



CAMPIGLIA M.M.A



SAN VINCENZO



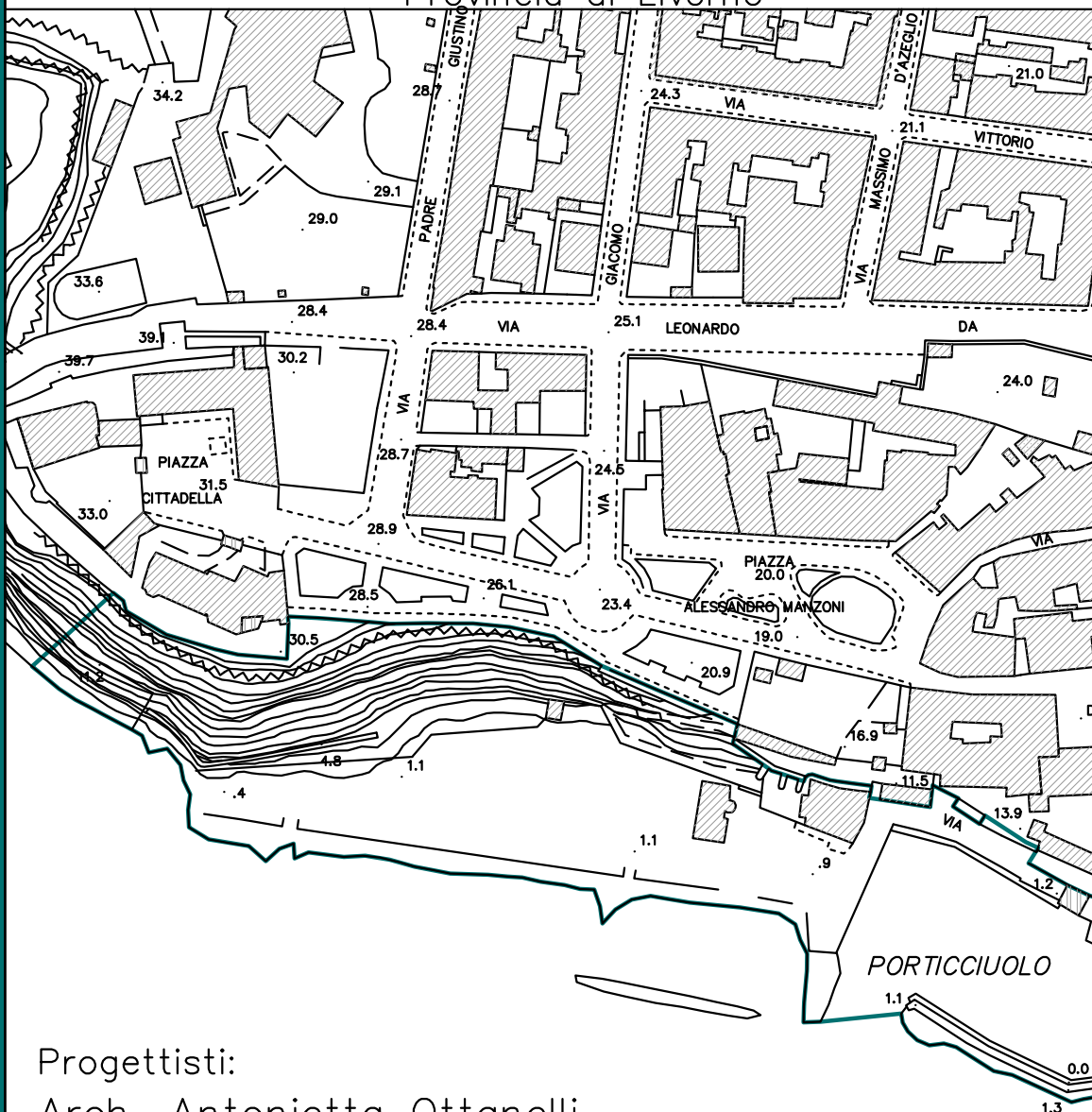
PIOMBINO
Provincia di Livorno



SASSETTA



SUVERETO



Progettisti:

Arch. Antonietta Ottanelli

Arch. Leonardo Manetti

Indagini geologico tecniche di
fattibilità

Dott. Paolo Annovi

Adozione: _

FANALE DI ROCCHET

Approvazione: _

Circondario Val di Cornia

Uff. Urbanistica

Comprensoriale



Elaborati Relazionali
Norme tecniche
di Attuazione

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 concia 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 Concia 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 mediceo 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 tergale 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 delle 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.