disposizione e delle difficoltà di accesso. Si ritiene che gli utenti delle nuove strutture potranno quindi utilizzare i parcheggi pubblici, esistenti o in corso di realizzazione, a servizio del centro storico.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

OSSERVAZIONE N. 3

La scelta espressa dalla Amministrazione comunale di redigere uno specifico Piano di Recupero per l'ambito di Marina, scaturisce dalla volontà di rileggerne complessivamente l'assetto fisico e funzionale al fine di operare la riqualificazione dell'ambito stesso, in connessione con gli altri importanti interventi di riqualificazione della città antica, in fase di realizzazione o programmati.

Il Piano di Recupero parte dall'idea che l'ambito di Marina non debba essere potenziato con l'incremento dell'offerta complessiva di posti barca trattandosi di un ambito collocato in un contesto delicato, sia sotto il profilo storico-ambientale sia sotto il profilo funzionale, che non consente una agevole accessibilità diretta ed il reperimento dei necessari servizi per la nautica. Peraltro la previsione di un nuovo approdo od il potenziamento dell'esistente non risulta disciplinato dagli strumenti urbanistici vigenti ed in linea con i nuovi indirizzi di pianificazione espressi dal P.S. d'Area che prefigura la creazione di un nuovo distretto per la nautica nell'ambito dell'UTOE 9.

L'Obiettivo del Piano di Recupero è stato pertanto quello di razionalizzare e riordinare le funzioni presenti, introducendo ulteriori attività che possano contribuire alla riqualificazione della città storica ed alla sua valorizzazione sotto il profilo turistico, pur salvaguardando la presenza della nautica minore a carattere sociale.

Per quanto sopra esposto la proposta avanzata dall'osservante, che si incentra sostanzialmente nella previsione di un significativo potenziamento dell'approdo esistente, con nuove opere a mare, utilizzando il piazzale di alaggio per i servizi a terra necessari all'approdo stesso, non risulta in linea con le finalità assunte dal piano.

Per quanto attiene ai rilievi avanzati in merito alle previsioni di spesa ipotizzate dal piano per la realizzazione delle nuove opere a mare ed il consolidamento di quelle esistenti, anche a seguito di ulteriori approfondimenti effettuati, si ritengono sostanzialmente congrue tenuto conto del livello di definizione progettuale del piano. E' evidente tuttavia che si tratta di previsioni di massima che dovranno essere articolate ed affinate sulla base dei successivi livelli di progettazione.

Per quanto attiene alla fattibilità economico finanziaria dell'intervento si fa presente che il piano, tenuto conto dell'entità delle opere necessarie ad assicurare la sicurezza e la fruizione dell'approdo esistente che non viene interessato da potenziamenti significativi in termini di ricettività, contempla

la possibilità dell'apporto finanziario pubblico (per quanto attiene le opere di difesa delle strutture esistenti e della falesia).

Si fa comunque presente che le soluzioni individuate per la protezione a mare (in particolare per la soffolta che rappresenta l'opera economicamente più rilevante) potranno essere oggetto di proposte e soluzioni alternative, meno onerose, da valutare in sede di progettazione esecutiva.

Anche per quanto riguarda l'imboccatura del nuovo specchio acqueo previsto in sostituzione del piazzale di alaggio si fa presente che nei successivi livelli di definizione progettuale potranno essere apportati correttivi, non sostanziali, alla configurazione planimetrica delle opere.

A tale proposito si ritiene opportuno esplicitare meglio tale principio all'art. 13 delle NTA del Piano di Recupero.

Infine per quanto riguarda le "cateratte" esistenti sulla diga foranea del porticciolo di Marina (lato est) si fa presente che risultano già ostruite da tempo e pertanto non funzionanti. In ogni caso si potrà valutare in sede di progettazione esecutiva l'eventuale riattivazione delle stesse, eventualmente in altra posizione e con altre modalità tecnico-costruttive.

Per quanto sopra esposto si ritiene di confermare l'impostazione del Piano di Recupero, respingendo pertanto l'osservazione, fatta salva l'integrazione normativa all'art. 13 delle NTA di seguito riportata:

Art. 13

Interventi di consolidamento e di risanamento della falesia

Omissis

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

Le soluzioni individuate dal Piano di Recupero per gli interventi sopra descritti, trattandosi di strumento urbanistico, sono da ritenersi comunque indicative potendo pertanto, in fase di progettazione esecutiva, essere individuate soluzioni alternative.

Gli interventi pertanto saranno subordinati all'effettuazione di studi ed approfondimenti di carattere meteo-marino e di impatto ambientale ai sensi della normativa vigente in materia (LR 79/98, LR 19/2003).



CAMPIGLIA M.M.A



SAN VINCENZO



PIOMBINO



SASSETTA

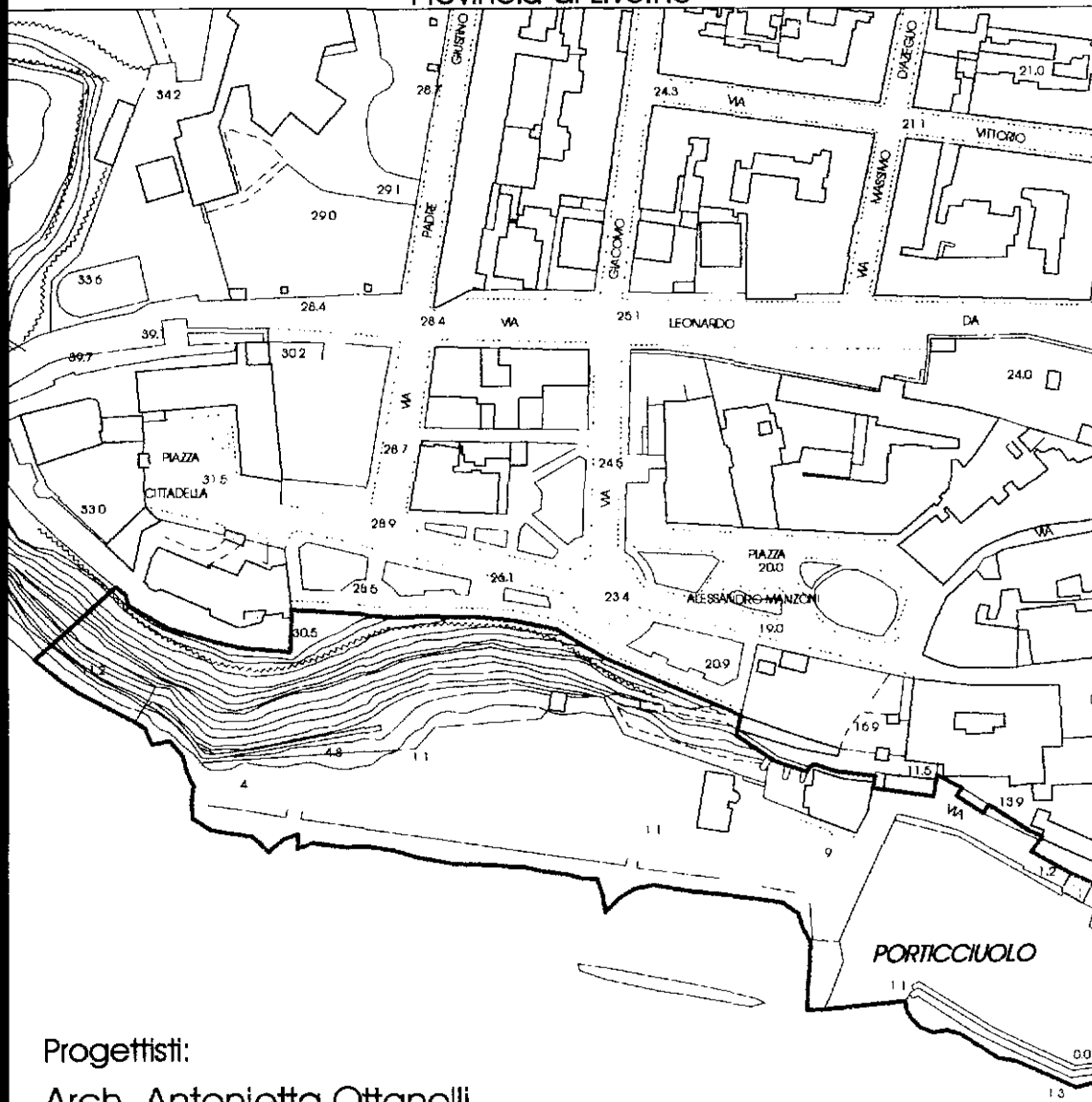


SUVERETO

Provincia di Livorno

Comune di Piombino (LI) Piano di Recupero

AMBITO DI MARINA



Progettisti:

Arch. Antonietta Ottanelli

Arch. Leonardo Manetti

Indagini geologico tecniche di fattibilità

Dott. Paolo Annovi

--	--	--	--	--

Adozione: _

--	--	--	--	--

Approvazione: _

FANALE DI ROCCHETTA

Norme tecniche di Attuazione

Circondario Val di Cornia
Uff. Urbanistica
Comprensoriale



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I **Disposizioni generali**

- Art.1 ambito di applicazione del piano di Recupero
- Art.2 strumenti urbanistici vigenti e vincoli sovraordinati
- Art.3 elaborati del piano di Recupero
- Art.4 contenuti e finalità del piano di Recupero
- Art.5 modalità di attuazione

TITOLO II **Disciplina dell' ambito del piano di recupero**

- Art.6 disposizioni generali
- Art.7 interventi per la fruizione e riqualificazione del sottoambito Porticciolo e dei Canali di Marina
- Art.8 interventi per la fruizione e riqualificazione dell' Edificio ex Concia piombinese
- Art.9 interventi per la fruizione e riqualificazione Edificio ex Lega navale Italiana e di Piazzetta del Porticciolo
- Art.10 interventi per la fruizione e riqualificazione Edificio ex Opera nazionale Balilla (sede del circolo il Porticciolo)
- Art.11 interventi per la fruizione e riqualificazione Il piazzale d'alaggio
- Art.12 architettura bioclimatica

TITOLO III **Disciplina degli interventi a carico del soggetto pubblico**

- Art.13 interventi di consolidamento e di risanamento della falesia
- Art.14 interventi di ripascimento

TITOLO IV **Disposizioni finali**

- Art.15 piano di utilizzo del demanio marittimo

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Ambito di applicazione del Piano di Recupero.

Il presente Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'art. 13 della L. 1150/42, dell'art. 65 della L.R. 1/2005 e degli articoli 7,9, 27 e 35 delle n.t.a. del vigente PRG, disciplina l'uso e l'assetto di una porzione di fascia costiera nel cuore del centro storico della città di Piombino, ad ovest di Piazza Bovio, comprendente l'approdo turistico del Porticciolo Mediceo di Marina e l'adiacente piazzale di alaggio, più precisamente :

- Il porticciolo e il Molo mediceo corrispondente alla zona D14.3 del PRG (di cui all'art 27 delle n.t.a del vigente PRG)
- La Fonte dei Canali di Marina (di cui all'art. 35 delle n.t.a. del vigente PRG)
- L'edificio ex Concia Piombinese , sede della Capitaneria di Porto (di cui all'art. 7 delle n.t.a. del vigente PRG)
- L'edificio della ex Lega Navale Italiana (di cui all'art. 35 delle n.t.a. del vigente PRG)
- l'edificio ex Opera Nazionale Balilla, sede del Circolo "Il Porticciolo" (di cui all'art. 9 delle n.t.a del vigente PRG)
- Il piazzale d'alaggio e la ripa di Cittadella corrispondenti alla zona D14.3 del PRG (di cui all'art 27 delle n.t.a del vigente PRG)

Esso costituisce integrazione e completamento al Piano della Costa Urbana (approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 38 con seduta del 26.04.2006) che disciplina l'assetto della fascia costiera del Comune di Piombino, nel tratto compreso tra Punta Semaforo e Spiaggia Lunga.

Articolo 2 Strumenti urbanistici vigenti e vincoli sovraordinati

L'ambito territoriale oggetto del P.d.R. è disciplinato 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.

L'ambito del piano è interessato:

- dal vincolo paesaggistico di cui agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 (già L.431/85 e L. 1497/39) limitatamente alle aree della falesia;
- dalla disciplina di cui agli artt.10 e seguenti del D.L.gs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Articolo 3 Elaborati del Piano di Recupero

Il piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

1 STATO ATTUALE elaborati di indagine:

TAV. N. 1.01	Inquadramento territoriale	scala 1/50.000
TAV. N. 1.02	Sistema dei servizi a scala urbana	scala 1/5.000
TAV. N. 1.03	Estratto di P.R.G. (stato di fatto)	scala 1/2.000
TAV. N. 1.04	Estratto di Piano Particolareggiato Costa Urbana	scala 1/2.000
TAV. N. 1.05	Vincoli sovraordinati	scala 1/2.000
TAV. N. 1.06	Usi e dei degradi in atto	scala 1/2.000
TAV. N. 1.07	Schemi delle reti tecnologiche	scala 1/2.000
TAV. N. 1.08	Regime delle proprietà	scala 1/2.000
TAV. N. 1.09	Aree omogenee (funzioni e materiali)	scala 1/1.000
TAV. N. 1.10	Individuazione Emergenze	scala 1/1.000

2 STATO ATTUALE emergenze storico-architettoniche-ambientali:

TAV. N. 2.01	Porticciolo e i Canali di Marina	scala 1/500
TAV. N. 2.02	Edificio ex Concia piombinese	scala 1/200
TAV. N. 2.03	Edificio ex Lega Navale Italiana	scala 1/200
TAV. N. 2.04	Edificio ex Opera Nazionale Balilla	scala 1/200
TAV. N. 2.05	Piazzale di alaggio	scala 1/500
TAV. N. 2.06	Ripa della Cittadella	scala 1/500

3 STATO ATTUALE elaborati di indagine geo-morfologica:

TAV. N. 3.01	Carta geologica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.02	Carta geomorfologica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.03	Carta litotecnica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.04	Carta idrogeologica	scala 1/2.000
TAV. N. 3.05	Carta delle pendenze	scala 1/2.000
TAV. N. 3.06	Carta Pericolosità Geologica	scala 1/ 2.000
TAV. N. 3.07	Carta Pericolosità idraulica	scala 1/ 2.000

TAV. N. 3.08 Carta della fattibilità scala 1/2.000

4 PROGETTO destinazioni d'uso e interventi:

TAV. N. 4.01 Planimetria generale scala 1/1.000

TAV. N. 4.02 Destinazioni d'uso scala 1/1.000

TAV. N. 4.03 Percorsi e accessibilità scala 1/1.000

TAV. N. 4.04 Interventi previsti scala 1/1.000

TAV. N. 4.05 Modalità di attuazione scala 1/1.000

5 PROGETTO progetti guida:

TAV. N. 5.01 Porticciolo e Fonte dei Canali di marina scala 1/500

TAV. N. 5.02 Edificio ex conca piombinese scala 1/200

TAV. N. 5.03 Area ex Lega Navale Italiana scala 1/200

TAV. N. 5.04 Edificio ex Opera Nazionale Balilla scala 1/200

TAV. N. 5.05 Piazzale di alaggio scala 1/500

ELABORATI RELAZIONALI

Relazione Illustrativa

Relazione Valutazione Effetti Ambientali

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche

Quadro economico degli interventi

Profilo Storico

Articolo 4

Contenuti e finalità del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero si pone l'obiettivo di disciplinare le funzioni e l'assetto di questa porzione di fascia costiera urbana individuata come Ambito d'intervento, in coerenza con le previsioni del PRG vigente. Esso si propone la riqualificazione e la valorizzazione di un ambito di particolare pregio ambientale e storico-architettonico, collocato nel cuore del centro storico ad ovest di Piazza Bovio. L'ambito comprende lo specchio acqueo del Porticciolo Mediceo di Marina con l'edificio Ex Opera nazionale Balilla sede del Circolo "Il Porticciolo", ed ad ovest un'ampia area occupata dal piazzale d'alaggio. Le due zone sono connesse dalla Piazzetta del Porticciolo nel quale si affacciano l'edificio dell'ex Lega Navale Italiana e quello dell'ex Conca piombinese sede della Capitaneria di Porto.

Gli interventi saranno finalizzati alla riorganizzazione della funzione nautica di tipo minore, affiancati da attività a servizio della balneazione e per il tempo libero ,e turistico-ricettive.

In particolare il piano si propone i seguenti obiettivi:

- definizione del regime di fruizione e d'uso delle aree interessate dall'attività nautica anche in funzione della gestione del demanio marittimo;
- riqualificazione delle aree degradate dal punto di vista ambientale (il piazzale d'alaggio e sua ricontestualizzazione nel tessuto del centro storico);
- 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 (ex Concia Piombinese) o in stato di degrado ed abbandono (ex Lega Navale Italiana) o di particolare pregio storico-architettonico e ambientale (il Molo medico e la Fonte dei Canali di Marina)
- interventi di protezione dell'approdo esistente e della falesia;
- individuazione, degli interventi per la riqualificazione degli spazi pedonali, carrabili, delle aree ad uso pubblico e di servizio alla nautica;
- riorganizzazione dell'attuale sistema di accessibilità e percorribilità (carrabile/pedonale/via mare) dell' ambito;
- definizione delle modalità di attuazione delle previsioni del piano.

Articolo 5 Modalità di attuazione

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

Il piano comprende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITOLO II DISCIPLINA DELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO

Articolo 6 Disposizioni generali

L'elaborato grafico 4.02 disciplina le destinazioni e gli usi dell'ambito indicando dove è prevista la funzione nautica e servizi annessi, le attrezzature di servizio alla balneazione, turistico-ricettive, di ristoro, per lo svago ed per il tempo libero.

Il piano quindi fornisce per l'Ambito come indicato negli elaborati grafici 5 "Progetti guida", le 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 dello stesso.

L'attuazione del Piano dovrà comunque avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni comuni in sintonia con quelle già indicate nel piano particolareggiato della Costa urbana.

- nella realizzazione dei nuovi edifici si dovrà curare particolarmente l'inserimento nel contesto ambientale, avendo inoltre cura di armonizzarsi con il tessuto urbano del centro storico della città di Piombino
- L'assetto planivolumetrico complessivo è prescrittivo, saranno comunque consentite soluzioni architettoniche diverse da quelle proposte negli elaborati del piano sempre comunque nel rispetto delle prescrizioni stabilite dal Piano per ciascun sub-ambito.

- dovranno essere adottate le soluzioni tecnologiche ed impiantistiche indicate al successivo art. 12 per il contenimento dei consumi idrici, da certificare in sede di attuazione degli interventi.
- le lattoniere dovranno essere realizzate in rame;
- i parapetti, se presenti, potranno essere realizzati in muratura piena intonacata o mediante balaustre in legno e/o in acciaio inossidabile o tinteggiato;
- i cordoli potranno essere in legno o in pietra;
- i locali tecnici dovranno essere realizzati contenuti all' interno dei corpi di fabbrica.

Articolo 7

Interventi per la riqualificazione del Porticciolo Mediceo e della Fonte dei Canali

Per quanto concerne la sistemazione del Porticciolo mediceo e della Fonte di Canali si consentiranno esclusivamente interventi di restauro; si dovrà prevedere:

- il riordino dei posti barca a terra;
- il restauro della pavimentazione esistente e la rimozione e successiva sostituzione di quella in cemento con una nuova in pietra di granito il più simile a quella esistente, replicandone i formati e la composizione.
- la realizzazione della pavimentazione del camminamento esterno al molo in legno o pietra di granito il più simile possibile a quella presente nel piazzale di rimessaggio
- il restauro del Molo mediceo

E' inoltre ammissibile:

- il riordino e l'ottimizzazione dei posti barca con interventi di messa in sicurezza nello specchio acqueo (nuova catenaria e dragaggio dei fondali all' imboccatura del Porto e della zona delle cateratte).
- realizzazione di un piccolo pontile in legno per agevolare le operazioni di attracco e sbarco dei natanti del servizio di taxi boat ; esso non dovrà avere la funzione di attracco stabile. Ha valore indicativo la specifica ubicazione da individuare in sede di progettazione esecutiva.

Articolo 8

Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Concia piombinese

E' consentito il cambio dell'attuale destinazione d'uso (residenziale attualmente a servizio della Capitaneria di Porto) per realizzazione di un attività di affittacamere come normato dall' art. 55 della L.R. 42/00 e s.m.i. e del relativo regolamento d'attuazione, con interventi di ristrutturazione edilizia come previsto all' art. 7 delle n.t.a. del vigente P.R.G. escludendo comunque aumenti volumetrici e la modifica delle aperture nei prospetti.

L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:

- la pavimentazione nella corte esclusiva di pertinenza dell'edificio dovrà essere in pietra di granito il più simile possibile a quella esistente lungo la viabilità di accesso, replicandone i formati e la composizione;
- gli infissi esterni e gli oscuramenti dovranno essere in legno del tipo a persiana con trattamento naturale o tinteggiati nei colori avorio o verde ;

- la tinteggiatura esterna dovrà rispettare la gamma cromatica dei colori terrosi, prediligendo l'uso di intonaci ecosostenibili;

E' altresì ammessa:

- la realizzazione di pergolato con struttura in legno tinteggiato naturale e copertura con elementi vegetali quali stuoie o teli ombreggianti da collocare nelle area di pertinenza dell'edificio.

Articolo 9

Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Lega Navale Italiana e della Piazzetta del Porticciolo

Per l'edificio dell'ex Lega Navale Italiana è consentito il restauro o qualora, si dimostrasse che le strutture esistenti versano in uno stato avanzato di fatiscenza che non consente il recupero, la demolizione con fedele ricostruzione, avendo particolare cura di riprodurre l'edificio originario ampiamente documentato nelle immagini fotografiche storiche.

Le funzioni previste per il fabbricato in oggetto sono, al piano terra attività di supporto alla nautica (ufficio taxi- boat e servizi), ed al piano primo un bar-ristorante e servizi annessi.

E' altresì ammessa:

- la realizzazione al piano primo di una terrazza panoramica di superficie massima di 120 mq. di pertinenza del ristorante-bar, da realizzarsi nell' area tergo dell'edificio. Essa dovrà rispettare le caratteristiche costruttive e formali dell'edificio fedelmente ricostruito riproducendo, anche nell'ingombro planimetrico, quella già esistente nella metà degli anni trenta attenendosi alla documentazione fotografica storica. La terrazza potrà essere ombreggiata per un terzo della sua superficie con pergolato in struttura lignea tinteggiata dello stesso colore dell'edificio o in acciaio inox che potrà essere coperta esclusivamente da teli; la restante superficie potrà essere ombreggiata con ombrelloni in tela e pavimentata con pavimentazione in doghe di legno di essenze adatte agli agenti marini o in cemento colorato. L'area sottostante la terrazza dovrà essere utilizzata a supporto dell'attività di taxi-boat (noleggio e trasporto) e in questa potrà essere collocata una piccola biglietteria in struttura lignea del tipo removibile, con volumetria massima di 50 mc. Essa dovrà avere copertura piana e essere realizzata con doghe orizzontali di legno di essenze adatte agli agenti marini tinteggiate con stesso colore dell'edificio o naturale.

E' prescritta:

- la realizzazione della pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio così come riportato in tav. 5.03 o in pietra di granito il più possibile simile a quella esistente o in travertino.

Nell'area antistante l'edificio della ex Lega Navale si dovranno attuare i seguenti interventi:

- realizzazione di una tettoia polifunzionale per esposizione di bancarelle, allestimento di feste e sagre, vendita di prodotti ittici per una superficie massima di 120 mq .La soluzione planivolumetrica individuata negli

elaborati del piano è prescrittiva. Essa dovrà essere realizzata con struttura portante in acciaio inossidabile o tinteggiato con trattamento ferro-micaceo nei colori grigio antracite o marrone testa di moro e copertura in rame e/o vetro , in lamiera di acciaio, in lamiera di acciaio e vetro , o con teli ombreggianti tipo dacron o similari;

- realizzazione della nuova pavimentazione in travertino o pietra di granito il più possibile simile a quella parzialmente esistente , replicandone i formati e la composizione.

Articolo 10

Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Opera Nazionale Balilla

L'edificio esistente, attualmente sede del circolo Il Porticciolo, dovrà essere demolito e ricostruito per la realizzazione di un piccolo stabilimento balneare con asservita spiaggia antistante. L'assetto planivolumetrico è prescrittivo, così come definito in tav.5.04.

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

- volumetria massima complessiva pari a 300 mc.
- Realizzazione di due corpi di fabbrica quello principale che ospiterà il bar-ristoro e i servizi, l'altro le cabine.
- il fabbricato sede del bar-ristoro dovrà avere altezza massima pari a 4 mt. fuori terra e non potrà essere costruito in aderenza al muro di contenimento della soprastante Piazzetta del Mare. Esso potrà essere realizzato in muratura tradizionale ma rivestito in legno tinteggiato naturale a doghe orizzontali in essenze per esterni idonee agli ambienti marini, oppure completamente in legno con le stesse caratteristiche di finitura esterna.
- la copertura dovrà essere piana per il fabbricato principale e resa accessibile all'utenza per il miglior godimento del panorama; la pavimentazione dovrà essere finita con tavolato ligneo per esterni tinteggiato naturale o in cemento colorato nella gamma cromatica dei colori terrosi. Il parapetto della copertura praticabile dovrà essere realizzato in acciaio inossidabile con disegno sobrio
- i prospetti lato mare, dell'edificio destinato a bar-ristoro dovranno essere caratterizzato 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 o in acciaio inossidabile, mentre gli oscuramenti dovranno essere del tipo a portellone della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiusi ,da uniformarsi con questo.
- la pavimentazione dell'area di pertinenza dovrà essere in mattone facciavista, in legno per esterni o in cemento colorato nella gamma cromatica dei colori terrosi.
- Le cabine dovranno essere realizzate esclusivamente in legno a colorazione naturale con essenze per esterni idonee agli ambienti marini e dovranno essere del tipo removibile e pertanto non computabili nella volumetria. Le porte di accesso dovranno essere in legno della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiuse, da uniformarsi con questo.

E' altresì ammessa:

- La realizzazione di un vano scala comprensivo dell'ascensore per consentire l'accesso alla terrazza panoramica e alla soprastante Piazzetta del Mare . Il collegamento con la quota della piazzetta si dovrà realizzare con una passerella con struttura in acciaio e pavimentazione lignea. Il volume tecnico potrà essere realizzato in muratura intonacata nella gamma cromatica dei colori terrosi (prediligendo l'uso di intonaci ecosostenibili) o in legno idoneo agli ambienti marini, a doghe, tinteggiato naturale, in acciaio e vetro o rame.
- la realizzazione di un pergolato a copertura piana di superficie massima di 40 mq. con struttura in legno tinteggiato naturale e copertura con elementi vegetali quali stuoie o teli ombreggianti, da collocare nelle aree di pertinenza dell'edificio, in aderenza al fabbricato principale.
- la realizzazione di terrazza in struttura lignea e pavimentazione lignea in colorazione naturale adibita alla balneazione con superficie massima di 60 mq. per la posa in opera dei punti ombra.
- La realizzazione di una pensilina a protezione del corpo delle cabine con struttura in acciaio inossidabile o legno e copertura in telo ombreggiante in dacron.

Articolo 11

Interventi per la riqualificazione del piazzale d'alaggio

In questa porzione di ambito il piano prevede la riorganizzazione e la riqualificazione della funzione nautica di carattere minore, pur inserendo anche attrezzature per il ristoro , lo svago e il tempo libero. La soluzione planivolumetrica è indicativa, sono comunque prescrittive le funzioni e le caratteristiche tipologico-costruttive di seguito riportate.

Più specificamente è prescrittivo:

- rimozione del piazzale d'alaggio per realizzazione di uno specchio acqueo di superficie di circa 2000 mq. per l'installazione di un campo boe a servizio della nautica locale;
- realizzazione nella parte terminale del piazzale di un edificio di due livelli fuori terra adibito al piano terra ad uffici e servizi per l'attività nautica e al piano primo a bar-ristoro con una volumetria massima di 500 mc., da realizzarsi nel perimetro dell'area funzionale individuata in tav. n°5.05 . Per il nuovo fabbricato si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni specifiche:
 - **a)** dovrà essere realizzato un unico corpo di fabbrica con altezza massima fino a 7 mt. in muratura tradizionale ma rivestito in legno tinteggiato naturale a doghe orizzontali in essenze per esterni idonee agli ambienti marini;
 - **b)** la copertura dovrà essere piana e resa accessibile all'utenza per il miglior godimento del panorama; e dovrà essere finita con tavolato ligneo per esterni. Il parapetto della copertura praticabile dovrà essere realizzato in acciaio inossidabile con disegno sobrio;
 - **c)** i prospetti lato mare 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;
 - **d)** gli infissi esterni dovranno essere in legno o in acciaio inossidabile, mentre gli oscuramenti dovranno essere del tipo a portellone della stessa essenza e

- disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiusi, da uniformarsi con questo.
- realizzazione lungo il piede della Ripa di un passerella di uso pubblico in quota, con larghezza minima di 2,50 cm. e attrezzata con punti di sosta panoramici (panche). Essa dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) essa dovrà estendersi fino alla parte terminale del piazzale, dove si dovrà ampliare ad includere l'edificio a supporto dell'attività nautica per costituire una "piazzetta" ad uso pubblico. Questo spazio sarà utilizzato come spazio all'aperto a servizio dell'attività di bar-ristoro ma anche attrezzato con panche per il godimento del panorama. L'area sottostante alla quota del piazzale sarà adibita a portico per il raffrescamento dalla radiazione estiva.
 - b) la struttura portante del percorso pedonale e della piazzetta dovranno essere realizzati acciaio con trattamento ferro micaceo nei colori grigio antracite e marrone testa di moro o in acciaio inox, mentre la pavimentazione esclusivamente in legno tinteggiato naturale per esterni adatti agli ambienti marini.
 - nell'area sottostante la passerella fino al bacino acqueo dovranno essere individuati i posti barca. Il posto barca dovrà essere costituito da un'area di rimessaggio a terra e da un piccolo ripostiglio per le attrezzature nautiche di superficie massima di 3 mq. e altezza interna di 240 cm che dovrà essere collocato obbligatoriamente nella superficie sottostante la passerella. Questo accessorio dovrà essere realizzato in legno in essenze per esterni idonee agli ambienti marini, tinteggiato naturale e le porte di accesso dovranno essere in legno della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiuse, da uniformarsi a questo. Il posto barca dovrà essere protetto da un pergolato con struttura lignea della stessa essenza e trattamento del ripostiglio; la funzione schermante dovrà essere realizzata con travetti lignei tra loro distanziati di una misura compresa o uguale tra la metà della larghezza del travetto e la larghezza del travetto stesso.
 - Pavimentazione delle restanti aree del piazzale d'alaggio con pavimentazione mista in legno, granito il più possibile simile a quello già presente nell'ambito e cemento colorato nella gamma cromatica dei colori terrosi.
 - realizzazione di illuminazione, prediligendo l'uso di apparecchi illuminanti ad incasso a pavimento o a muro.

E' altresì ammessa:

- la realizzazione di un pergolato con struttura in legno a colorazione naturale e copertura piana con elementi vegetali quali stuoie o teli ombreggianti, da collocare nelle aree di pertinenza dell'edificio al piano primo adibito a bar-ristoro.

Articolo 12 **Architettura bioclimatica**

Come riportato nelle premesse dell' art. 7 delle n.t.a. del Piano della Costa Urbana approvato con delibera di c.c. n°38 del 26.04.06 il presente piano di pone l'obiettivo di incentivare l'applicazione dei principi dell'architettura bioclimatica nella realizzazione dell'Ambito unitario 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;
- 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.

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 latero-cemento 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,
- reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo delle acque meno pregiate per usi compatibili. A tale proposito, se possibile, 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, impianti di lavaggio, alimentazione del sistema duale....). 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.

TITOLO III

Disciplina degli interventi a carico del soggetto pubblico

Art. 13

Interventi di consolidamento e di risanamento della falesia

In questa porzione di fascia costiera si possono riscontrare fenomeni, in aree circoscritte, di scalzamento al piede della falesia. Ai fini di allontanare o almeno smorzare fortemente l'energia del moto ondoso proveniente principalmente dai venti di libeccio e ponente si prevedono i seguenti interventi:

- opere di restauro delle esistenti opere di protezione della falesia (barbacani)
- realizzazione di un pennello con messa in opera di massi di grosse dimensioni come indicato negli elaborati di piano, con direzione nord-ovest sud-est e funzione di protezione della falesia e dell'imboccatura del nuovo specchio acqueo
- rialzamento dell'attuale muro del piazzale d'alaggio
- rimozione delle barriere affioranti in roccia attualmente non più funzionali e realizzazione di una barriera soffolta con messa in opera di massi di grosse dimensioni parallela alla linea costa, nel tratto compreso tra l'entrata del campo boe e l'imboccatura del porto mediceo. Questa barriera dovrà lasciare una lama d'acqua di almeno un metro per consentire l'ingresso delle imbarcazioni.
- Opere di piantumazione della Ripa con essenze autoctone (fico degli ottentotti, porcellana di mare, e fico d'india)

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

Le soluzioni individuate dal Piano di Recupero per gli interventi sopra descritti, trattandosi di strumento urbanistico, sono da ritenersi comunque indicative potendo pertanto, in fase di progettazione esecutiva, essere individuate soluzioni alternative. Gli interventi pertanto saranno subordinati all'effettuazione di studi ed approfondimenti di carattere meteo-marino e di impatto ambientale ai sensi della normativa vigente in materia (LR 79/98, LR 19/2003).

Art.14

Interventi di ripascimento

Si prevede la possibilità di realizzare un intervento di ripascimento della spiaggia antistante l'edificio della ex Opera Nazionale Balilla (sede del Circolo "il Porticciolo") per incrementarne la fruibilità e le potenzialità di utilizzo.

Anche l'attuazione di questo intervento come quelli previsti a mare è 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).

L'intervento sarà attuato dal soggetto pubblico istituzionalmente competenti, e/o dai soggetti privati gestori dello stabilimento balneare, qualora la spiaggia interessata sia funzionale alla gestione dello stesso.

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 previo rilascio delle relative concessioni demaniali.

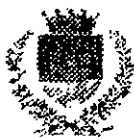
TITOLO IV

Disposizioni finali

Art.15

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 con l'individuazione della spiaggia attrezzata 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.



COMUNE DI PIOMBINO
(Provincia di Livorno)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Piano di Recupero "ambito di Marina". Controdeduzione alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

In relazione alla proposta di deliberazione di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali, D.L. del 18 Agosto 2000 n° 267, il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere favorevole.

Dichiara che la presente proposta non è rilevante ai fini contabili.

Piombino, 13.05.2008

Il Responsabile del Servizio
(dot. Laura Pescini)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente del Servizio di Ragioneria:

- esprime parere favorevole sulla regolarità contabile
- attesta, altresì, ai sensi dell'art. 151 del D.L. n° 267 del 18/8/2000, la copertura finanziaria, dando atto che sono stati assunti i seguenti impegni / accertamenti N° _____

Piombino,

Il Dirigente del Settore Finanza e Controllo
Dr. Massimiliano Germiniasi

Firmato all'originale

Il Presidente

f.to S. POLVERINI

Il Segretario Generale

f.to Dr. ssa M.L. MASSAI

La presente copia è conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Il funzionario incaricato Istruttore Direttivo

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.18.8.2000 n. 267.

Piombino, li 11.7.2008

Il Funzionario incaricato Istruttore Direttivo

f.to Carla Compiani

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata, in copia all'Albo Pretorio, dal giorno _____ al giorno _____ per quindici giorni consecutivi, senza reclami od opposizioni.

Piombino, li _____

IL funzionario Incaricato Istruttore Direttivo
f.to _____

 ep.c.g