

Piano Particolareggiato della Costa urbana e del promontorio del Falcone

PV 07

UBICAZIONE: costa urbana  
 UTOE: 6  
 SOGGETTO ATTUATORE: pubblico/privato  
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano Particolareggiato di Esecuzione

ITER

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estremi Adozione C.C.                             | Deliberazione CC. n. 122 del 14/09/2005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Estremi Approvazione C.C.                         | Deliberazione CC. n. 38 del 26/04/2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Validità della convenzione/<br>Scadenza del piano | Durata 10 anni<br>Scadenza 26.04.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| FINALITA'                                         | Il Piano particolareggiato disciplina l'uso e l'assetto della fascia costiera che si estende nel tratto compreso tra punta Semaforo ad est fino a Spiaggia Lunga ad ovest includendo tutto l'ambito del parco territoriale del Falcone. La finalità principale del piano è quella di incentivare l'integrazione tra la città e il suo mare promuovendone la fruizione attraverso la valorizzazione sotto il profilo turistico ed economico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE                           | Piano attuativo di iniziativa pubblica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DESCRIZIONE DEL PIANO                             | <p>In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche e insediative, il piano articola la costa in sub-ambiti con caratteri relativamente omogenei per i quali si perseguono specifici obiettivi. Di seguito si riportano gli obiettivi principali fissati per ciascun ambito:</p> <p><b>- Ambito del Parco del Falcone e di Spiaggia Lunga</b><br/>                     Si prevede il miglioramento della rete dei percorsi esistenti e l'individuazione di Calamoresca quale porta di accesso al promontorio, ove allestire un chiosco per rivendita bibite e noleggio biciclette. Un analogo punto attrezzato, a basso impatto e dimensionamento, è previsto a Spiaggia Lunga per consentire il noleggio ombrelloni, la rivendita di bibite e un presidio medico di primo soccorso.</p> <p><b>-Ambito del Parco della Tolla</b><br/>                     da valorizzare come verde attrezzato a carattere urbano attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta e di belvedere, circuiti per le attività sportive amatoriali (jogging, percorsi salute ecc.)</p> <p><b>-Ambito della Costa Urbana</b><br/>                     Tra i due ambiti sopra citati si sviluppa la vera e propria costa urbana di Piombino che viene suddivisa nei seguenti sub-ambiti per i quali il piano fornisce indicazioni sull'assetto planovolumetrico, sulle caratteristiche tipologiche e morfologiche</p> <p><b>- sub-ambito ex Macelli;</b><br/>                     si prevede un complesso integrato di servizi di tipo ricettivo-balneare-benessere per un totale di 6250 mc di cui 5700 circa esistenti. Si prevede inoltre la sistemazione della piazza dei Macelli</p> <p><b>- sub-ambito piazza Bovio;</b><br/>                     si prevedono funzioni legate alla balneazione: bar-ristorante, cabine, servizi igienici, nonché il mantenimento delle attività svolte dal circolo velico</p> <p><b>-sub-ambito via Amendola</b><br/>                     si prevedono un complesso per funzioni di tipo ricreativo-sportivo-balneare per un totale di 2500 mc. Dovrà essere altresì sistemata</p> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>l'area a verde pubblico attrezzato su via Amendola nonché l'ampliamento e la sistemazione del parcheggio pubblico esistente.</p> <p>Il piano propone altresì i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di chioschi di ristoro distribuiti lungo la costa: nell'area ex Bernardini, lungo Viale del Popolo, in largo Fattori; in Piazza Bovio si prevede la demolizione del manufatto esistente e la realizzazione di un nuovo punto di ristoro nel fabbricato occupato da uffici comunali;</li> <li>- un ampio e complesso sistema di percorsi ciclo-pedonali, e l'attivazione di un servizio taxi-boat;</li> <li>- limitati adeguamenti (servizi igienici e docce di uso pubblico) per gli ambiti della costa già caratterizzati dalla presenza di servizi alla balneazione (spiaggia del Canaletto, spiaggia di Salivoli, Spiaggia di Calamoresca);</li> <li>- interventi di ripascimento finalizzati ad incrementare le spiagge maggiormente accessibili da perseguire attingendo ad eventuali finanziamenti pubblici.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| NTA                 | Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DIMENSIONAMENTO     | <p>Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.</p> <p>Si riportano di seguito esclusivamente i dati relativi al numero dei posti letto di previsione:</p> <p>84 posti letto nel sub-ambito ex Macelli</p> <p>12 posti letto nel sub-ambito via Amendola</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| STATO DI ATTUAZIONE | <ul style="list-style-type: none"> <li>X opere di urbanizzazione in corso</li> <li>- opere di urbanizzazione ultimate</li> <li>X opere edilizie in corso</li> <li>- opere edilizie ultimate</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DISCIPLINA DI R.U.  | <p>Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del piano vigente laddove non siano ancora attuate, fatta eccezione per le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rettifica dell'ambito del Parco Urbano del Falcone (sottozona Fd), in corrispondenza del nucleo abitato esistente ubicato in prossimità del parcheggio pubblico;</li> <li>- inserimento della nuova viabilità a servizio della struttura ricettiva di cui alla scheda PV 13</li> <li>- ammissibilità della destinazione di residenza/pensionato per anziani , in alternativa alla funzione turistico-ricettiva, per il sub-ambito ex Macelli.</li> </ul> <p>Le modifiche suddette, che costituiscono variante contestuale al PP vigente, sono rappresentate negli stralci normativi e cartografici del vigente PP allegati alla presente scheda.</p> <p>In coerenza con le finalità complessive del piano vigente e con le funzioni da questo previste sono comunque sempre ammissibili varianti di adeguamento gestionale.</p> <p>Senza che ciò comporti variante al PP, per il Parco urbano della Tolla sono inoltre ammessi tutti gli interventi volti al recupero ed alla valorizzazione delle testimonianze storiche di Punta Semaforo connesse al secondo conflitto bellico, considerato che l'area è stata teatro della Battaglia di Piombino del 10.09.1943.</p> <p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano per i fabbricati ed i manufatti esistenti sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristrutturazione edilizia (r1) per gli Ambiti Unitari di Intervento ex Macelli, Piazza Bovio e Via Amendola, ferme restando le destinazioni d'uso ammesse dal PP;</li> <li>- manutenzione straordinaria per i restanti manufatti e fabbricati.</li> </ul> <p>Per gli edifici a destinazione funzionale specialistica, così come individuati nelle tavole del RU, si applica la corrispondente disciplina di RU (art. 67 sottozona D7.2- attività di ristorazione, art. 70 sottozona D9.1-alberghi)</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Per le aree a destinazione pubblica, così come individuati nelle tavole del RU, si applica la seguente disciplina:<br/> parcheggi pubblici vedi art. 86 NTA del RU<br/> spazi a verde pubblico vedi art. 90 NTA RU<br/> parchi pubblici urbani e territoriali vedi art. 93 NTA RU.</p> <p><b>Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:</b> vedi tavola 3 del RU.</p> <p><b>MODALITA' DI ATTUAZIONE:</b> Le modalità di attuazione seguono le regole indicate nelle NTA del piano vigente; per gli interventi successivi alla scadenza del piano si opererà, per il patrimonio edilizio esistente mediante singoli titoli abilitativi edilizi e con progetti di opera pubblica per le aree e le infrastrutture pubbliche. Restano comunque fatti salvi gli obblighi convenzionali sottoscritti con i soggetti privati in attuazione del piano vigente.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



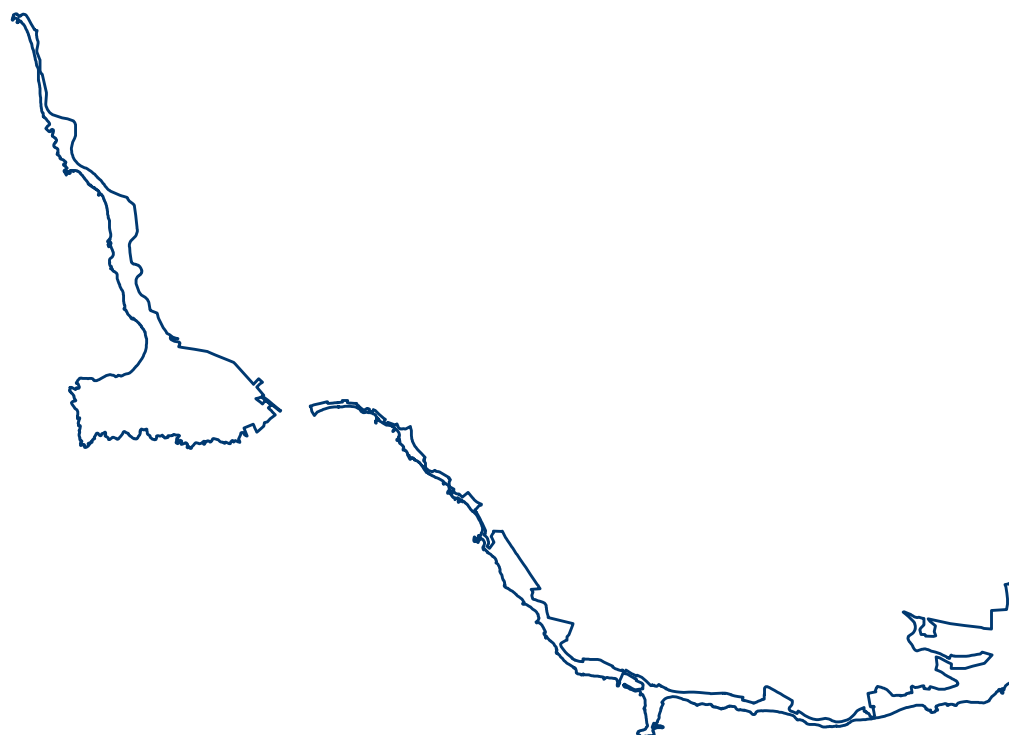
Marzo 2012

data: \_

Adozione: \_

Approvazione: \_

## Relazione illustrativa



Variante al Piano Particolareggiato  
della Costa Urbana e del Promontorio  
del Falcone contestuale al R.U.C.

## 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" <b>(modificato)</b>  |
| Art.9  | Ambito d'intervento 2 "Piazza Bovio"                    |
| 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                                                    |
| Art.17 | Interventi per la riqualificazione di P.za Bovio                                 |
| Art.18 | Attrezzature di servizio alla balneazione esistenti                              |
| 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                                  |
| 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

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

- Art.27 Modifiche al PRG vigente

**NB:** le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

... *Omissis*...

### **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. <b>17/I</b> | Ortofotomosaico              | scala 1/20.000  |
| TAV. N. <b>18/I</b> | Modello digitale del terreno | scala 1/25 .000 |

## PROGETTO:

|                     |                                                                            |               |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| TAV. N. <b>1/Pa</b> | Estratto di P.R.G. (stato modificato) <b>(modificata)</b>                  | scala 1/2.000 |
| TAV. N. <b>1/Pb</b> | Estratto di P.R.G. (stato modificato)                                      | scala 1/2.000 |
| TAV. N. <b>2/P</b>  | Destinazioni d'uso e ambiti omogenei di intervento <b>(modificata)</b>     | scala 1/4.000 |
| TAV. N. <b>3/P</b>  | Percorsi e accessibilità <b>(modificata)</b>                               | scala 1/4.000 |
| TAV. N. <b>4/P</b>  | Ambiti Unitari d'Intervento                                                | (varie scale) |
| TAV. N. <b>5/P</b>  | Progetti guida: chioschi, servizi di ristorazione, aree a verde attrezzato | (varie scale) |
| TAV. N. <b>6/P</b>  | Regime delle proprietà e piano parcellare di esproprio <b>(modificata)</b> | scala 1/2.500 |
| TAV. N. <b>7/P</b>  | Schemi delle reti tecnologiche                                             | scala 1/4.000 |

## ELABORATI RELAZIONALI

Relazione Illustrativa **(modificato)**

Relazione Valutazione Effetti Ambientali

Norme Tecniche di Attuazione **(modificato)**

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

Relazione di fattibilità economico-finanziaria

Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche

Quadro economico degli interventi

... *Omissis*....

## 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-rivettivo-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.

**In alternativa alla funzione turistico-ricettiva sopra disciplinata per i fabbricati esistenti attualmente occupati dal canile municipale, nonché per i precari soggetti a demolizione e ricostruzione, è ammessa la funzione di residenza/pensionato per anziani.**

**In tal caso l'ambito d'intervento potrà ospitare servizi e funzioni complementari alla funzione principale, da concordare con l'Amministrazione comunale e da disciplinare con apposita convenzione.**

**Sono comunque fatte salve tutte le prescrizioni tecnico-architettoniche di cui al presente articolo nonché tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori (primaria e secondaria).**

## 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" **(modificato)**
- Art.9 Ambito d'intervento 2 "Piazza Bovio"
- 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
- Art.17 Interventi per la riqualificazione di P.za Bovio
- Art.18 Attrezzature di servizio alla balneazione esistenti
- 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
- 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

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

- Art.27 Modifiche al PRG vigente

**NB:** le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

... *Omissis*...

### **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. <b>17/I</b> | Ortofotomosaico              | scala 1/20.000  |
| TAV. N. <b>18/I</b> | Modello digitale del terreno | scala 1/25 .000 |

## PROGETTO:

|                     |                                                                            |               |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| TAV. N. <b>1/Pa</b> | Estratto di P.R.G. (stato modificato) <b>(modificata)</b>                  | scala 1/2.000 |
| TAV. N. <b>1/Pb</b> | Estratto di P.R.G. (stato modificato)                                      | scala 1/2.000 |
| TAV. N. <b>2/P</b>  | Destinazioni d'uso e ambiti omogenei di intervento <b>(modificata)</b>     | scala 1/4.000 |
| TAV. N. <b>3/P</b>  | Percorsi e accessibilità <b>(modificata)</b>                               | scala 1/4.000 |
| TAV. N. <b>4/P</b>  | Ambiti Unitari d'Intervento                                                | (varie scale) |
| TAV. N. <b>5/P</b>  | Progetti guida: chioschi, servizi di ristorazione, aree a verde attrezzato | (varie scale) |
| TAV. N. <b>6/P</b>  | Regime delle proprietà e piano parcellare di esproprio <b>(modificata)</b> | scala 1/2.500 |
| TAV. N. <b>7/P</b>  | Schemi delle reti tecnologiche                                             | scala 1/4.000 |

## ELABORATI RELAZIONALI

Relazione Illustrativa **(modificato)**

Relazione Valutazione Effetti Ambientali

Norme Tecniche di Attuazione **(modificato)**

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

Relazione di fattibilità economico-finanziaria

Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche

Quadro economico degli interventi

... *Omissis*....

## 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-rivettivo-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.

**In alternativa alla funzione turistico-ricettiva sopra disciplinata per i fabbricati esistenti attualmente occupati dal canile municipale, nonché per i precari soggetti a demolizione e ricostruzione, è ammessa la funzione di residenza/pensionato per anziani.**

**In tal caso l'ambito d'intervento potrà ospitare servizi e funzioni complementari alla funzione principale, da concordare con l'Amministrazione comunale e da disciplinare con apposita convenzione.**

**Sono comunque fatte salve tutte le prescrizioni tecnico-architettoniche di cui al presente articolo nonché tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori (primaria e secondaria).**



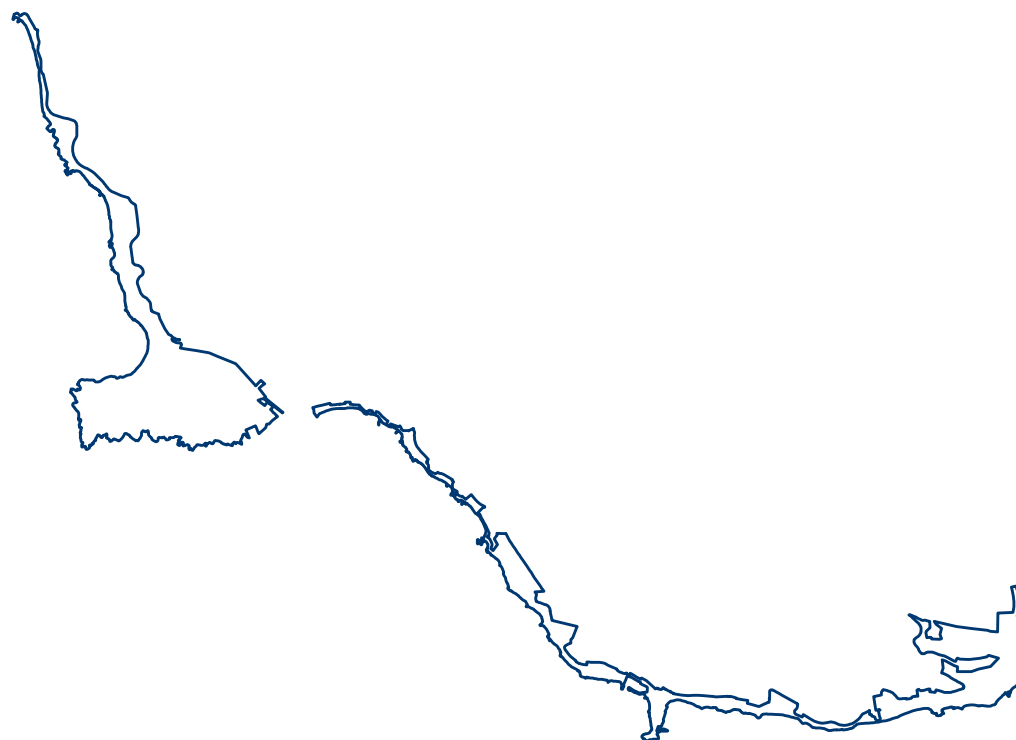
Marzo 2012

data: \_

Adozione: \_

Approvazione: \_

## Norme Tecniche di Attuazione



Variante al Piano Particolareggiato  
della Costa Urbana e del Promontorio  
del Falcone contestuale al R.U.C.

## 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" **(modificato)**
- Art.9 Ambito d'intervento 2 "Piazza Bovio"
- 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
- Art.17 Interventi per la riqualificazione di P.za Bovio
- Art.18 Attrezzature di servizio alla balneazione esistenti
- 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
- 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

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

- Art.27 Modifiche al PRG vigente

**NB:** le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

... *Omissis*...

### **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. <b>17/I</b> | Ortofotomosaico              | scala 1/20.000  |
| TAV. N. <b>18/I</b> | Modello digitale del terreno | scala 1/25 .000 |

## PROGETTO:

|                     |                                                                            |               |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| TAV. N. <b>1/Pa</b> | Estratto di P.R.G. (stato modificato) <b>(modificata)</b>                  | scala 1/2.000 |
| TAV. N. <b>1/Pb</b> | Estratto di P.R.G. (stato modificato)                                      | scala 1/2.000 |
| TAV. N. <b>2/P</b>  | Destinazioni d'uso e ambiti omogenei di intervento <b>(modificata)</b>     | scala 1/4.000 |
| TAV. N. <b>3/P</b>  | Percorsi e accessibilità <b>(modificata)</b>                               | scala 1/4.000 |
| TAV. N. <b>4/P</b>  | Ambiti Unitari d'Intervento                                                | (varie scale) |
| TAV. N. <b>5/P</b>  | Progetti guida: chioschi, servizi di ristorazione, aree a verde attrezzato | (varie scale) |
| TAV. N. <b>6/P</b>  | Regime delle proprietà e piano parcellare di esproprio <b>(modificata)</b> | scala 1/2.500 |
| TAV. N. <b>7/P</b>  | Schemi delle reti tecnologiche                                             | scala 1/4.000 |

## ELABORATI RELAZIONALI

Relazione Illustrativa **(modificato)**

Relazione Valutazione Effetti Ambientali

Norme Tecniche di Attuazione **(modificato)**

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

Relazione di fattibilità economico-finanziaria

Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche

Quadro economico degli interventi

... *Omissis*....

## 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-rivettivo-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.

**In alternativa alla funzione turistico-ricettiva sopra disciplinata per i fabbricati esistenti attualmente occupati dal canile municipale, nonché per i precari soggetti a demolizione e ricostruzione, è ammessa la funzione di residenza/pensionato per anziani.**

**In tal caso l'ambito d'intervento potrà ospitare servizi e funzioni complementari alla funzione principale, da concordare con l'Amministrazione comunale e da disciplinare con apposita convenzione.**

**Sono comunque fatte salve tutte le prescrizioni tecnico-architettoniche di cui al presente articolo nonché tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori (primaria e secondaria).**



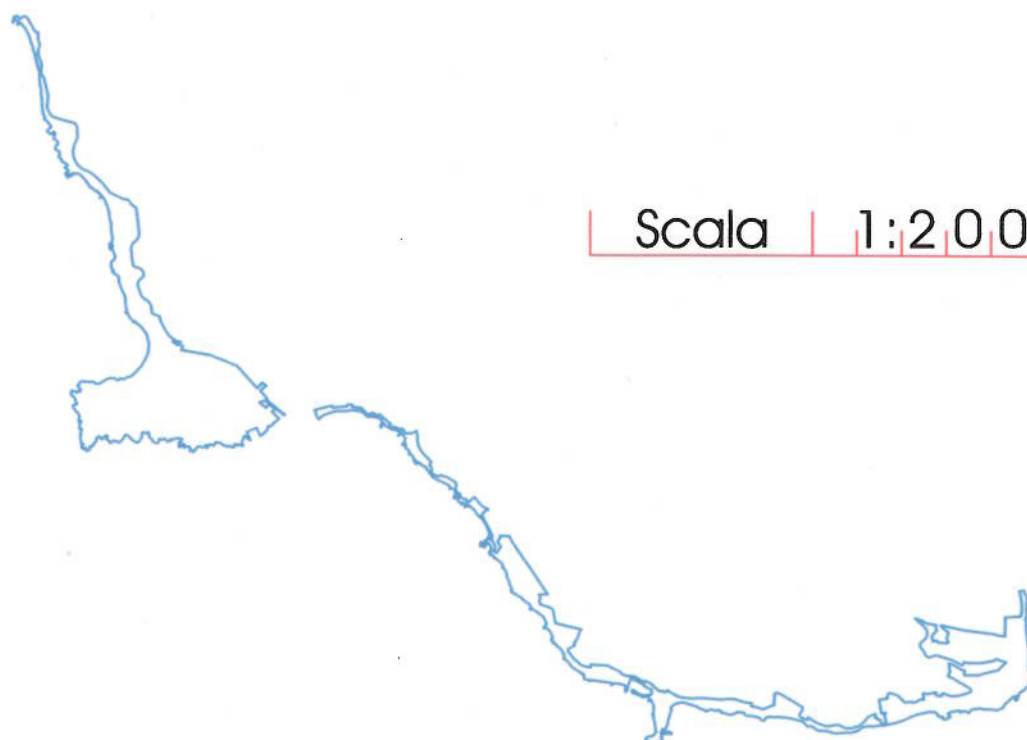
Marzo 2012

data: \_

Adozione: \_

Approvazione: \_

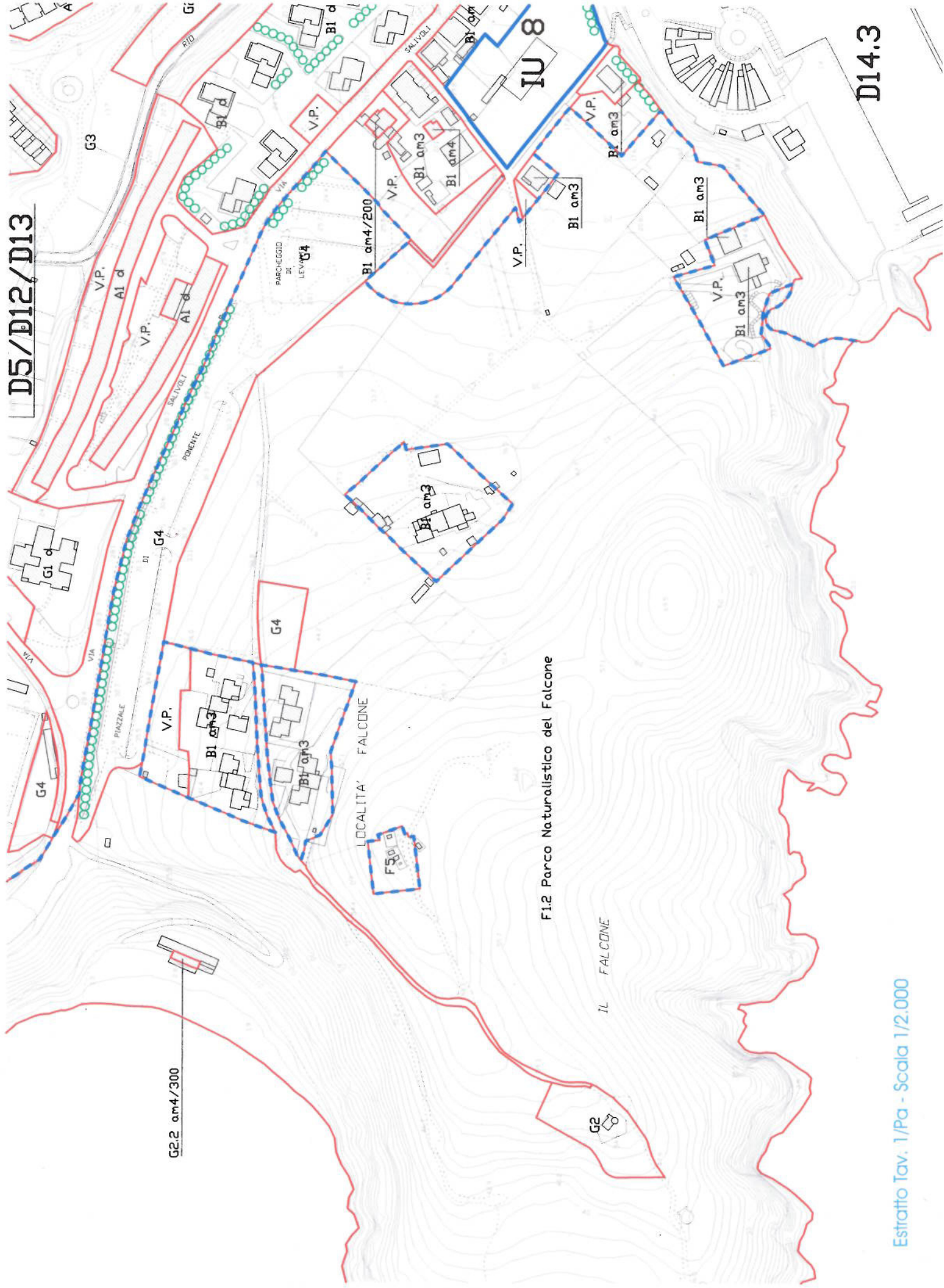
## Estratto di P.R.G.



Scala 1:2000

Variante al Piano Particolareggiato  
della Costa Urbana e del Promontorio  
del Falcone contestuale al R.U.C.

D5/D12/D13



F1.2 Parco Naturalistico del Falcone

IL FALCONE

D14.3



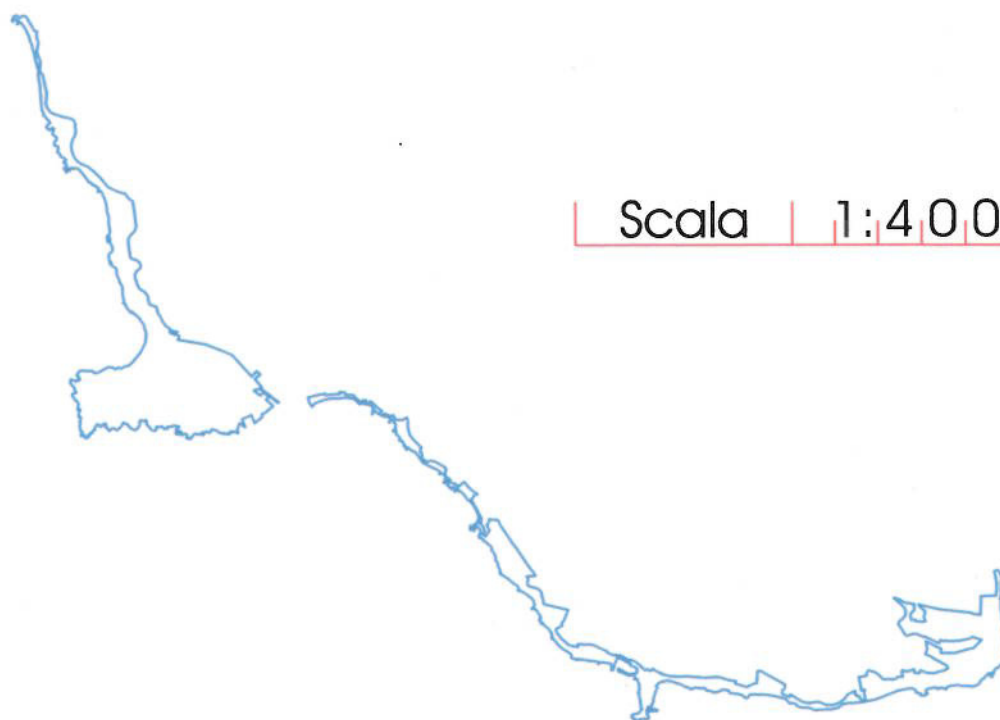
Marzo 2012

data: \_

Adozione: \_

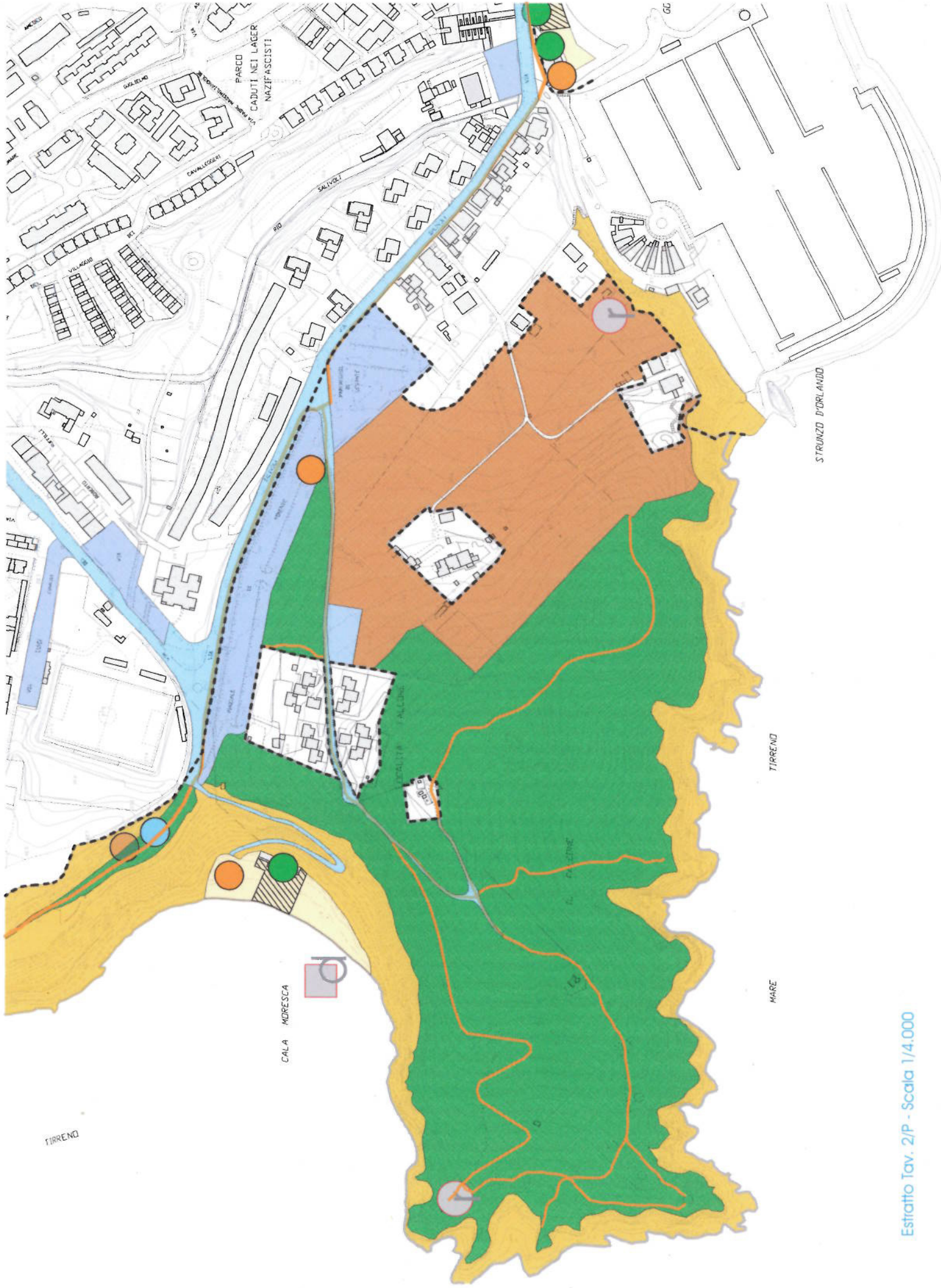
Approvazione: \_

## Destinazioni d'uso e ambiti omogenei di intervento



Scala 1:4000

Variante al Piano Particolareggiato  
della Costa Urbana e del Promontorio  
del Falcone contestuale al R.U.C.





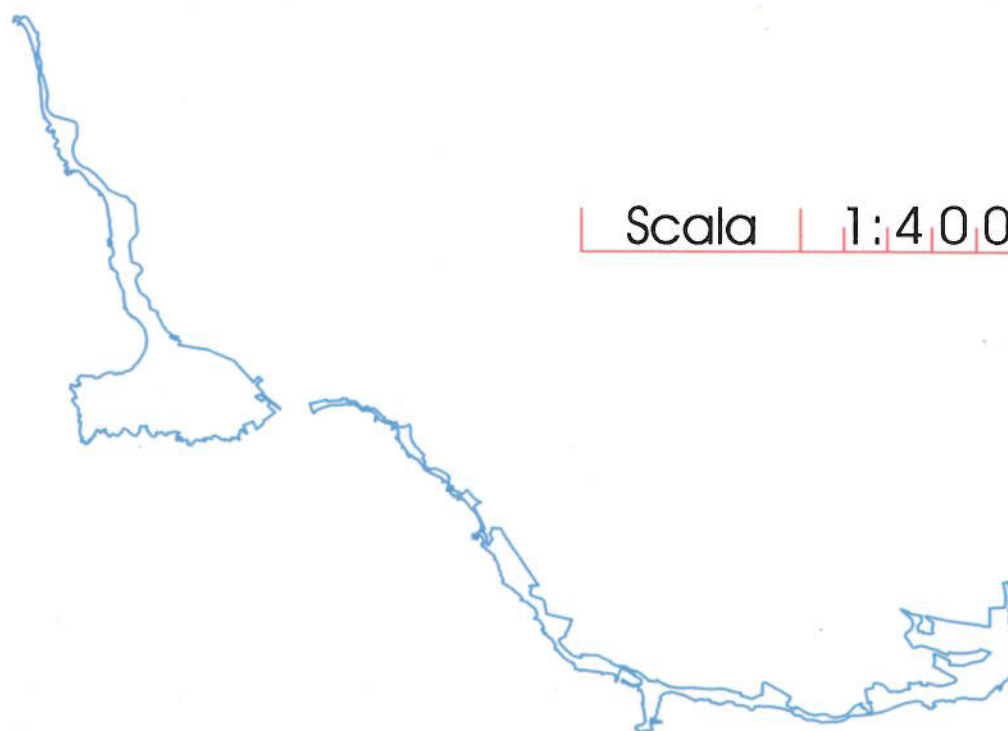
Marzo 2012

data: \_

Adozione: \_

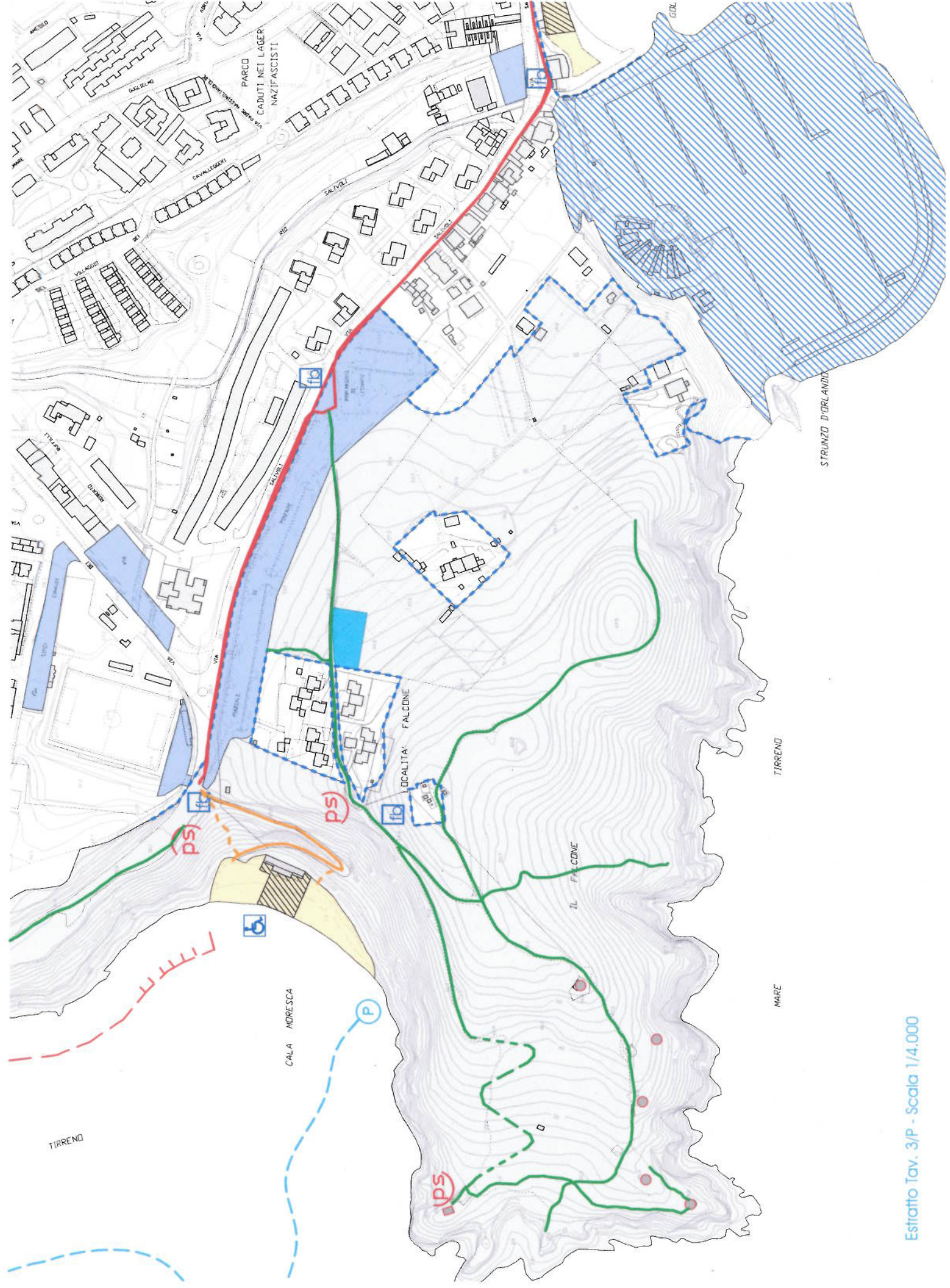
Approvazione: \_

## Percorsi ed accessibilità



Scala 1:4000

Variante al Piano Particolareggiato  
della Costa Urbana e del Promontorio  
del Falcone contestuale al R.U.C.



Estratto Tav. 3/P - Scala 1/4.000

Marzo 2012

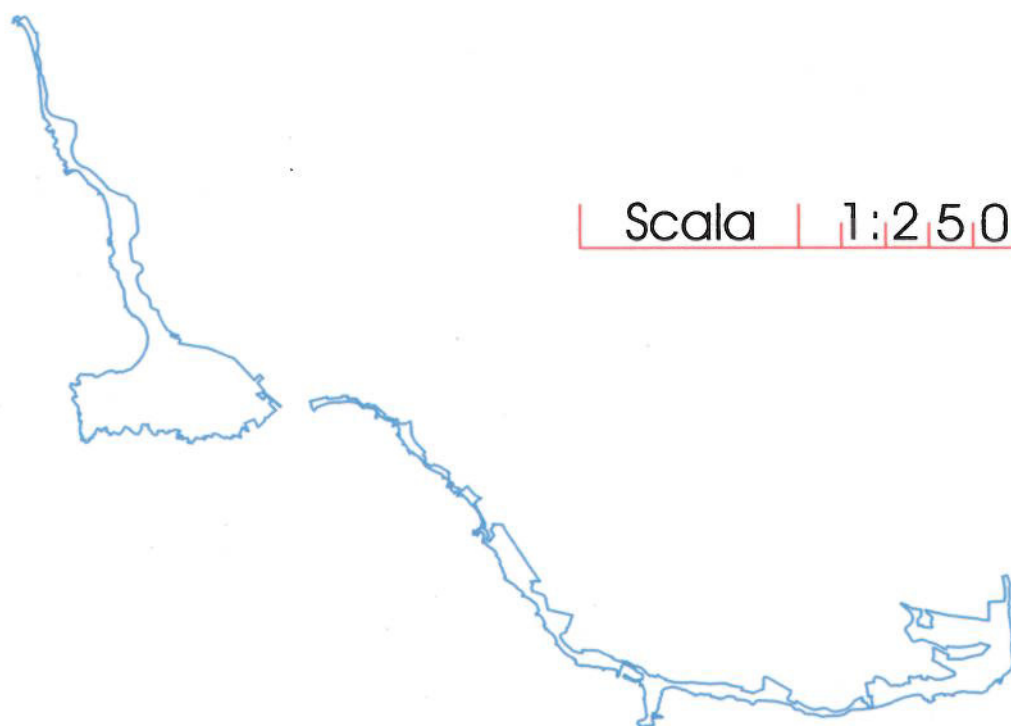
data: \_

Adozione: \_

Approvazione: \_

# Regime delle proprietà e Piano parcellare di esproprio

Scala 1:2500



Variante al Piano Particolareggiato  
della Costa Urbana e del Promontorio  
del Falcone contestuale al R.U.C.

# LEGENDA

Perimetro aree oggetto del Piano



Proprietà Demaniale



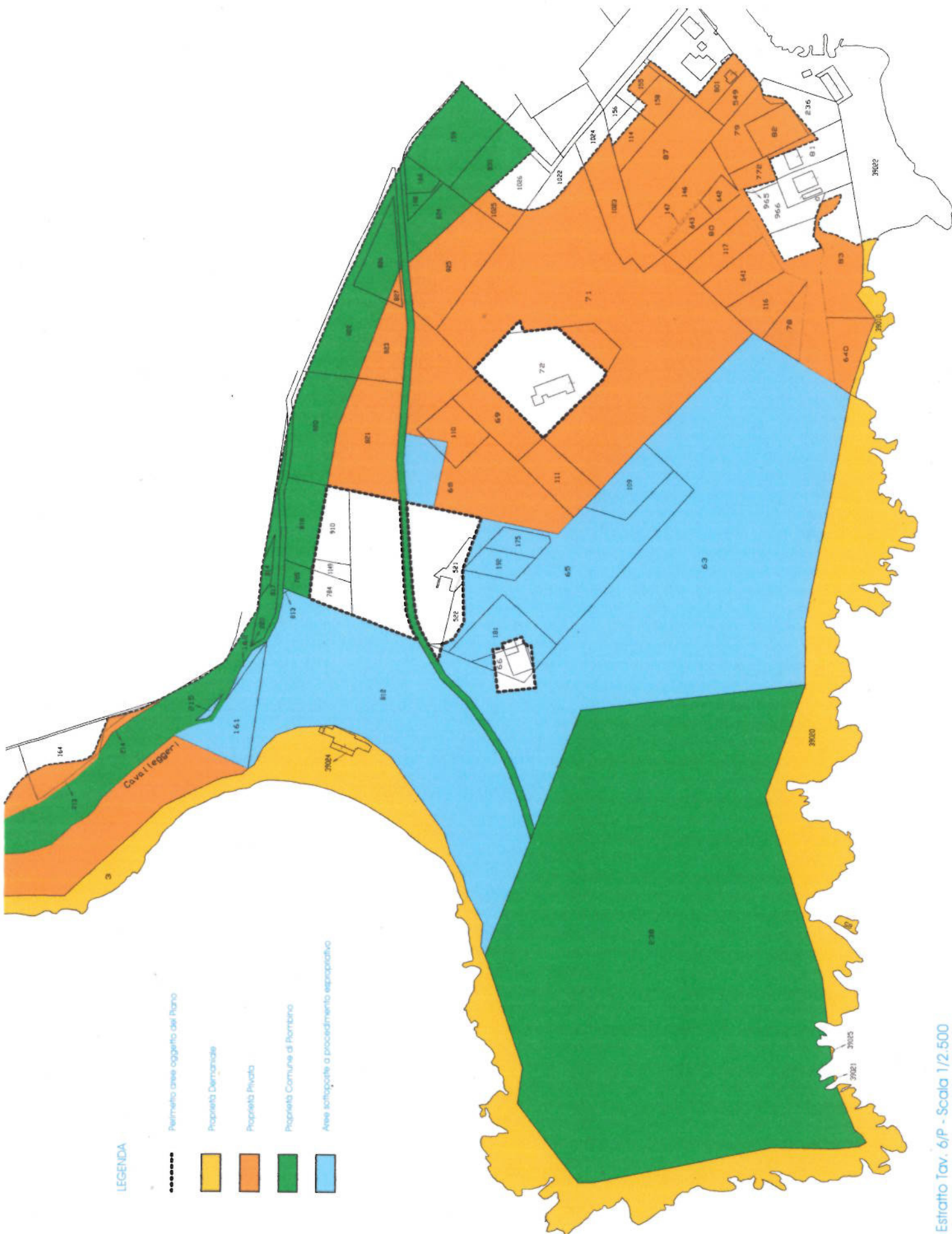
Proprietà Privata



Proprietà Comune di Romano



Aree sottoposte a procedimento espropriativo



PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO

| Partita    | Ditta Catastale                                                  | Foglie | Mapp.     | Superficie mq. | Cultura             | Vam (€ / mq.) | Vv (€ / mq.) | Indennità (€) |
|------------|------------------------------------------------------------------|--------|-----------|----------------|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| 15397      | Carrara Pavolini Andrea ed altri                                 | 44     | 54        | 4805,00        | Bosco Ceduo         | 0,34          |              | 1633,70       |
| 4046       | Agropoli Aldo ed altri                                           |        | 58 Parte  | 4335,27        | Bosco Ceduo         | 0,34          |              | 1474,00       |
| 3978       | Rossi Claudio Teso                                               | 69     | 63 Parte  | 40608,25       | Pascolo Cespugliato | 0,25          |              | 10152,07      |
| 655        | Cremisi Aldo                                                     |        | 65 Parte  | 8017,01        | Seminativo          | 0,98          |              | 7856,67       |
| 2078       | Lippi Aventino - Viegi Giuseppe                                  |        | 66 Parte  | 113,51         | Seminativo          | 0,98          |              | 111,24        |
| 1282       | Falchi Armando - Falchi Gianna - Falchi Maurizio - Rinaldi Nelli |        | 68 Parte  | 1236,10        | Seminativo          | 0,98          |              | 1211,37       |
| 655        | Cremisi Aldo                                                     |        | 109       | 1770,00        | Vigneto             | 1,38          |              | 2442,60       |
| 1282       | Falchi Armando - Falchi Gianna - Falchi Maurizio - Rinaldi Nelli |        | 110 Parte | 90,11          | Vigneto             | 1,38          |              | 124,18        |
| 3978       | Rossi Claudio Teso                                               |        | 161       | 2177,00        | Pascolo Cespugliato | 0,25          |              | 544,25        |
| 15393      | Agropoli Aldo ed altri                                           |        | 162       | 152,00         | Pascolo Cespugliato | 0,25          |              | 38,00         |
| 658        | Cipollini Marco - Lotti Mariuzza                                 |        | 175       | 710,00         | Seminativo          | 0,98          |              | 695,80        |
| 2078       | Lippi Aventino - Viegi Giuseppe                                  |        | 181 Parte | 1863,55        | Seminativo          | 0,98          |              | 1826,28       |
| 663        | Cecconi Del Viva Norma - Del Viva Davide                         |        | 192       | 820,00         | Seminativo          | 0,98          |              | 803,60        |
| 15393      | Agropoli Aldo ed altri                                           |        | 215       | 74,00          | Pascolo Cespugliato | 0,25          |              | 18,50         |
| 3978       | Rossi Claudio Teso                                               |        | 812       | 20740,00       | Pascolo Cespugliato | 0,25          |              | 5185,00       |
| 3978       | Rossi Claudio Teso                                               |        | 813       | 10,00          | Pascolo Cespugliato | 0,25          |              | 2,50          |
| Totale Mq. |                                                                  |        |           | 87.521,80      |                     |               | Totale €.    | 34.119,76     |

Le indennità come sopra indicate potranno subire delle variazioni in considerazione della condizione giuridica dei proprietari (coltivatori diretti e non) allo stato attuale non conosciuto. Pertanto, nell'ipotesi di valutare i terreni, tutti condotti dai proprietari medesimi, la presunta indennità ammonterebbe ad € 34.119,76 x 3 = € 102.359,28

| Partita    | Ditta Catastale                                                                       | Foglie | Mapp.      | Superficie mq. | Cultura | Vam (€ / mq.) | Vv (€ / mq.) | Indennità (€) |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|----------------|---------|---------------|--------------|---------------|
| 1010266    | Quinci Francesco - Zinali Anita - Zinali Francesco - Zinali Leo                       | 73     | 60 Parte   | 22,67          |         |               | 10,53        | 238,72        |
| 1006783    | Nardi Isabella - Nardi Margherita                                                     |        | 74 Parte   | 28,05          |         |               | 10,53        | 295,37        |
| 1062       | Romagnoli Maria Francesca di Giovanni - Romagnoli Vanna di Giovanni                   |        | 81 Parte   | 226,19         |         |               | 10,53        | 2381,78       |
| 1011351    | Falcone Edilizia di Carnesecchi e Baldo S.N.C. con sede in Piombino                   |        | 107 Parte  | 2,29           |         |               | 10,53        | 24,11         |
| 1004265    | Bagnoli Francesco - Bagnoli Gabriella - Bartolommei Annamaria                         |        | 108 Parte  | 95,38          |         |               | 10,53        | 1004,35       |
| 1004528    | Pia Roberto & C. con Sede in Piombino                                                 |        | 1723       | 42,81          |         |               | 10,53        | 450,79        |
| 14509      | Bacci Claudio - Bacci Monica                                                          |        | 1893 Parte | 14,42          |         |               | 10,53        | 151,84        |
| 1          | Ente Urbano                                                                           | 77     | 21 Parte   | 125,00         |         |               | 10,53        | 1316,25       |
| 591        | Provincia Toscana di S. Francesco Stimmatizzato dei Frati Minori con Sede in Firenze  |        | 22 Parte   | 545,76         |         |               | 10,53        | 5746,85       |
| 591        | Provincia Toscana di S. Francesco Stimmatizzato dei Frati Minori con Sede in Firenze  |        | 26         | 5580,00        |         |               | 10,53        | 58757,40      |
| 591        | Provincia Toscana di S. Francesco Stimmatizzato dei Frati Minori con Sede in Firenze  |        | 29 Parte   | 957,41         |         |               | 10,53        | 10081,53      |
| 831-128781 | Parrocchia Immacolata Concezione e S. Cerbone                                         |        | 33         | 3702,00        |         |               | 10,53        | 38982,06      |
| 831-128781 | Parrocchia Immacolata Concezione e S. Cerbone                                         |        | 241 Parte  | 4960,24        |         |               | 10,53        | 52231,33      |
| 68         | Esposito Tommaso - Nencini Vania                                                      | 82     | 284 Parte  | 17,32          |         |               | 10,53        | 182,38        |
| 1981       | Poste Italiane S.p.A. con Sede in Roma                                                |        | 297        | 90,00          |         |               | 59,22        | 5329,80       |
|            | S.A.I.C.E.T. - Società anonima industriale commerciale e trasporti (N.C.U. 302 sub 1) |        | 308        | 192,15         |         |               | 10,53        | 2023,34       |
|            | Bartoli Angelo                                                                        |        | 327        | 1320,00        |         |               | 59,22        | 78170,40      |
| Totale Mq. |                                                                                       |        |            | 17.921,69      |         |               | Totale €.    | 257.368,30    |