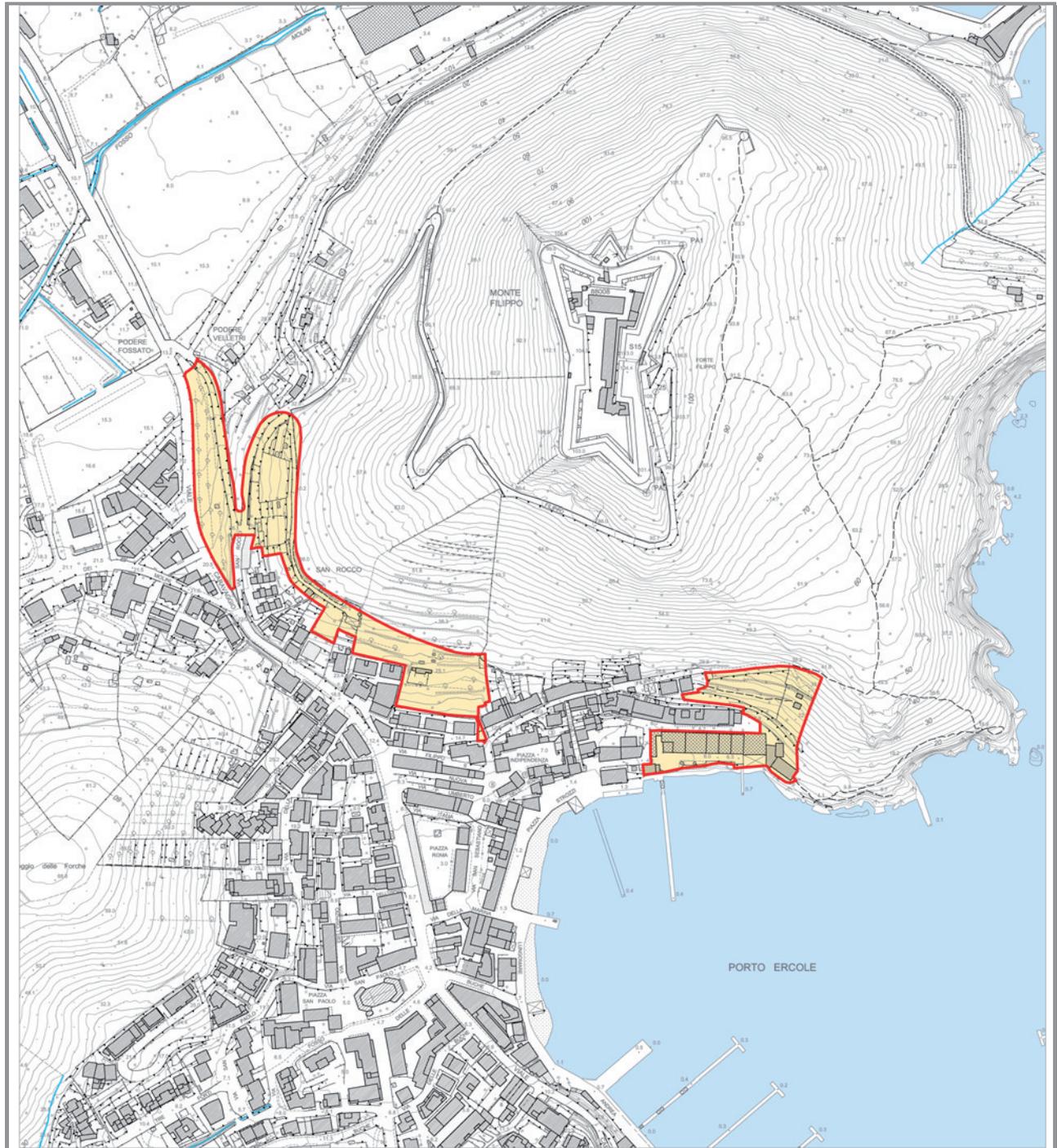


<b>1. Generalità</b>	<b>1.1 Denominazione</b>	Comparto "Ex Cirio" – Tn 3.1
	<b>1.2 Ubicazione</b>	Località Porto Ercole
	<b>1.3 Descrizione stato attuale</b>	Comprende le aree non edificate ubicate a monte di Via Caravaggio e di Via Filippo II, occupate da orti, oliveti e, per un certo tratto, da una strada minore di servizio, nonché il complesso della ex Cirio, da tempo dismesso e in condizioni di avanzato degrado, affacciato sul porto. Occupa una fascia territoriale sottostante il poggio di Forte Filippo.



Inquadramento generale scala 1:5.000

## 2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

<p><b>2.1.</b> <b>Finalità</b></p>	<p>L'intervento prefigura il recupero dell'ex stabilimento Cirio ai fini ricettivi e la creazione di un sistema di parcheggi, pubblici e privati, a servizio delle aree urbane centrali e delle residenze limitrofe (parcheggi pertinenziali). Il sistema dei parcheggi è servito da una strada di accesso a monte che utilizza, ampliandolo, il sedime della viabilità esistente fino alla località San Rocco, per poi proseguire fino al nuovo parcheggio pubblico previsto nelle aree ancora libere situate immediatamente a monte di Via Filippo II.</p> <p>L'intervento prefigura inoltre la creazione, a valle della suddetta strada, di spazi verdi e di parcheggi, pubblici e privati, che consentono di servire tutto il sistema residenziale limitrofo, garantendo, grazie alle distanze contenute, una discesa immediata attraverso i percorsi pedonali alle aree centrali urbane e alle aree portuali.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ il recupero dell'ex Cirio a struttura ricettiva alberghiera, con sistemazione a verde privato delle aree adiacenti a monte;</li><li>▪ la realizzazione di un parcheggio privato a raso lungo Via Caravaggio, a servizio delle aree urbane centrali e delle residenze limitrofe;</li><li>▪ la realizzazione di un centro di accoglienza e di informazioni turistiche in adiacenza al parcheggio privato di Via Caravaggio e in prossimità del parcheggio di Piazza Amerigo Vespucci.</li><li>▪ la rettifica di Via di San Rocco, con prolungamento del tracciato nella parte sud-orientale, fino a servire il nuovo parcheggio pubblico previsto immediatamente a monte di Via Filippo II;</li><li>▪ la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso (disposto su terreno terrazzato, v. punto 2.3) alla conclusione di Via di San Rocco, quale elemento strategico del sistema urbano della sosta in prossimità alle aree urbane centrali;</li><li>▪ la realizzazione di un collegamento pedonale tra il suddetto parcheggio e le aree urbane centrali;</li><li>▪ la realizzazione di una vasta area verde di rigenerazione ambientale lungo il primo tratto Via di San Rocco;</li><li>▪ la realizzazione di un sistema di parcheggi privati a raso lungo il lato di valle di Via di San Rocco, integrati da spazi di verde privato;</li></ul>
<p><b>2.2.</b> <b>Condizioni generali</b></p>	<p><b>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></b></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli), F3g (condizionata)</li><li>- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)</li></ul> <p><b>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></b></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ nuova strada di accesso al previsto sistema dei parcheggi pubblici e privati, previa rettifica di Via di San Rocco e, nella parte nord-orientale, tramite prolungamento del tracciato fino al nuovo parcheggio pubblico ubicato immediatamente a monte di Via Filippo II;</li><li>▪ realizzazione del suddetto parcheggio pubblico e del collegamento pedonale tra il parcheggio e le aree urbane centrali;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ realizzazione del verde pubblico di rigenerazione ambientale previsto lungo il primo tratto di Via di San Rocco e immediatamente a monte del nuovo parcheggio pubblico;</li> <li>▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA</li> </ul> <p><b>2.2.3. Configurazione del comparto</b></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p><b>2.2.4. Convenzione</b></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;</li> <li>▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;</li> <li>▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;</li> <li>▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.</li> </ul>
<p><b>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</b></p>	<p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'intervento deve essere preventivamente concordato, nei caratteri costruttivi e nelle modalità di realizzazione con la soprintendenza competente per territorio;</li> <li>▪ il PA deve essere preceduto dallo studio analitico - diagnostico del paesaggio previsto dalle norme di attuazione del RU, che deve prestare particolare attenzione agli aspetti visuali e alla definizione di adeguate coerenze morfologiche e materiche tra le nuove opere e il contesto paesaggistico di inserimento;</li> <li>▪ l'intervento deve essere concepito in modo da minimizzare gli impatti visuali e da riordinare il bordo urbano del centro abitato. A tale scopo è necessario occultare alla vista le auto in sosta, con particolare riguardo ai parcheggi di versante, attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la riproposizione di terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista, di tessitura e colore adeguati, sporgenti per circa un metro oltre il piano di parcheggio;</li> <li>- il ricorso a rampicanti sempreverdi (specie indicate dal RE) su pergolati in legno o metallo verniciato;</li> <li>- l'ombreggiamento con alberi a foglia persistente opportunamente posizionati sulla base degli studi sulla visibilità.</li> </ul> </li> </ul> <p>il parcheggio privato su Via Caravaggio deve conservare, per quanto possibile, le piante di olivo presenti, integrandole eventualmente con altre della stessa specie e/o con alberi da fiore.</p> <p>La sistemazione a verde privato delle aree adiacenti la ex Cirio deve garantire la naturalità del contesto, evitando sistemazioni strutturate a giardino di tipo urbano, non alterando in modo significativo le preesistenze e cercando relazioni con gli spazi naturali di margine (gariga). A tal fine sono da evitare eccessivi movimenti di terra, l'impianto di specie vegetali alloctone e una eccessiva strutturazione artificiale dell'area, tipica dei giardini urbani.</p>
<p><b>2.4. Interventi consentiti</b></p>	<p><b>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</b></p> <p>Zona territoriale omogenea "B"</p> <p><b>2.4.2. Parametri urbanistici</b></p> <p>Superficie territoriale: 22.575 mq circa  Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ albergo: 3.460 mq circa</li> <li>▪ centro di accoglienza e di informazione turistica: 430 mq circa</li> </ul>

	<p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ albergo: volumetria esistente (circa 11.400 mc) (cambio di destinazione d'uso ex Cirio a parità di volume) <b>per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 3.800 per un numero di posti letto pari a n. 109.</b></li> <li>▪ centro di accoglienza e di informazione turistica: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 385 mc (recupero volumetria legittima esistente – stima) <b>per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 130</b></li> <li>- 195 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria) <b>per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 65</b></li> </ul> </li> </ul> <p>Altezza: <del>9,50 ml</del></p> <p>Piani fuori terra: 3</p> <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ albergo, centro di accoglienza e di informazione turistica: 1 mq/10 mc</li> </ul> <p>Altre superfici autonome:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ parcheggi privati: 3.640 mq (posti auto stimati n. 111, di cui almeno il 10 % e comunque almeno n. 11 di uso pubblico)</li> <li>▪ verde privato: 5.030 mq</li> </ul> <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verde: 3.500 mq</li> <li>▪ parcheggi pubblici come quota parte dei parcheggi privati: 10% posti auto, con un minimo di n. 11 posti auto e 275 mq</li> <li>▪ parcheggio pubblico: 2.800 mq (posti auto stimati: 56)</li> <li>▪ strade</li> <li>▪ percorsi pedonali</li> </ul> <p>Verifica standards: 3.995 mq di SUL x 80/100 mq/mq per struttura ricettiva alberghiera e centro di accoglienza e di informazione turistica (DM 1444/1968) = 3.196 mq &lt; 6.575 mq</p> <p><b>2.4.3. Modalità di attuazione</b></p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata. <u><b>LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO È SUBORDINATA ALLA CONSERVAZIONE, NELLE MODALITÀ ATTUALI, DELLE ALTEZZE IN ESSERE DEL FABBRICATO, COSÌ COME DEPOSITATE AGLI ATTI DELL'UFFICIO, ANCHE AL FINE DI MANTENERE INVARIATE PER GLI EDIFICI CIRCOSTANTI LE VEDUTE ESISTENTI DEL PAESAGGIO E DEL PANORAMA*.</b></u></p>
<p><b>2.5.</b> <b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio, anche consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, secondo la dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p>
<p><b>2.6.</b> <b>Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico</b></p>	<p><b>2.6.1. Il Piano Attuativo</b> sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione;</li> <li>- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall' inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;</li> <li>- la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi;</li> </ul>

	<p>– la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali ) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione.</p> <p>2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolve anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.</p> <p>Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'istallazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.</p> <p>Tali interventi dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p>
--	---

### 3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde pubblico di rigenerazione ambientale, verde privato, parcheggi pubblici a raso, parcheggi privati a raso, albergo, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi) e/o direzionali.

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

### 4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**\* Testo emendato in fase di adozione del Regolamento Urbanistico**