



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO
URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 4 Piani attuativi vigenti

PROGETTO

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Margherita Pia*
Dirigente del settore promozione del territorio e dell'impresa: *Lorena Silvestri*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione: *Stefania Marcellini*
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*

aprile 2014

V1

(P.E. n. 33/00 “Etruria Costruzioni S.r.l.” – Costruzione di una struttura ricettiva tipo Residenza Turistico Alberghiera in Vada, Loc. Mazzanta, via di Pozzuolo)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 33 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE DT (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Le sottozone DT così come indicate al precedente art. 29, sono designate quali aree specificatamente destinate per le attività ricettive intese quali attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.

Le attrezzature per l'esercizio dell'attività ricettiva si distinguono in: alberghi, alberghi residenziali, villaggi turistici, campeggi.

Le presenti norme disciplinano con modalità diverse la sottozona DT, in funzione delle caratteristiche produttive e delle condizioni urbanistiche e ambientali nelle quali le stesse attività sono localizzate.

Le sottozone DT sono distinte nelle seguenti classi:

DTA che individuano gli ambiti di strutture e/o complessi alberghieri esistenti;

DTB che individuano gli ambiti di strutture e/o complessi alberghieri di nuova previsione;

DTK che individuano gli ambiti destinati a campeggio ovvero alle aziende attrezzate per la sosta ed il soggiorno di ospiti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento purchè trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale.

Nella classe DTB, definita dalla previsione di nuove attrezzature ricettive del tipo alberghi, alberghi residenziali sono consentiti interventi di nuova edificazione che si attueranno mediante l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. I comparti DTB con superficie prevista inferiore a 30.000 mq. non sono soggetti alla formazione del piano attuativo, ma si attueranno mediante un progetto unitario attuativo e in tal caso gli standards di cui alla tabella successiva sono da intendersi privati e a corredo delle attrezzature previste.

Oltre alla struttura ricettiva è anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi da gioco, piscine, ed eventuali servizi ad esse relativi, semprechè previsti nello strumento urbanistico attuativo.

La dotazione minima di parcheggi dovrà corrispondere almeno ad un 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Le aree scoperte all'interno del comparto dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e la loro progettazione parte integrante dello strumento urbanistico attuativo.

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale in ragione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 50 mq. di superficie fondiaria.

Il rilascio della concessione edilizia relativa ad alberghi e ad alberghi residenziali è subordinato alla istituzione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale, che ne impedisca il frazionamento in unità immobiliari e la modifica di destinazione d'uso. I parametri urbanistici ed edilizi per ogni area di intervento classificata DTB, sono definiti nella tabella di seguito allegata:

COMPARTI	SUPERFICIE DEL COMPARTO mq.	VOLUME MAX AMMESSO mc.	RAPPORTO COPERTURA MAX AMMESSO mq/mc	ALTEZZA MAX AMMESSO ml.	AREA A PARCH.% SU SUP. DEL COMPARTO O *	ALBERATURE n/100 mq. DI SUPERF. DEL COMPARTO
DTB 11	27.000	20.000	20%	7,50	30%	3,5

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni (verde e parcheggi) sono da intendersi

pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto del D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

NOTA: Articolo modificato con delibera G.R.T. n. 683 del 27.6.2000 di approvazione definitiva della variante al P.R.G. di adeguamento alla direttiva sull'uso della fascia costiera.

PERMESSO DI COSTRUIRE: n. 466 del 21.07.2006

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: del 30.06.2006 rep. n. 6572 registrato a Piombino il 10.07.2006 al n. 1040.

AREE IN PROGETTO:

ALLOGGI (n.)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
99	8.157,83	16.662,53	5.116,75

OBBLIGHI SPECIALI:

Punto 1 dell'atto d'obbligo: a non frazionare la struttura ricettiva di cui alla pratica edilizia n. 33/2000 per l'attuazione del comparto Turistico, in unità immobiliari distinte, anche tramite vendita separata delle stesse, e a non modificare la destinazione d'uso della struttura, compresa l'attuale destinazione catastale (se già accatastata), per una durata di anni 20 (venti) decorrenti dalla data di deposito dell'attestazione di agibilità di cui all'art. 11 della LRT n. 52/99 e successive modificazioni.

Punto 3 dell'atto d'obbligo: a non frazionare, né vendere separatamente fino al completamento delle opere di messa in sicurezza complessiva di tutto il bacino interessato dall'intervento previa atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, le aree ricadenti nel Comparto DTB11 (Foglio 118 particelle 59-1544 in parte) da quelle adiacenti nelle quali sono previsti gli interventi di auto-sicurezza idraulica come sopra individuati (Catasto Terreni: Foglio n. 118 particelle 60-1546 per intero e particelle 59-1544 in parte), secondo il progetto depositato ed allegato al Permesso di Costruire di cui alla pratica edilizia n. 33/2000 per l'attuazione del comparto Turistico.

Punto 4 dell'atto d'obbligo: a mantenere per le stesse aree individuate al precedente punto 3), la destinazione d'uso prevista dal progetto di auto-sicurezza, redatto ai sensi della Normativa allegata al Piano Regionale di Assetto Idrogeologico di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 13/2005, fino al completamento delle opere di messa in sicurezza complessiva di tutto il bacino interessato dell'intervento, previa atto di assenso dell'Amministrazione Comunale.

Punto 5 dell'atto d'obbligo: a cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire, tutte le aree ricadenti nell'ambito individuato nel PRG vigente come "FVA", distinte al Catasto dei Terreni al Foglio 118 particelle 59-1544 in parte, solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda procedere all'attuazione di un eventuale progetto di riqualificazione della fascia costiera compresa tra la frazione di Vada e la Località "La Mazzanta", la realizzazione su tali aree di interventi ad interesse pubblico (viabilità pedonale, parcheggi, verde pubblico, ecc.).

Punto 6 dell'atto d'obbligo: a realizzare gli interventi edilizi di cui alla pratica edilizia 33/2000 secondo i principi della sostenibilità ambientale, con particolare riferimento a:

- all'orientamento dei fabbricati rispetto al soleggiamento e alla ventilazione naturale;
- al dimensionamento, disposizione e caratteristiche delle aperture sulle facciate (ventilazione trasversale, sfruttamento dell'irraggiamento solare nei periodi invernali e protezione dal surriscaldamento nei periodi estivi, ecc...);

- all'adozione di dispositivi ed impianti finalizzati all'uso razionale dell'energia e al contenimento dei consumi di energia, (pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, tetto ventilato, impianti con generatore di calore generalizzato, impianti con dispositivi di regolazione individuali per zone climatiche, ecc..)
- all'adozione di dispositivi per il risparmio idrico (sistema di recupero acque grigie e/o piovane, ecc...)
- all'utilizzo di materiali privi di emissioni inquinanti che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, sughero, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc...).

Al fine della cessione delle aree di cui al punto 5 degli impegni sottoscritti con atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Gian Luca Cristiani del 30.6.2006 rep. 6572, i titolari si facciano carico degli oneri per frazionare le aree oggetto di cessione eventualmente distinguendole in aree a verde pubblico, strade, parcheggi ecc. e di comunicare tramite apposita relazione tecnica dettagliata, redatta da tecnico abilitato, l'esatta individuazione e consistenza degli immobili oggetto di cessione.

V3

(Luogo H51 Comparto 1 in Rosignano Solvay - Realizzazione di un'area residenziale)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 48 DENOMINAZIONE E CONTENUTI GENERALI DELLE AREE PROGETTO

(Approvato con delibera C.C. n. 126 del 05.09.2002)

Le aree di cui al precedente art. 47 avranno i seguenti contenuti generali:

H5 AREA DI CERNIERA URBANA TRA ROSIGNANO SOLVAY E CASTIGLIONCELLO.

L'area copre circa 34 ha, è situata tra gli abitati di Rosignano Solvay e di Castiglioncello, ed è delimitata a nord dal botro di Crocetta, a est dalla variante Aurelia, a sud dalle vie della Cava e Lizzadri, a ovest dalla linea ferroviaria, è attraversata con andamento nord-sud dalla via di Lungomonte.

L'area ha andamento pianeggiante con leggero declivio sull'asse est-ovest ponendosi ad una quota media di 24 m sul livello del mare.

L'area ha caratteristiche di centralità e strategicità date dalla localizzazione fra i centri abitati di Rosignano Solvay di Castiglioncello, dal sovrappasso ferroviario, dal mercato generale, dal centro commerciale, dal vicino porto in via di realizzazione; dal varco di territorio aperto che sale verso le colline a est-nordest; da componenti della maglia infrastrutturale principale che supporta la mobilità generale: sul lato sud si dipartono il viale Allende che porta allo stabilimento Solvay, e la via che, tramite il sovrappasso ferroviario, porta al mare e al futuro porto; sul lato est-nordest è localizzato lo svincolo che smista il traffico in entrata dalla rete di rango nazionale e regionale (autostrada).

Interventi ammessi

Sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di un parco urbano;
- realizzazione di un polo alberghiero, di residenza turistica,
- realizzazione di un polo commerciale/Direzionale;
- realizzazione di un polo sportivo;
- realizzazione di edilizia residenziale mista a destinazione commerciale;
- realizzazione di nuova viabilità, principale e di collegamento con il sistema circostante e minore, per la mobilità interna;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi di edilizia residenziale a saturazione;
- interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici residenziali esistenti;
- interventi di tutela e salvaguardia del Botro Crocetta
- interventi di edilizia residenziale privata e pubblica.

Condizioni di tutela e salvaguardia

Nella realizzazione degli interventi ammessi dovranno essere rispettate le condizioni contenute nella Valutazione degli Effetti Ambientali allegata.

Ai fini della tutela della risorsa idrica, e in particolare per non impoverire la falda, non sono ammessi nuovi pozzi;

Gli interventi ammessi dovranno contenere soluzioni insediative, edilizie e tecnologiche tali da contenere gli effetti dannosi in termini di inquinamenti atmosferici e acustici; da contenere gli sprechi energetici da contenere gli sprechi idrici anche tramite il recupero di acque piovane per usi irrigui; da non alterare l'equilibrio ecologico dell'area del botro Crocetta e da mitigarne le condizioni di rischio idraulico; da non saturare l'area in modo da lasciare inalterato un varco libero tra gli abitati di Rosignano Solvay e Castiglioncello.

L'edificazione non è consentita nelle fasce di rispetto relative ai vincoli elettromagnetici, ferroviari e di rischio idraulico.

Sono soggetti a tutela gli elementi vegetazionali, le presenze storiche, le invarianti strutturali di cui alla presente norma.

La rete infrastrutturale sarà progettata 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, anche tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.

I percorsi pedonali e ciclabili saranno realizzati in modo da creare condizioni di sicurezza e di gradevolezza.

La rete infrastrutturale e i percorsi pedonali e ciclabili dovranno rispettare quanto dispone il N.C.S. e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dei Settori competenti. La nuova viabilità principale dovrà avere caratteristiche di viale alberato (doppia carreggiata con aiola spartitraffico, percorsi pedonali in entrambi sensi di marcia, aree alberate, percorsi ciclabili).

Ambiti di intervento: luoghi , invarianti strutturali

Sono individuati due luoghi principali, separati dalla via di Lungomonte che costituiscono i 4 comparti di intervento (vedi schema allegato):

- il **Luogo H5₁** è situato nella porzione a nord - nord/est dell'area e si trova in posizione leggermente sopraelevata. Al suo interno si collocano due comparti individuati come Comparto 1 e Comparto 2.

- Il **Luogo H5₂** è situato nella porzione a sud – sud/ovest, in pianura. Al suo interno si collocano 2 comparti individuati come Comparto 3 e comparto 4.

Le invarianti strutturali sono:

- la discontinuità territoriale fra i centri abitati di Rosignano Solvay e Castiglioncello;
- il Botro Crocetta;
- filari di cipressi ai bordi di via Lungomonte;
- filari di lecci ai bordi della strada vicinale di Serra Grande;

Il parco urbano costituisce l'elemento principale dei due "luoghi" e garantisce la discontinuità fra i centri abitati di Rosignano Solvay e Castiglioncello (invariante strutturale);

Il Luogo H5₁

Nel luogo H5₁ gli elementi principali sono il parco urbano nella porzione nord – nordest, la via di Lungomonte alberata a sud, il viale alberato pedonale esistente con andamento nord-sud.

Il luogo H5₁ costituirà una sorta di città giardino, dove il carattere urbano di maggior pregio sarà costituito dai giardini privati previsti attorno agli edifici residenziali.

Il nuovo assetto insediativo risulterà caratterizzato anche dal parco urbano al cui interno potranno essere svolte attività di gioco, sport di quartiere, didattiche. All'interno del parco potranno essere realizzate strutture leggere non più alte di ml. 3,50 e con una volumetria massima di mc. 110. La destinazione di tali strutture potrà essere, bar/ servizi, rivendita giornali, uffici turistici e/o informazioni.

E' assolutamente vietato, nella costruzione di tali strutture, l'uso esterno dell'alluminio anodizzato.

Nella parte più a est del luogo H5₁, il parco Urbano risulterà separato dal nucleo residenziale esistente e di progetto dal filare alberato esistente che avrà caratteristiche di percorso pedonale e ciclabile. All' interno di questa porzione di parco è prevista un'area a destinazione mista: attività commerciale (esercizi di vicinato) , direzionale, artigianato di servizio alla residenza. E' ammessa anche la realizzazione di volumetria residenziale fino ad un massimo del 50% della volumetria di progetto e nel rispetto dei parametri previsti nella tabella del comparto 1. Il lotto indicato nella planimetria allegata , di superficie pari a circa 5600 mq, ha valore indicativo. L'accesso al lotto dovrà avvenire preferibilmente da via Lago di Como. L'area di pertinenza dell'immobile dovrà essere pubblica o di uso pubblico e dovrà essere collegata con il parco circostante. E' ammessa solamente la recinzione con siepi sempreverdi.

E' prevista inoltre un'area di saturazione residenziale.

Il luogo H5₁ è costituito da 2 comparti.

Il Comparto individuato come n. 1, identifica un'area di edilizia residenziale esistente, dove è prevista una edificazione a saturazione che potrà essere attuata secondo i parametri riportati in tabella. Gli accessi ai lotti esistenti e di nuova realizzazione dovranno essere previsti sulla nuova viabilità prevista ai limiti del comparto identificato con n. 2. Sulla viabilità di grande scorrimento che collega il costruendo svincolo della S.S. n.1 Aurelia, in loc. Serragrande, con via di Lungomonte, dovrà essere creata , per una profondità di ml. 5.00,

una zona a verde alberato con percorso ciclabile che colleghi il viale alberato esistente, con la porzione più a ovest del Parco urbano del comparto 2, verso via Lungomonte.

Sugli edifici residenziali esistenti si potrà eseguire interventi di ristrutturazione edilizia ai fini igienico-sanitari con un incremento della volumetria assentita non superiore al 15%. Gli ampliamenti e/o sopraelevazioni degli edifici esistenti dovranno dar luogo ad organismi edilizi organicamente compiuti. Potrà essere prevista la demolizione e la ricostruzione secondo i parametri del Comparto.

Comparto n. 1

Sup. Comparto	It	Rc	Ds ml.	Df ml.	Dc ml.	H ml.
Circa Mq 14.443	1.0 mnc/mq	40%	6.00	10.00 min.	5.00	8.00

Tipologia ammessa: Villini isolati uni – bifamiliare con possibilità di realizzare i garages, cantine nel seminterrato/ interrato o nel piano terreno non abitabile. L'accesso ai garages, cantine non dovrà avvenire dal fronte strada.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

NORME GENERALI DEI LUOGHI H5₁ E H5₂

- **Spazi pubblici e di uso comune, percorsi pedonali e ciclabili, parco urbano**

Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati; possibilmente si assicurerà la loro continuità spaziale anche con le aree condominiali e private, recintate con siepi basse; essi debbono costituire il centro delle relazioni funzionali e morfologiche dell'insediamento.

Sarà assicurata la netta separazione dalle aree di parcheggio e dal traffico veicolare, facendo sì, -se possibile, che l'edificato almeno su un lato non sia delimitato da strada di traffico e che questa sia di servizio alla residenza.

Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, dei portatori di handicap e alla difesa dai rumori.

Lo spazio deve essere reso funzionale mediante arredamento, attrezzi di gioco, panchine, fontanelle, chioschi con funzioni di servizio.

Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino, con possibilità di frequentazione pubblica nelle ore diurne.

E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune, i piani terra degli edifici pubblici e con destinazione pubblica, costituiscano sistemi continui, aperti e collegati tra loro da percorsi pedonali e ove possibile ciclabili.

Le strade interne e di servizio per la residenza saranno realizzate con materiale fonoassorbente.

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati ai sensi delle norme vigenti in materia. Una quota di parcheggi pubblici nel luogo H5₂, Comparto n. 4, per circa n. 50 posti auto, dovrà essere realizzata in prossimità della rotatoria di collegamento con via della Cava. L'area di parcheggio dovrà essere adeguatamente alberata, attrezzata con percorsi pedonali, arredi di servizio e pavimentata con materiali permeabili.

Nei comparti 2 3 e 4 una quota parte dei parcheggi pubblici potrà essere realizzata all'interno del Parco Urbano, purché in prossimità delle aree edificate I parcheggi pubblici dovranno essere distribuiti, in maniera uniforme, all'interno di ogni comparto. Dovrà essere evitato il concentrazione in aree di vaste dimensioni. Si dovrà garantire una percorrenza agevole tra le aree di sosta e l'edificato.

L'area a Parco Urbano, all'interno dei diversi comparti, potrà essere utilizzata come standards a verde pubblico.

Il Comune può stabilire accordi con gli abitanti per la manutenzione degli spazi pubblici, di uso pubblico o comune; con tali accordi può essere stabilita la chiusura del giardino nelle ore notturne.

La realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, saranno previsti manti in materiale permeabile e delimitazioni attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno. Per i percorsi ciclabili si seguiranno le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.2000 *'Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili'*.

E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente alle attrezzature con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione, ecc.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto dovrà prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

- **Tipi edilizi**

- **Villini isolati**

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati, di uno o due piani abitabili; comprende eventuale seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

I garages possono trovare posto nel seminterrato/ interrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Il villino è costituito da uno o due alloggi.

Di norma le aperture sul fronte sono allineate su tre assi; sul fronte strada è preferibile una sola terrazza in corrispondenza dell'ingresso.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione.

Alla recinzione posteriore, che sarà realizzata secondo le modalità indicate dal R.E. , possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

- **Villini binati e a schiera**

Edificio residenziale che occupa tutta la larghezza del lotto con pertinenza a giardino o orto sul retro ed eventualmente a giardino sul fronte, di uno o due piani abitabili; comprende eventuale seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

I garages possono trovare posto nel seminterrato/interrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato costituito dai garages di tutta la schiera.

Il villino a schiera è costituito da uno o due alloggi.

Gli edifici si presentano in forma aggregata a formare un fronte continuo a filo strada o arretrato in caso di pertinenza a giardino sui fronti. Ogni aggregazione, che preferibilmente non sarà superiore a sei unità, avrà caratteri di unitarietà; in caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere uguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno presenta tre lati liberi; in questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata.

Alla recinzione posteriore, possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

L'edilizia a schiera si presta in condizioni di ampia dotazione di spazi aperti e di facile accessibilità, così che gli alloggi possono aprirsi su strade veicolari. Le strade avranno sezione adeguata al passaggio e alla sosta dei veicoli, e saranno opportunamente

piantumate. I giardini potranno essere sui due lati della casa, di cui uno almeno principale. I tessuti urbani dipendono dai rapporti fra strade di accesso e alloggi. Si possono avere schiere parallele con una strada per ogni fila di alloggi, schiere parallele servite a coppie da una strada, schiere parallele servite a gruppi di tre-quattro da una strada, cul de sac veicolare, corte di parcheggio semicorte pedonale, isolati di case a schiera, tessuti pedonali con la sosta veicolare ai margini.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

- **Edifici con patio**

Edilizia unifamiliare, di norma a un piano, distinta per la disposizione degli ambienti intorno a spazi scoperti privati, l'assenza di aperture verso l'esterno e la conseguente possibilità di aggregarsi lungo ogni lato formando tessuti compatti. Si presta per configurare ambienti urbani caratterizzati da percorsi pedonali e piccoli spazi aperti.

Le dimensioni del patio dipendono dal soleggiamento, dovranno essere scelti i rapporti idonei fra la sua ampiezza e l'altezza e la natura (materiali, colore, etc) delle pareti che lo racchiudono, purchè tali dimensioni consentano l'uso del patio come vasta area aperta in cui svolgere più attività. Di norma il patio non ha caratteristica di giardino alberato. La recinzione è continua quando si intende separare gli spazi, in particolare quelli privati da quelli pubblici; mentre può essere ridotta o addirittura soppressa quando il patio è contiguo a spazi semiprivati oppure ad aree verdi comuni a più alloggi.

Il patio interno all'abitazione favorisce il completo isolamento, ma non è accessibile ai veicoli. Se è rivolto verso spazi comuni il patio deve essere protetto, la recinzione deve garantire lo svolgimento delle attività interne, i veicoli possono accedervi, ma non è opportuno che l'auto invada la maggior parte dello spazio facendo diventare il patio solo uno spazio di sosta.

Quando il patio è rivolto verso aree libere comuni può essere privo di recinzioni.

I tessuti urbani possono essere a unica direzione se basato su un percorso viario principale, oppure bidirezionale se basato su una maglia viaria ossia su isolati.

I percorsi pedonali sono la caratteristica fondamentale e collegano alloggi, viabilità urbana e parcheggi.

Le automobili possono sostare all'esterno o all'interno dell'unità.

L'autorimessa può essere realizzata in interrato/ seminterrato, la rampa di accesso sarà interna al patio.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

- **Palazzine**

Edificio residenziale isolato con due, quattro o più alloggi.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro intonacato o da cancellata.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

- **Edifici in linea**

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala, compreso il piano terra, di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantine, porticati, ecc.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte. Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte. La copertura sarà preferibilmente a padiglione o a giardino pensile.

Gli accessi ai garages deve avvenire dalla parte interna.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

- **Edifici pubblici**

Gli edifici con destinazione pubblica di nuova costruzione devono essere ubicati in luoghi nodali dello spazio pubblico che contribuiranno a definirlo. La facciata principale deve essere rivolta verso tale spazio.

I parcheggi sono da realizzare sui lati o sul retro o nel seminterrato/interrato e schermati con vegetazione. Parte delle aree destinate agli edifici pubblici e alle attrezzature sarà aperta al pubblico passeggio e convenientemente sistemata a piazza, giardino, prato, ecc. E' auspicabile la collocazione di sculture e di fontane negli spazi fronteggianti gli edifici pubblici e le attrezzature.

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi ammessi dalle presenti norme si attuano:

Per il luogo H5₁:

- **Comparto n. 1:** sono ammessi interventi edilizi finalizzati al completamento dell'impianto edilizio esistente. Tali interventi dovranno ricondursi ai parametri identificati nella tabella per il comparto n.1. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla presentazione di un "Piano di utilizzo dell' area" e di una convenzione o di atto d'obbligo in cui si disciplina le tipologie edilizie, l'uso di materiali, la realizzazione e/o la cessione di alcune aree di interesse pubblico, le modalità di accesso sulla viabilità prevista nel comparto n. 2.

- **Comparto n. 2:** Strumento urbanistico attuativo convenzionato.

Per il luogo H5₂:

- **Comparto n. 3 e n. 4:** Strumento urbanistico attuativo convenzionato

Nei comparti n. 3 e 4 una quota dell'edilizia residenziale (non inferiore al 10% delle volumetrie residenziali) dovrà essere destinata a edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata. A tal fine i Piani attuativi dovranno individuare i relativi lotti da assegnare a tale finalità.

Per ogni comparto sono prescrittive le disposizioni della presente normativa relative al dimensionamento, alle infrastrutture viarie, agli standard, agli spazi e attrezzature pubbliche, alle salvaguardie e alle tutele, alle destinazioni d'uso.

Lo strumento urbanistico attuativo deve contenere, oltre a quanto previsto dall'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e dal Regolamento Edilizio:

- gli elementi di verifica dell'adeguatezza alle urbanizzazioni primarie e secondarie - qualora esistenti - delle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici conseguenti al progetto ovvero la realizzazione di nuove urbanizzazioni, pure con oneri per la partecipazione alle opere anche se non ricadenti nell'area dell'intervento;
- l'indicazione delle aree di edificazione e delle relative planovolumetrie di massima;
- l'indicazione degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive, delle infrastrutture viarie di progetto e in adeguamento;
- i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;
- le quantità e le disposizioni delle destinazioni d'uso;
- le fasi e i tempi di attuazione dell'intervento.
- la verifica e l'esatta misurazione mediante rilievo strumentale su base catastale delle superfici indicate nelle tabelle di ciascun comparto.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Le realizzazioni degli interventi ammessi dalle presenti norme sono considerati azioni di trasformazione e come tali sono soggetti a specifica valutazione di tipo operativo degli effetti ambientali.

Il quadro conoscitivo, i contenuti della Relazione e le norme della presente variante forniscono gli elementi per la valutazione, individuando i luoghi, le invarianti strutturali, le risorse naturali ed essenziali e il loro stato, dettando condizioni di tutela e salvaguardia, disciplinando le caratteristiche del nuovo assetto insediativo.

Le singole valutazioni operative saranno contenute in ogni strumento urbanistico attuativo, e dovranno esplicitare lo stato dell'ambiente in riferimento agli elementi forniti dalla presente variante, gli obiettivi specifici coerenti alle finalità generali della presente variante, i caratteri delle trasformazioni, gli effetti da queste indotte e le misure per il contenimento di effetti nocivi.

In particolare, rispetto alle risorse principali, i progetti conterranno:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- *campi elettromagnetici*, verifica dei limiti alla esposizione;

Nell'ambito della Valutazione degli effetti ambientali, ogni strumento urbanistico attuativo, dovrà contenere un progetto di massima delle fasi di cantierizzazione con l'indicazione delle misure di mitigazione degli effetti nocivi sul contesto, per i diversi tipi di inquinamento.

APPROVAZIONE: G.C. n. 192 del 21.12.2005

CONVENZIONE: stipulata il 18.04.2006 a rogito notaio Gaetano D'Abramo, repertorio n. 44508 trascritto a Livorno il 20.04.2006 al n. d'ordine 10005 e registrato il a Livorno il 21.04.2006 al n. 2930

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

Art. 3 della convenzione: La realizzazione ed il successivo utilizzo degli edifici all'interno del comparto, avverrà nella prima fase con il passaggio da accessi carrabili provvisori detti "di cantiere".

Al momento della realizzazione del comparto H5 Luogo H51 comparto 2 ed una volta completata la relativa nuova stradadi lottizzazione pubblica, i titolari si impegnano ad eseguire ed utilizzare gli accessi carrabili della nuova strada lasciando pedonali e/o ciclabili i provvisori predetti o mediante il proseguimento della siepe di oleandri, realizzata lungo la pista ciclabile, chiudendo gli accessi carrabili provvisori ad esclusione della strada provvisoria adiacente al viale alberato che ritornerà a far parte del terreno costituente uno dei lotti edificabili, così come indicato dalle tavole 3/a, 4/a, 5/a, 6/a del "Piano di utilizzo".

Contestualmente i proprietari si impegnano a realizzare le opere necessarie per l'adeguamento della viabilità privata e/o delle varie sistemazioni a verde e/o parcheggio, secondo la soluzione definitiva prevista dal Piano di utilizzo in oggetto, previa l'ottenimento di apposito titolo abilitativi.

Il termine massimo per l'adeguamento alla situazione definitiva sarà quello del collaudo delle opere di urbanizzazione del limitrofo comparto 2.

V4

(P.E. 200/01 "Soc. La Ragnaia Srl" – Progetto per la realizzazione di "Un complesso turistico alberghiero comprensivo di proprie attrezzature e servizi e le relative opere di urbanizzazione primaria" in Castiglioncello Loc. La Ragnaia)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 33 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE DT (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Le sottozone DT sono designate quali aree specificatamente destinate per le attività ricettive intese quali attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.

Le attrezzature per l'esercizio dell'attività ricettiva si distinguono in: alberghi, alberghi residenziali, villaggi turistici, campeggi.

Le presenti norme disciplinano con modalità diverse la sottozona DT, in funzione delle caratteristiche produttive e delle condizioni urbanistiche e ambientali nelle quali le stesse attività sono localizzate.

Le sottozone DT sono distinte nelle seguenti classi:

DTA che individuano gli ambiti di strutture e/o complessi alberghieri esistenti;

DTB che individuano gli ambiti di strutture e/o complessi alberghieri di nuova previsione;

DTK che individuano gli ambiti destinati a campeggio ovvero alle aziende attrezzate per la sosta ed il soggiorno di ospiti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento purchè trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale.

Nella classe DTB, definita dalla previsione di nuove attrezzature ricettive del tipo alberghi, alberghi residenziali sono consentiti interventi di nuova edificazione che si attueranno mediante l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. I comparti DTB con superficie prevista inferiore a 30.000 mq. non sono soggetti alla formazione del piano attuativo, ma si attueranno mediante un progetto unitario attuativo e in tal caso gli standards di cui alla tabella successiva sono da intendersi privati e a corredo delle attrezzature previste.

Oltre alla struttura ricettiva è anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi da gioco, piscine, ed eventuali servizi ad esse relativi, semprechè previsti nello strumento urbanistico attuativo.

La dotazione minima di parcheggi dovrà corrispondere almeno ad un 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Le aree scoperte all'interno del comparto dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e la loro progettazione parte integrante dello strumento urbanistico attuativo.

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale in ragione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 50 mq. di superficie fondiaria.

Il rilascio della concessione edilizia relativa ad alberghi e ad alberghi residenziali è subordinato alla istituzione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale, che ne impedisca il frazionamento in unità immobiliari e la modifica di destinazione d'uso. I parametri urbanistici ed edilizi per ogni area di intervento classificata DTB, sono definiti nella tabella di seguito allegata:

COMPARTI	SUPERFICIE DEL COMPARTO mq.	VOLUME MAX AMMESSO mc.	RAPPORTO COPERTURA MAX AMMESSO mq/mc	ALTEZZA MAX AMMESSO ml.	AREA A PARCH.% SU SUP. DEL COMPARTO *	ALBERATURE n/100 mq. DI SUPERF. DEL COMPARTO
DTB 2	14.000	10.000	20%	9,50	15%	2

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni (verde e parcheggi) sono da intendersi pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto

del D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

NOTA: Articolo modificato con delibera G.R.T. n. 683 del 27.6.2000 di approvazione definitiva della variante al P.R.G. di adeguamento alla direttiva sull'uso della fascia costiera.

APPROVAZIONE: G.C. n. 105 del 9.6.2003

CONVENZIONE: stipulata il 18.5.2004 a rogito Notaio Antonella Busseti rep. 20959 registrata a Livorno il 26.5.2004 al n. 1556 trascritta a Livorno il 26.5.2004 al n. 9529.

DATI DI PROGETTO:

PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO (mq)	ALBERATURE IN PROGETTO (n.)	RAPPORTO DI COPERTURA IN PROGETTO	SUPERFICIE DEL LOTTO (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
2111,00	230	19,8%	14000	9855,75	2726,08

V5

(P.A. 8/01 – “Tenuta Mirabella Srl” - Piano di recupero di immobili facenti parte del complesso denominato “Fattoria Mirabella” in Gabbro)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 14 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE A (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Le zone A del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11 sono distinte nelle seguenti sottozone:

AA che individuano gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree di rilevante valore storico, artistico, ambientale, identificati mediante gli elenchi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 6 della L.R.T. 21/5/1980 n. 59.

Con il simbolo AA* sono indicati gli ambiti di zone della classe AA disciplinati da strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) operante.

Con il simbolo * sono indicati gli edifici di cui all'art. 1 della L.R. 10/79, inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 21/5/1980 n. 59.

AB che individuano il complesso degli edifici e delle aree che connotano la formazione storico ambientale degli insediamenti.

Art. 15 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AA (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Nelle sottozone AA, così come identificate al precedente art. 14 sono ammessi i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro e risanamento conservativo

Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni specificate nell'Allegato alla L.R.T. 21/5/1980 n. 59 "Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente".

La disciplina degli interventi ammessi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo) dovrà soggiacere alle disposizioni della L. 47/85 e della legislazione statale vigente in materia.

Gli interventi ammessi andranno eseguiti secondo le modalità tecnico-esecutive descritte nell'elaborato "Modalità Esecutive degli interventi. Elenco dei materiali da impiegare e delle lavorazioni" (Allegato C) che è parte integrante delle presenti norme.

In sede di formazione dei Piani di Recupero non sono poste limitazioni alle destinazioni d'uso purché queste siano compatibili con i caratteri architettonici e ambientali dei singoli edifici e con il contesto urbano, economico e sociale nel quale sono inserite, fermo restando il ricorso alle procedure di cui all'art. 5 della L.R. 59/80.

Sono a destinazione vincolata gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree che oltre alla classificazione AA sono ulteriormente distinte da successive altre due lettere del tipo AA FX con le quali vengono indicate, l'appartenenza al sistema dei servizi (F) e la specifica appartenenza a un sottosistema (X) così come specificato nel successivo Capo VII del presente Titolo.

In queste aree gli interventi sono disciplinate dal presente articolo e le destinazioni sono regolate dai successivi articoli del Capo VII.

Nelle zone AA* valgono le disposizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) operante.

Gli interventi edilizi di cui al primo comma del presente articolo potranno essere ampliati fino alle categorie D1 secondo la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'allegato alla L.R. n. 59 del 21.05.1980, semprechè tale intervento sia previsto nell'apposito elenco redatto ai sensi della L.R. 59/80.

Nella zona AA, connotativa dell'impianto urbanistico Solvay, è ammessa altresì la realizzazione di autorimesse attraverso la predisposizione di progetti unitari di comparto avuto riguardo ai caratteri compositivi urbanistici, alle preesistenze arboree ed ai materiali d'uso.

Art. 16 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AB (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Nelle sottozone AB così come identificate al precedente art. 14 sono ammessi i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro e risanamento conservativo
- d. ristrutturazione edilizia

Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni specificate nell'Allegato alla L.R.T. 21.05.1980 n. 59, alle lettere A, B, C, D1, D2, D3.

La disciplina degli interventi ammessi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) dovrà soggiacere alle disposizioni della L. 47/85 e della legislazione statale vigente in materia.

Tutti gli interventi ammessi andranno eseguiti secondo le modalità esecutive descritte nell'elaborato "Modalità Esecutive degli interventi. Elenco dei materiali da impiegare e delle lavorazioni" Allegato C) che è parte integrante delle presenti norme.

Nell'ambito di queste sottozone AB, potranno essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione sarà subordinata alla formazione di Piani di recupero nei modi e forme, stabiliti dall'art. 28 della L. 5.8.1978 n. 457 ed in conformità dei disposti degli artt. 9, 10, 11 della L.R.T. 21.5.1980 n. 59.

In sede di formazione dei Piani di Recupero non sono poste limitazioni alle destinazioni d'uso purché queste siano compatibili con i caratteri ambientali del contesto urbano, economico e sociale nel quale sono inserite, fermo restando il ricorso alle procedure di cui all'art. 5 della L.R. 59/80.

Mediante interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammesse operazioni di trasformazione delle unità immobiliari. sia nella loro dimensione che nel loro numero, saranno altresì consentite modeste modifiche alle altezze degli edifici per gli adeguamenti statici, funzionali ed igienico-sanitario.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche originarie dell'architettura di inizio secolo e comunque antecedente al 1940 devono essere volti al rispetto e alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche, storiche e culturali attraverso la conservazione della morfologia strutturale originaria degli elementi decorativi e prospettici e di ogni altra caratteristica architettonica che rappresenti testimonianza delle modalità costruttive dell'epoca.

NOTA: Articolo modificato con delibera G.R.T. n. 683 del 27.6.2000 di approvazione definitiva della variante al P.R.G. di adeguamento alla direttiva sull'uso della fascia costiera.

ADOZIONE: C.C. n. 128 del 30.9.2003

APPROVAZIONE: C.C. n. 32 del 24.02.2004

BURT: n. 17 del 28.04.2004

CONVENZIONE: stipulata il 08.04.2005 a rogito Notaio Cavallini Marco rep. 124.083 registrata a Livorno il 22.04.2005 al n. 1255 e trascritta a Livorno il 22.04.2005 al n. 8444 generale ed al n. 4237 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
280,00	620,00	270,00	1170,00	10440,00	1375,56

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 22 bis della convenzione: Il piano di recupero nonché la convenzione avranno piena attuazione nel momento della eliminazione dell'ipoteca che risulta iscritta sui beni oggetto del piano.

Entro l'8.10.2005 la proprietà si impegna a rendere i beni oggetto del recupero esenti da carichi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli.

Altresì la proprietà assume l'impegno a non richiedere licenze a costruire e presentare DIA senza prima non aver ottemperato all'eliminazione degli eventi pregiudizievoli di cui al capoverso precedente.

V6

(P.A. 6/99 – “Consorzio I Gambini” - Piano di lottizzazione sottozona C2 in Rosignano Solvay, Loc. I Gambini)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 25 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Le zone C del territorio comunale così come definite dal precedente art. 11 sono distinte nelle seguenti sottozone:

C2 che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio a medio-bassa densità territoriale.

L'attuazione della zona C avverrà previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, e nel rispetto dei parametri dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

L'edificazione di tali aree potrà avvenire successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, anche per stralci funzionali o singole concessioni edilizie. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali, oltrechè l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici, e del complesso delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle singole sottozone C andranno previste e realizzate aree a parcheggio e aree per il verde pubblico nella misura minima stabilita alla tabella del successivo art. 26.

Nelle sottozone C è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio nella misura massima del 30% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché vengano previste nello strumento urbanistico attuativo e sia recuperato un idoneo numero di parcheggi pubblici in relazione al tipo di attività prevista secondo quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968.

Ogni singolo alloggio previsto dovrà essere corredato da almeno un posto macchina coperto ai sensi della Legge 06.08.1967 n. 765, così come modificato dall'art. 2 L. 122/89.

La soluzione urbanistico-architettonica che dovrà essere data con lo strumento urbanistico attuativo dovrà tenere conto:

- della migliore accessibilità meccanizzata garantendo al massimo visibilità e sicurezza nello scorrimento dei mezzi e preferibilmente separando i percorsi pedonali da quelli meccanizzati;
- della tipologia edilizia preesistente nel contesto urbanistico sul quale si colloca il nuovo intervento.

Nella tabella di cui al successivo art. 26 è riportato per ogni singola sottozona anche il numero di piante d'alto fusto che dovranno essere collocate per ogni 100 mq. di superficie territoriale.

Le specie arboree saranno indicate dall'Amministrazione Comunale fra quelle tipiche del luogo.

Tale impegno sarà assunto in sede di progettazione dello strumento attuativo e ne costituirà parte integrante.

Art. 26 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C2 (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Per le sottozone C1, C2, C3 così come individuate nel precedente art. 25, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

SOTTOZONA	I.T. mc/mq	Sc. max % su St	H max ml.	Alberat. ogni 100 mq. di St	Dc. min. ml.	Ds. min. ml.	Standard aggiuntivi	
							V min. % su St *	P min. % su St *
C ₂	2,0	40%	7,50	Minimo 2	5,00	7,50	15 (1)	8

(1) La dimensione minima del verde aggiuntivo non dovrà comunque essere mai inferiore a 500 mq. se l'area consente la realizzazione di almeno 10 unità abitative, altrimenti il verde richiesto dovrà essere ricavato ai margini del comparto e costituire un elemento di arredo urbano.

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni, sono da intendersi pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

ADOZIONE: C.C. n. 130 del 30.9.2003

APPROVAZIONE: C.C. n. 34 del 24.02.2004

BURT: n. 17 del 28.4.2004

CONVENZIONE: stipulata il 27.10.2005 a rogito Notaio Gaetano d'Abramo rep. n. 43742 registrata a Livorno il 4.11.2005 al n. 7506 e trascritta a Livorno il 7.11.2005 al n. 23449 generale e n. 11656 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	STRADE FUORI COMPARTO (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
7046,00	5472,00	4242,00	4038,00	20798,00	43600,00	9018,50

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 2 punto 2 della convenzione: Progettazione (ai sensi della L. n. 109/94 e succ. modifiche e int.), realizzazione e cessione, come opere di urbanizzazione secondaria:

1) tratto di strada di collegamento del Comparto con via delle Pescine, compresa la rotatoria (individuata nella tav. "Aree di pubblica cessione" e contraddistinta con il colore giallo, nella Tav. di "progetto di fattibilità nuova viabilità di collegamento con via delle Pescine" e nella Tav. "Interventi a scorporo oneri")

2) tratto fronte comparto – prolungamento via di Giacomo, come intervento a scorporo oneri al 50% di urbanizzazione secondaria (individuata nella tav. "Aree di pubblica cessione", contraddistinta con il colore marrone e nella Tav. "Interventi a scorporo oneri" contraddistinta con il doppio colore giallo-marrone - entro il 27.4.2006)

Presentazione di atto unilaterale d'obbligo corredato di idonea fidejussione a garanzia, pari all'importo delle opere da realizzare.

Se l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, dovesse risultare inferiore all'importo dovuto all'Amministrazione Com.le per oneri di urbanizzazione secondaria, i lottizzanti dovranno provvedere al pagamento della differenza secondo le tabelle vigenti al momento; se l'importo dovesse risultare superiore la differenza farà carico ai lottizzanti.

Art. 3 bis della convenzione: Presa d'atto dei lottizzanti del probabile inserimento dell'area di lottizzazione all'interno del rischio industriale secondo i disposti del D.Lvo 334/99 (Seveso Due) e dei decreti applicativi del 9.5.2001 del Ministero dei LL.PP. e 16.5.2001 del Ministero dell'Ambiente, Trasporti e Navigazione, Sanità. In tal caso il rilascio delle concessioni edilizie risulterà subordinato alla verifica di conformità ai requisiti di sicurezza previsti dai decreti sopra citati ed al parere tecnico favorevole dell'autorità competente (C.T.R.).

Art. 5 bis della convenzione: Il Verde Pubblico Attrezzato della sottozona C2 avente una superficie di mq. 2098, sarà oggetto (entro il 27.10.2006) di una successiva convenzione regolante i rapporti tra il proprietario e l'Amministrazione Com.le che ne regolarizzerà l'attuazione del progetto per il quale sarà rilasciata la Concessione Edilizia.

V7

(P.A. 9/01 "Soc. Caravanserraglio Srl" - Progetto attuativo per costruzione di fabbricato pluriuso in Rosignano Solvay via Aurelia n. 342)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 44 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Le zone F del territorio comunale, così come definite nel precedente art. 11, sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale sia pubblici che privati d'interesse pubblico e sono suddivise nelle sottozone sotto riportate con le specifiche destinazioni di area.

SOTTOZONA FG: Attrezzature per attività di servizi pubblici e privati del tipo sedi di uffici, centri direzionali, centri di vita associata, sedi sociali, sedi amministrative e di vendita al dettaglio.

Le zone F si attueranno mediante piani o progetti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto dei parametri definiti per ogni sottozona. Per progetto attuativo s'intende il complesso degli elaborati planovolumetrici interessanti l'intero ambito di zona o parti significative di esso ed illustrativi delle opere previste, il tutto riconducibile all'attuazione diretta mediante rilascio di concessione edilizia. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano o progetto attuativo potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione fatta eccezione per quelli la cui destinazione funzionale risulti corrispondente alla destinazione di zona al momento dell'approvazione della variante generale al P.R.G.

Per tali fabbricati è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

In tali zone i piani ed i progetti attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti nella tabella successiva; nonché risolvere tutti i problemi costituiti da barriere architettoniche e garantire la più ampia e comoda accessibilità alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati.

Particolare cura andrà posta nella progettazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circostante (accessi, parcheggi, fronti stradali e simili).

FG It mc/mq 3,5; Rc 40% St; Hmax 12,50; Ds ml. H/2; Dc ml. H/2; Df ml. H; Area a parcheggio aggiuntivo 40% St (6); Alberature n. 2 ogni 100 mq/St

(6) Tali superfici dovranno di norma essere realizzate con fondo permeabile

Nelle sottozone FVA, FVB, FVS, non è ammessa alcuna destinazione residenziale.

Nella sottozona FG è ammessa anche la realizzazione di volumetria residenziale fino ad un massimo del 30% della volumetria di progetto e nel rispetto dei parametri definiti nella tabella precedente.

Nelle rimanenti sottozone è possibile realizzare alloggi ad uso residenziale per i soli fini di guardiania, vigilanza e di servizio fino ad un massimo di 400 mc di costruzione.

APPROVAZIONE: G.C. n. 65 del 04.05.2004

CONVENZIONE: stipulata il 29.07.2004 a rogito Notaio Gaetano d'Abramo rep. registrata a Livorno il 30.07.2004 al n. 5228 e trascritta a Livorno il 3.8.2004 al n. 14768 ordine e n. 8439 particolare.

ATTO DI IMPEGNO prot. n. 30238 del 21.12.2004.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
840,70	144,00		984,70	5053,05	604,43

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 3 della convenzione: Il lottizzante si assume i seguenti obblighi:

- futuro mantenimento a sua cura e spese degli impianti relativi agli allacci privati del nuovo edificio giacenti eventualmente sulle aree da cedere;
- consentire gratuitamente l'uso pubblico dell' area individuata nel Progetto Attuativo approvato come "parcheggio di relazione" (così definito ai sensi art.10 della Delibera C.R.T. n° 233/99);
- consentire gratuitamente al Comune (salvo rinuncia di quest'ultimo) l'uso di un pozzo artesiano privato già esistente e ricadente nella attuale particella 1104, per l'irrigazione delle superfici a verde pubblico previste nel Progetto Attuativo approvato, riservandosi tuttavia anche l'emungimento per l'irrigazione dei propri spazi privati a verde e non assumendo obbligo alcuno nei confronti del Comune circa la durata o la portata d'acqua del pozzo stesso.

Art. 15 della convenzione: Concessione, da parte dell'Amministrazione Comunale su richiesta del lottizzante, lo scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria. Qualora il costo delle opere progettate, dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria il lottizzante dovrà provvedere al pagamento della differenza tra il detto costo complessivo e l'importo complessivo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Nel caso in cui il costo delle opere progettate e di cui al computo metrico estimativo, risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, il beneficio rimarrà acquisito al comune senza alcun corrispettivo.

ATTO DI IMPEGNO del 20.12.2004: La Soc. Caravanserraglio S.r.l. si impegna:

- a presentare una variante al progetto attuativo per la sistemazione delle aree interne ed esterne al comparto, in particolare per la progettazione della viabilità di accesso e delle aree di sosta al fine di dare all'intera area sottostante il cavalca-ferrovia una sistemazione unitaria;
- la manutenzione delle aree destinate a standard pubblico, vista l'esiguità della loro superficie e la stretta connessione con quelle private, rimarrà a carico della Soc. Caravanserraglio S.r.l. o suoi aventi causa anche dopo la loro cessione all'Amministrazione Comunale.

V8*

(P.A. 13/91 “Neri Gabriella, Gardenia S.a.s. e Cola Onelia” - Progetto attuativo zona FVA IN Rosignano Solvay, Viale Trieste – Lungomare Colombo)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 44 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F (Approvato con delibera C.R.T. n. 216 del 21.03.1990)

Le zone F del territorio comunale sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale sia pubblici che privati d'interesse pubblico e sono suddivise nelle sottozone sotto riportate con le specifiche destinazioni di area.

SOTTOZONA FVA: Attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto del tipo parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco non regolamentari.

Le zone F si attueranno mediante piani o progetti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano o progetto attuativo potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per tali zone i piani ed i progetti attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti nella tabella successiva; nonché risolvere tutti i problemi costituiti da barriere architettoniche e garantire la più ampia e comoda accessibilità alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati.

Particolare cura andrà posta nella progettazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circostante (accessi, parcheggi, fronti stradali e simili).

FVA (3) It mc/mq ---; Rc 5% St; Hmax ---; Ds ml. 10,00; Dc ml. 5,00; Df ml. 10,00; Area a parcheggio aggiuntivo 30% St (6); Alberature n. 3,5 ogni 100 mq/St

(3) Su tali aree è consentita l'edificazione di tutti quei manufatti che servono ad aumentare la funzionalità e godibilità delle attrezzature previste

(6) Tali superfici dovranno di norma essere realizzate con fondo permeabile

Nelle sottozone FVA, FVB, FVS, non è ammessa alcuna destinazione residenziale.

Nelle rimanenti sottozone è possibile realizzare alloggi ad uso residenziale per i soli fini di guardiania, vigilanza e di servizio fino ad un massimo di 400 mc di costruzione.

ADOZIONE: C.C. n. 49 del 26.2.1995

DETERMINAZIONI: C.C. n. 65 del 7.4.1995

APPROVAZIONE: C.C. n. 164 del 3.10.1995

BURT: n. 80 del 27.12.1995

CONVENZIONE: stipulata il 21.01.2002 rep. n. 17403 registrata a Livorno il 08.02.2002 al n. 273 e trascritta a Livorno il 08.02.2002 al n. 2281 generale e n. 1350 particolare.

VARIANTE:

APPROVAZIONE: G.C. n. 189 del 24.10.2002

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
294,55	0,00	133,16	427,71	460,36	132,57

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 9 della convenzione: L'intervento verrà realizzato in due comparti organici. Nel primo dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione ed il fabbricato ad uso

commerciale. Il certificato di agibilità sarà subordinato all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria. La sig.ra Neri Gabriella si impegna a presentare entro 12 mesi (entro il 21.01.2003) il progetto esecutivo del primo comparto.

La soc. Gardenia S.a.s. si impegna a presentare entro sei anni (entro il 21.01.2008) il progetto esecutivo del secondo comparto (fabbricato destinato a ristorante). In caso di non rispetto dei termini indicati per l'esecuzione delle opere le aree e le opere parzialmente eseguite diverranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale secondo il prezzo stabilito dall'UTE, salva proroga di forza maggiore.

Art. 13 della convenzione: I proprietari si impegnano a mantenere al pubblico tutte le aree scoperte e le medesime saranno mantenute in efficienza a loro cura e spese. Le eventuali richieste di licenze commerciali saranno subordinate alle disposizioni legislative vigenti in quel momento.

Il trasferimento del complesso sarà subordinato ad un diritto di prelazione a parità di condizione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato dall'Amministrazione fino al 21.01.2010.

V11

(P.A. 12/95 "Soc. Solvay" - Schema di utilizzo delle sottozone BA1 e BA2 per costruzione di fabbricati ad uso residenziale in Rosignano Solvay via della Repubblica, via Dante e via Malta)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 19 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BA (Approvato con delibera C.R.T. n. 216 del 21.03.1990)

Nelle sottozone BA sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati al completamento dell'impianto urbanistico esistente.

Tali interventi dovranno ricondursi per parametri urbanistici (indice fondiario, rapporto di copertura, altezza della costruzione, e distacchi di questa da altre costruzioni e dalle strade), per parametri tecnologici (materiali e tecniche costruttive) nonché per caratteri compositivi e formali, alle costruzioni esistenti di cui essi rappresentano la ripetizione ultima e conclusiva.

Pertanto il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto delle seguenti tipologie derivate dall'Archivio Storico Solvay così come depositate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosignano Marittimo:

- BA1 – Tipologia 29148/4
- BA2 – Tipologia 28233/2
- BA3 – Tipologia 28233/2
- BA4 – Tipologia 19794
- BA5 – Tipologia 21451
- BA6 – Tipologia 12482
- BA7 – Tipologia 12482

E' altresì ammessa la realizzazione di autorimesse attraverso la predisposizione dei progetti unitari di comparti, avuto riguardo ai caratteri compositivi urbanistici, alle preesistenze arboree, ed ai materiali d'uso.

APPROVAZIONE: G.C. n. 86 del 23.03.1999

CONVENZIONE: stipulata il 15.6.2000 a rogito Notaio Gaetano D'Abramo rep. 34226 racc. 5703 registrata a Livorno il 29.6.2000 al n. 1007 trascritta a Livorno il 27.6.2000 al n. 10089 generale e n. 5796 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

GARAGE IN PROGETTO SUP. COPERTA (mq)	GARAGE IN PROGETTO VOLUME (mc)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	RAPPORTO COPERTURA IN PROGETTO ZONA BA1 (%)	RAPPORTO COPERTURA IN PROGETTO ZONA BA2 (%)
1.107,54	3.045,74	28.732	37.722	14,43	21,22

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 3 della convenzione: La realizzazione di dette opere di urbanizzazione dovrà avvenire in un massimo di tre stralci organici e funzionali già identificati nel progetto presentato dal proprietario e più precisamente individuabili in:

Primo Stralcio: riguardante la realizzazione delle nuove condotte pubbliche fognarie di collegamento a quelle esistenti e funzionali allo smaltimento delle acque nere e bianche provenienti dai futuri fabbricati dei lotti dal n. 21 al n. 27 e dal loro percorso privato di

accesso; oltre alla realizzazione dell'area ed attrezzatura necessaria per il prelievo dei rifiuti derivanti da tutta l'area di intervento.

Secondo Stralcio: riguardante la realizzazione della strada pubblica prevista dal P.R.G. per un primo tratto a partire da via Dante, interessante i lotti dal n. 8 al n. 16 comprensiva degli impianti e servizi necessari.

Terzo Stralcio: riguardante la realizzazione del completamento della strada pubblica prevista dal P.R.G. sino al collegamento con via della Repubblica, comprensiva degli impianti e servizi necessari ed interessante i lotti dal n. 1 al n. 7 e dal n. 17 al n. 20.

Art. 9 della convenzione: E' prevista la realizzazione nelle aree di pertinenza dei lotti dal n. 1 al n. 20 e più precisamente sui loro fronti prospicienti la strada pubblica di un percorso pedonale che dovrà essere di uso pubblico.

Tale percorso è individuabile nello Schema di utilizzo nelle Tavole 2 e 7S ed è richiamato per le sue modalità costruttive all'articolo 11 delle Norme Tecniche contenute nell'Allegato "A" dello Schema stesso e riportate integralmente all'art. 2 della presente Convenzione.

Con il presente articolo il proprietario si impegna e si obbliga per se e suoi aventi causa a:

- definire le caratteristiche costruttive del percorso pedonale nel progetto esecutivo delle opere pubbliche di urbanizzazione;
- alla realizzazione dello stesso a propria cura e spese e senza che il medesimo rientri nel computo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di oneri;
- alla costruzione di detto percorso contemporaneamente alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione;
- a concedere l'uso pubblico di detto percorso senza alcun obbligo da parte del Comune di compensi o indennizzi di sorta;
- a trasferire la suddetta concessione negli atti di vendita dei singoli lotti con apposita clausola;

Il Comune a sua volta si impegna al successivo mantenimento in buono stato di conservazione del predetto percorso pedonale salvo gli eventuali danni arrecati allo stesso durante la costruzione degli edifici, condizione questa che sarà inserita nelle prescrizioni delle Concessioni Edilizie relative ai singoli lotti.

Art. 14 della convenzione: Le singole domande di concessione edilizia per i nuovi edifici da realizzare nelle aree del comprensorio in oggetto seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Gli edifici in progetto di cui alle suddette domande dovranno essere rispondenti a quelle caratteristiche costruttive e formali dettate dallo Schema di Utilizzo e dalla presente Convenzione.

A fronte anche delle garanzie (di cui al successivo art. 19) che il proprietario fornirà in merito al suo impegno all'adempimento di tutti gli obblighi da lui assunti con la presente convenzione, riguardanti la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria ed alla cessione gratuita di dette opere e delle aree relative, si conviene che le Concessioni Edilizie dei singoli fabbricati di cui al presente articolo, potranno essere rilasciate anche durante la costruzione delle opere di urbanizzazione medesime.

Potranno comunque essere richieste e rilasciate esclusivamente le Concessioni Edilizie degli edifici che saranno direttamente interessati dalla realizzazione del singolo stralcio delle opere di urbanizzazione e comunque soltanto dopo l'inizio dei lavori delle opere stesse.

Detti edifici potranno tuttavia essere resi abitabili solamente a condizione che anche le suddette opere di urbanizzazione siano state completate, collaudate e rese agibili e funzionanti in tutte le loro parti e regolarmente allacciate ai pubblici servizi e cedute all'Amministrazione Comunale.

Art. 14 bis della convenzione: Le domande di concessione edilizia per i nuovi fabbricati e per le opere private di urbanizzazione da realizzare nelle aree del comprensorio in oggetto seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia, e non saranno comunque vincolate agli obblighi assunti dal proprietario, con la presente convenzione per la realizzazione, con le relative garanzie delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria salvo per quanto disposto dai successivi artt. 14 ter e 14 quater.

Le concessioni edilizie relative verranno rilasciate dal Comune di Rosignano Marittimo su diretta richiesta per singolo lotto, ma comunque solo successivamente alla comunicazione d'inizio dei lavori riguardanti le opere private di urbanizzazione funzionali ai lotti, stessi e di cui ai successivi articoli 14 ter e 14 quater.

Detti edifici potranno essere resi abitabili a condizione che anche le suddette opere private di urbanizzazione siano state completate, rese agibili e funzionanti in tutte le loro parti e regolarmente allacciate ai pubblici servizi; tale condizione sarà accertata e certificata nei modi e nei tempi previsti dal successivo art. 14 ter.

Art. 14 ter della convenzione: Le suddette opere private di urbanizzazione saranno soggette a Concessione Edilizia che dovrà essere rilasciata dal Comune di Rosignano Marittimo previo il soddisfacimento da parte del proprietario richiedente delle condizioni di cui al presente articolo e di cui al successivo art. 14 quater.

Le opere non potranno essere realizzate a stralci e dovranno essere comunque totalmente completate, rese agibili e funzionanti e regolarmente allacciate ai pubblici servizi entro i tempi massimi previsti dalla relativa Concessione Edilizia.

Risulterà necessaria per rendere agibili e perfettamente funzionanti le opere private di urbanizzazione la realizzazione del primo stralcio delle opere pubbliche di cui al precedente art. 3 e più precisamente:

- di un tratto di nuova fognatura nera e di fognatura bianca sui quali dovranno innestarsi le relative condotte private che raccoglieranno sia gli scarichi dei futuri fabbricati dei lotti n. 21 al n. 27, sia dell'accesso privato;
- di un'area attrezzata per il prelievo dei rifiuti.

La realizzazione delle opere di detto stralcio sarà completamente a cura e spese del proprietario e saranno escluse dal computo delle opere da realizzarsi a scomputo di cui al precedente art. 3.

Art. 14 quater della convenzione: Le opere private di urbanizzazione relative e funzionali ai lotti dal n. 21 al n. 27 saranno da realizzare come già citato nelle premesse della presente scrittura esclusivamente su aree di proprietà privata, che rimarranno di proprietà privata dei lotti stessi e come pure il loro uso sarà esclusivamente di tipo privato.

Il mantenimento e la conservazione di dette opere sarà obbligo dei privati proprietari a cui le opere stesse sono funzionali.

Con il presente articolo il proprietario si obbliga per se e suoi aventi causa:

- a produrre al Comune, come condizione per il rilascio della concessione edilizia di dette opere copia del Regolamento Condominiale comprensivo delle tabelle millesimali di proprietà per l'utilizzo e la manutenzione delle opere medesime;
- ad allegare come parte integrante degli atti di vendita dei singoli lotti o degli alloggi che sorgeranno su di essi, il sopradetto Regolamento;
- ad introdurre negli atti di vendita di cui in precedenza clausola con la quale l'acquirente si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa al rispetto del Regolamento Condominiale, a non modificare lo stesso senza il benestare del Comune ed al mantenimento in buono stato di manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione private e delle aree ad esse annesse e connesse;
- al mantenimento delle suddette opere a propria cura e spese fintanto che, non sarà costituito il Condominio e nominato il responsabile Amministratore, il cui nominativo verrà comunicato con lettera A.R. all'Amministrazione Comunale;
- a richiedere all'Amministrazione Comunale, non appena terminati i lavori relativi alle opere private di urbanizzazione, la necessaria autorizzazione per l'utilizzo del passo carrabile previsto già nello Schema di utilizzo e prospiciente via Dante, di servizio ai lotti interessati.

Art. 17 della convenzione: Ad oggi si trovano presenti sull'area di intervento n. 4 edifici ad uso garages individuabili nelle tavole 1 e 2 dello Schema di Utilizzo e richiamati all'art. 12 delle Norme Tecniche di Indirizzo (N.T.I.) di cui all'art. 2 della presente.

Nel rispetto del suddetto art. 12 delle N.T.I. ed a maggior definizione con il presente articolo si conviene:

- la demolizione di tali edifici potrà avvenire in qualsiasi momento dietro richiesta di specifica autorizzazione al Comune e comunque nel rispetto dei tempi stabiliti dalla presente convenzione.

Tali edifici potranno essere singolarmente demoliti e contestualmente alla realizzazione del singolo lotto, purché siano rispettati i parametri edilizi relativi alle distanze dai confini e le distanze legali tra le pareti finestrate e i costruendi edifici.

V12

(P.A. 38/96 "Consorzio per la Cooperazione Edilizia" - Piano di lottizzazione in sottozona C2 in Rosignano Solvay, Via Buccari)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 26 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C2 (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Per le sottozone C1, C2, C3 così come individuate nel precedente art. 25, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

SOTTOZONA	I.T. mc/m ^q	Sc. max % su St	H max ml.	Alberat. Ogni 100 mq. di St	Dc. min. ml.	Ds. min. ml.	Standard aggiuntivi	
							V min. % su St *	P min. % su St *
C ₂	2,0	40%	7,50	Minimo 2	5,00	7,50	15 (1)	8

(1) La dimensione minima del verde aggiuntivo non dovrà comunque essere mai inferiore a 500 mq. se l'area consente la realizzazione di almeno 10 unità abitative, altrimenti il verde richiesto dovrà essere ricavato ai margini del comparto e costituire un elemento di arredo urbano.

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni, sono da intendersi pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

ADOZIONE: C.C. n. 100 del 7.8.1998

APPROVAZIONE: C.C. n. 150 del 26.11.1998

BURT: n. 6 del 10.02.1999

CONVENZIONE: stipulata il 3.3.1999 rep. 30406 a rogito Notaio D'Abramo Gaetano reg. a Livorno il 8.3.1999 trascritta a Livorno il 5.3.1999 al n. 3242 d'ordine e 1840 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
486,00	1360,00	0,00	1846,00	12118,00	2019,41

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 2 punto 2a) della convenzione: il lottizzante si impegna alla esecuzione delle opere di riqualificazione urbana del tratto di via Buccari compreso tra via Allende ed il limite est del parcheggio pubblico (comparto 2) mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza dell'importo dovuto pari a Lire 314.000.000 (ora € 162.167,46);

Art. 4 della convenzione: Presentazione della progettazione esecutiva dei comparti 1 (Opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione), 2 e 3 entro il 3.9.1999; L'importo totale

delle opere di riqualificazione urbana del comparto 3 e completamento delle opere relative al comparto 2, risulta pari a Lire 371.000.000 (ora € 191.605,50).

Art. 6 della convenzione: In merito alla rete stradale il lottizzante si impegna a produrre la progettazione delle opere di riqualificazione urbana del tratto di via Buccari compreso tra via Allende ed il limite est del parcheggio pubblico (comparto 2) nel rispetto del progetto di massima allegato al piano di lottizzazione; il lottizzante si impegna a produrre la progettazione del prolungamento delle opere di riqualificazione urbana di via Buccari dal limite est del parcheggio pubblico fino a via Zeffiro (comparto 3) nel rispetto del progetto di massima allegato al piano di lottizzazione.

Il lottizzante inoltre si impegna a produrre il progetto di massima di fattibilità complessiva di tutta via Buccari e cioè del percorso stradale compreso tra via Allende e via delle Pescine.

V13

(P.A. 13/96 "Soc. Pel di Lupo ed altri" - Piano di lottizzazione in sottozona C1 in Castiglioncello, via Pel di Lupo)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 26 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C1 (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Per le sottozone C1, C2, C3 così come individuate nel precedente art. 25, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

SOTTOZONA	I.T. mc/m ^q	Sc. max % su St	H max ml.	Alberat. ogni 100 mq. di St	Dc. min. ml.	Ds. min. ml.	Standard aggiuntivi	
							V min. % su St *	P min. % su St *
C ₁	1,0	30%	6,50	Minimo 3	5,00	6,50	10 (1)	5

Nella sottozona C₁ saranno assentite anche deroghe dal rapporto di copertura, fino a raggiungere un massimo del 40%, purchè la soluzione progettata sia pienamente rispettosa del declivio della collina di Rosignano Marittimo.

(1) La dimensione minima del verde aggiuntivo non dovrà comunque essere mai inferiore a 500 mq. se l'area consente la realizzazione di almeno 10 unità abitative, altrimenti il verde richiesto dovrà essere ricavato ai margini del comparto e costituire un elemento di arredo urbano.

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni, sono da intendersi pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

ADOZIONE: C.C. n. 50 del 08.04.1998

APPROVAZIONE: C.C. n. 123 del 5.10.1998

BURT: n. 49 del 9.12.1998

CONVENZIONE: stipulata il 25.03.1999 Rep. n. 11459 a rogito Notaio Antonella Busseti registrata a Livorno il 12.04.1999 al n. 573 trascritta a Livorno il 2.04.99 al n. 5155 d'ordine e n. 2949 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
850,00	1807,00	1165,00	3822,00	15640,00	4394,00

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 6 della convenzione: Il lottizzante si impegna a produrre all'Amministrazione Comunale la progettazione relativa ad interventi di riqualificazione urbana relativi a zone fuori comparto e ad esse limitrofe. Tale progetto sarà redatto ai sensi della Legge 109. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, una volta approvata la progettazione, di destinare in tutto od in parte, la somma dovuta dal lottizzante quali oneri di urbanizzazione secondaria per

l'attuazione delle opere oggetto del progetto di riqualificazione delle zone limitrofe alla lottizzazione.

Sul lotto n. 14 di mq. 1315,43 è presente un fabbricato esistente che manterrà gli indici esistenti pari a mq. 300 di superficie coperta e mc. 2032 di volumetria.

Con nota del 6.06.2003 il Settore Qualità Urbana ha comunicato che le opere di urbanizzazione consistenti in : rete dell'acquedotto e relativi allacci, rete fognatura nera e bianca e relativi allacci ai collettori delle fognature comunali, rete energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica, rete del gasdotto e realizzazione viabilità e suoi collegamenti sono state eseguite e collaudate con esito positivo. Resta da realizzare la zona a verde pubblico.

V14

(P.A. 21/95 "Quintavalle Antonio" - Piano di lottizzazione sottozona in Rosignano M.mo, loc. S. Antonio)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 26 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C1 (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Per le sottozone C1, C2, C3 così come individuate nel precedente art. 25, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

SOTTOZONA	I.T. mc/m ^q	Sc. max % su St	H max ml.	Alberat. Ogni 100 mq. di St	Dc. min. ml.	Ds. min. ml.	Standard aggiuntivi	
							V min. % su St *	P min. % su St *
C ₁	1,0	30%	6,50	Minimo 3	5,00	6,50	10 (1)	5

Nella sottozona C₁ saranno assentite anche deroghe dal rapporto di copertura, fino a raggiungere un massimo del 40%, purchè la soluzione progettata sia pienamente rispettosa del declivio della collina di Rosignano Marittimo.

(1) La dimensione minima del verde aggiuntivo non dovrà comunque essere mai inferiore a 500 mq. se l'area consente la realizzazione di almeno 10 unità abitative, altrimenti il verde richiesto dovrà essere ricavato ai margini del comparto e costituire un elemento di arredo urbano.

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni, sono da intendersi pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

ADOZIONE: C.C. n. 119 del 29.9.1997

APPROVAZIONE: C.C. n. 11 del 20.02.1998

BURT: n. 15 DEL 15.4.1998

CONVENZIONE: stipulata il 22.4.1998 a rogito Notaio Gaetano D'Abramo repertorio n. 28000 registrata a Livorno il 12.5.1998.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
583,47	809,79	1495,00	2888,26	7075,00	1220,00

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 2 ultimo comma della convenzione: Poiché parte della viabilità prevista nel progetto (mq. 25) ricade su aree di proprietà di terzi, il lottizzante si impegna all'acquisizione delle aree prima del rilascio della concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ovvero al versamento di una quota corrispondente al loro valore stimato dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere di viabilità in questione.

V15

(P.A. 2/96 "Consorzio Le Mimose e Panicucci Enio" - Piano di lottizzazione sottozona C2 in Rosignano Solvay, Via delle Pescine)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 26 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C2 (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Per le sottozone C1, C2, C3 così come individuate nel precedente art. 25, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

SOTTOZONA	I.T. mc/m ^q	Sc. max % su St	H max ml.	Alberat. Ogni 100 mq. di St	Dc. min. ml.	Ds. min. ml.	Standard aggiuntivi	
							V min. % su St *	P min. % su St *
C ₂	2,0	40%	7,50	Minimo 2	5,00	7,50	15 (1)	8

(1) La dimensione minima del verde aggiuntivo non dovrà comunque essere mai inferiore a 500 mq. se l'area consente la realizzazione di almeno 10 unità abitative, altrimenti il verde richiesto dovrà essere ricavato ai margini del comparto e costituire un elemento di arredo urbano.

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni, sono da intendersi pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

ADOZIONE: C.C. n. 158 del 23.12.1997

APPROVAZIONE: C.C. n. 81 del 03.06.1998

BURT: n. 31 del 05.08.1998

CONVENZIONE: stipulata il 2.11.1998 rep. 29446 a rogito Notaio D'Abramo Gaetano reg. a Livorno il 20.11.1998 al n. 2020 trascritta a Livorno il 25.11.1998 al n. 16020 d'ordine e 9065 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
3920,00	7563,00	10110,00	21593,00	54679,21	11666,18

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 2 punto 2 della convenzione: Al momento in cui l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione le aree, il lottizzante si impegna all'esecuzione della bretella di collegamento tra la strada del Mondiglio e la strada di lottizzazione. L'opera sarà oggetto di atto unilaterale d'obbligo con il quale il lottizzante si impegnerà alla progettazione e realizzazione dell'opera, entro sei mesi dalla disponibilità delle aree a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, fino alla concorrenza dell'importo dovuto.

V16

(P.A. 2/03 – “Soc. Chioma SpA” - Piano di lottizzazione sottozona CB2 in Loc. Chioma)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 28 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE CB (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

La sottozona CB, così come individuata nel precedente art. 25, costituisce un'area speciale e circoscritta, caratterizzata da una sostanziale edificazione da completare, ma che richiede per la sua natura l'adozione di studi generali di verifica geologica e geotecnica e di razionalizzazione e risanamento delle opere di urbanizzazione primaria.

La sottozona CB rappresenta quindi l'ambito nel quale dovranno adottarsi i seguenti studi:

- un piano unitario d'area che definisce le caratteristiche idrogeologiche dei suoli, individui le zone di difesa idrogeologica e di eventuali provvedimenti per la tutela e per il consolidamento idraulico ed idrogeologico;
- un progetto unitario e formalmente compiuto di ristrutturazione e di risanamento delle opere di urbanizzazione primaria che preveda il completamento della maglia viaria, la risoluzione dei problemi ambientali connessi alle nuove opere, le aree a parcheggio, nonché l'individuazione dei percorsi pedonali o alternativi a quelli veicolari, di raccordo alla sottostante zona di attrezzature balneari.

L'ambito della sottozona CB è inoltre così classificato:

- Classe CB0, che individua le aree sostanzialmente già edificate;
- Classe CB1, che individua i lotti interclusi di completamento;
- Classe CB2, che individua le aree di completamento del margine di zona
- Aree verdi, che individuano le aree con piantumazioni esistenti o di nuovo impianto.

Nella classe CB0 sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti della volumetria e dei rapporti di copertura fondiaria esistenti.

Nelle classi CB1 e CB2, sempreché compatibili con gli studi sopra richiamati, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia e di costruzione di nuovi edifici residenziali del tipo a ville e villini secondo i seguenti parametri:

- indice fondiario: 0,4 mc./mq.
- altezza massima delle costruzioni: ml 6,00
- distacco minimo dai confini: ml. 5,00
- distacco minimo dalle strade: ml. 6,00
- rapporto di copertura fondiario massimo: 20%

Sono fatti salvi i maggiori parametri, se esistenti.

E' fatto obbligo inoltre di impiantare almeno 4 piante d'alto fusto (pini marittimi) per ogni 100 mq. di superficie fondiaria oltre alla ripiantumazione di quelle essenze che per motivi gravi altrimenti risolvibili dovranno essere abbattute, nonché di mantenere il sistema del verde esistente e previsto.

In detta zona dovrà essere recuperato uno spazio da destinare a parcheggi pubblici nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Nelle aree verdi sono ammessi interventi di manutenzione e coltivazione delle essenze arboree, nonché gli interventi atti a prevenire i rischi di incendio delle essenze vegetali.

Potranno essere altresì realizzati percorsi pedonali attrezzati, piccoli impianti sportivi che non comportino la costruzione di volumi di qualsiasi natura, piccole attrezzature di servizio, come box igienici, chioschi, gazebo ed altro che non comportino l'abbattimento di alcuna essenza arborea.

Gli interventi ammessi potranno essere attuati direttamente mediante il rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni edilizie, sempreché siano stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli studi unitari d'area di cui al secondo comma del presente articolo.

ADOZIONE: C.C. n. 184 del 30.9.2003

APPROVAZIONE: C.C. n. 110 del 16.09.2004

BURT: n. 46 del 17.11.2004

CONVENZIONE: stipulata il 12.01.2005 a rogito Notaio Busseti Antonella

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
1209,51	1674,75	1886,74	4771,00	12050,00	3680,00

V17

(P.A. 4/94 "Rocchiccioli ed altri" - Piano di lottizzazione in sottozona C2 in Vada Loc. Poggetto)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 26 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C2 (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Per le sottozone C1, C2, C3 così come individuate nel precedente art. 25, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

SOTTOZONA	I.T. mc/m ^q	Sc. max % su St	H max ml.	Alberat. Ogni 100 mq. di St	Dc. min. ml.	Ds. min. ml.	Standard aggiuntivi	
							V min. % su St *	P min. % su St *
C ₂	2,0	40%	7,50	Minimo 2	5,00	7,50	15 (1)	8

(1) La dimensione minima del verde aggiuntivo non dovrà comunque essere mai inferiore a 500 mq. se l'area consente la realizzazione di almeno 10 unità abitative, altrimenti il verde richiesto dovrà essere ricavato ai margini del comparto e costituire un elemento di arredo urbano.

* Tali aree, nelle rispettive destinazioni, sono da intendersi pubbliche e il loro dimensionamento non dovrà comunque essere inferiore a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 e successive modifiche e integrazioni.

ADOZIONE: G.C. n. 190 del 01.06.1999

CONVALIDA: C.C. n. 143 del 20.12.1999

APPROVAZIONE: C.C. n. 144 del 20.12.1999

BURT: n. 9 del 1.3.2000

CONVENZIONE: stipulata il 13.4.2000 a rogito Notaio Antonella Busseti rep. 13600 reg. a Livorno il 27.4.2000 trascritto a Livorno il 19.4.2000 al n. 6246 generale e n. 3491 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	ALTRO (verdi in fregio, strade, ecc.) (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
2915,00	2790,00	6480,00	12185,00	42345,48	7029,26

OBBLIGHI SPECIALI:

Art. 2 punto 1 della convenzione: Il lottizzante si impegna a realizzare la rete stradale all'interno ed all'esterno del comparto nel rispetto del progetto allegato alla lottizzazione stessa.

Art. 2 punto 2 della convenzione: Il lottizzante si impegna a realizzare le opere esterne al comparto quali: strada fra il PEEP e la zona DAC fino al con fine dei lotti 12-13 del PEEP, viali alberati dalla rotatoria fino all'incrocio con via Pessagno nel rispetto del progetto allegato alla lottizzazione stessa. Le opere dovranno essere realizzate in contemporanea con il primo

fabbricato ed ultimate prima dell'abitabilità dello stesso ad esclusione del tappetino stradale di usura, piantumazioni, irrigazione e piantumazione del verde che verranno realizzate al completamento della lottizzazione.

Art. 2 punto 3 della convenzione: Il lottizzante si impegna a realizzare il completamento delle opere relative ai viali alberati e sistemazione del verde a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

1° stralcio: realizzazione delle opere di zanelle, cordonati lato nord e prosecuzione dei viali alberati da via Pessagno alla rotatoria compresa che collega con la strada perpendicolare a viale Italia (Viale della Resistenza);

2° stralcio: realizzazione del tappetino di usura relativo alle opere di urbanizzazione primaria e del primo stralcio, pista ciclabile, marciapiede lato nord, piantumazione dei verdi ed irrigazione;

3° stralcio: attrezzatura del verde pubblico all'interno del PEEP posto nella parte sud della lottizzazione.

Il rilascio delle abitabilità sarà subordinato, oltre alla realizzazione ed al collaudo delle OO.UU. primaria ad almeno la realizzazione ed al collaudo del primo stralcio.

Art. 3 della convenzione: Al momento in cui l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione le aree, il lottizzante si impegna all'esecuzione, attrezzatura, piantumazione e sistemazione del verde pubblico all'interno del PEEP. L'opera sarà oggetto di atto unilaterale d'obbligo nel quale il lottizzante si impegnerà alla progettazione ed esecuzione dell'opera. Tale atto d'obbligo e progettazione dovrà essere prodotta entro sei mesi dalla disponibilità delle aree.

V22

(Marina Cala De' Medici S.p.A., Cala De' Medici Immobiliare S.r.l., Cala De' Medici Cantiere S.r.l., Cala De' Medici Servizi S.r.l. - Porto Turistico in Rosignano Solvay loc. Baia di Crepatura)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

ART 94 ZONA FPT DEL PORTO TURISTICO (Approvato con delibera C.C. n. 156 del 6.11.2003 pubblicata sul B.U.R.T. n. 2 del 14.1.2004)

Per tale ambito valgono le norme stabilite dal Piano Regolatore del Porto Turistico

VARIANTE ALLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL P.R.G. DELLA LOCALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO - NORME TECNICHE ATTUATIVE (adeguate alle prescrizioni regionali di cui all'atto G.R.T. n. 4302 del 30.10.1995)

ART. 1 - PORTO TURISTICO

E' prevista la realizzazione del porto turistico di Rosignano Marittimo per una capacità ricettiva di 650 posti barca, in conformità ai disposti della L.R. 9.8.1979 n. 36 ed al Piano Regionale di coordinamento dei porti ed approdi della Toscana.

E' previsto il soddisfacimento degli standards urbanistici e nautici in conformità di quanto stabilito e disciplinato dalle disposizioni regionali in materia; anche in riguardo al Piano Regionale di coordinamento dei porti ed approdi turistici sono ammesse le attività commerciali, ricreative, di assistenza tecnica ai natanti, servizi di foresteria dedicati al diportismo nautico, nonché attrezzature e servizi di utilizzazione generale complementari al funzionamento e gestione dell'attrezzatura portuale.

Ai fini di favorire la continuità tra il porto turistico ed il contesto urbano retrostante, il P.R.P.T. dovrà prevedere e disciplinare nel modo più opportuno un collegamento di uso pubblico atto a raccordare non solo visivamente i servizi ed attrezzature del porto turistico con la città.

Tale sistema di collegamento compreso in un ambito della larghezza minima di m. 12,00 e massima di m. 25,00 a partire dal confine est tra le proprietà private ed il demanio marittimo è composto da:

- a) l'attuale passeggiata a mare nel tratto tra la Baia di Crepatura ed i bagni Trieste ad una quota di calpestio media di circa m. 3,00 s.l.m. opportunamente arredata;
- b) di una terrazza a mare con quota massima di m. + 4.35 s.l.m. sviluppandosi per tutta la lunghezza del fronte lato mare, atta a favorire oltre che "il riaffaccio della città sul mare" anche la migliore accessibilità ai servizi ed attrezzature del porto, anch'essa opportunamente arredata;
- c) di un'area tenuta a giardino tra la passeggiata e la terrazza a mare, elemento intermedio di raccordo tra i punti A e B sopraesposti.

Il P.R.P.T. dovrà opportunamente curare l'inserimento ambientale e paesistico del sistema di collegamento sopra descritto.

Il P.R.P.T. dovrà inoltre definire la localizzazione degli standards nautici ed edilizi nonché la zonizzazione per le strutture edilizie a qualsiasi uso dedicate.

Le attività commerciali, ricreative, ed i servizi di foresteria dovranno essere accorpati in un complesso edilizio opportunamente integrato con il descritto sistema di collegamento disposto in modo ottimale per le esigenze della struttura portuale e degli standards nautici.

La zona destinata al suddetto complesso edilizio ed ai relativi standards derivanti dall'applicazione del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e Legge n. 122/89 per quanto riguarda i parcheggi non potrà eccedere una superficie max. di mq. 9.000 e sarà posta nell'ambito settentrionale del porto turistico. In tale zona gli edifici previsti potranno svilupparsi su due piani fuori terra per un'altezza massima di m. 7,00.

La zona destinata all'attività di assistenza dei natanti ed i relativi standards dovrà essere posta nell'ambito meridionale del porto turistico e non potrà eccedere una superficie di mq. 7000.

Il centro commerciale dovrà essere conforme alle direttive sul commercio e le zone destinate ad attività commerciali ed assistenza natanti dovranno prevedere al loro interno gli standards urbanistici di legge e delle N.T.A. vigenti.

L'area tra le due zone sopra descritte è destinata al soddisfacimento dei parcheggi designati dall'applicazione delle disposizioni regionali per una superficie di mq. 16.600.

Il saldo tra la quota dei parcheggi complessiva derivante dall'applicazione delle direttive di cui alla L.R. n. 36/79 e quella individuata nella suddetta area dovrà comunque essere soddisfatto all'interno della residua area del porto.

Il piano di calpestio delle banchine e pontili sarà posto ad una quota di cm. 120/140 s.l.m.

La realizzazione del porto turistico sarà attuata mediante iniziativa privata e/o pubblica convenzionata, soggetta a regime concessorio ai sensi della Legge 28.1.1977 n. 10, sulla base di una progettazione esecutiva dell'insieme delle opere previste, fermo restando le competenze statali in materia di polizia doganale.

I richiedenti la concessione demaniale dovranno effettuare la progettazione, realizzazione e gestione delle opere e dei servizi in conformità delle presenti prescrizioni di piano e di quanto disposto dal P.R.G.P.T..

NORME TECNICHE ATTUATIVE (Adeguate alle prescrizioni Regionali di cui all'atto G.R.T. n. 4301 del 30.10.1995)

CAPO I - OGGETTO

ART. 1 - STRUMENTI URBANISTICI E LORO ATTUAZIONE

Il piano Regolatore del porto Turistico (P.R.P.T.) attua le previsioni del P.R.G.C., disciplina la destinazione d'uso delle aree e il loro dimensionamento, individua e localizza i principali servizi afferenti il Porto Turistico.

Il progetto esecutivo dovrà tener conto dei disposti della Legge 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle norme e delle disposizioni emanate da Autorità competenti purché non in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. e del presente P.R.P.T.

Contemporaneamente all'inizio dei lavori della struttura portuale dovranno essere presi accordi con la Soprintendenza Archeologica di Firenze sulle modalità di asportazione delle testimonianze paleontologiche sulla banchina di arenaria o la loro eventuale possibilità di conservazione in sito. Tutto ciò in forza della nota della Soprintendenza Archeologica del 29.03.1994.

Tutte le operazioni di asportazione, musealizzazione saranno a carico del concessionario.

CAPO II - DESTINAZIONI D'USO E STANDARDS URBANISTICI

ART. 2 - CONTENUTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA SULLE DESTINAZIONI D'USO E STANDARDS URBANISTICI

Nel presente Capo è contenuta la disciplina in ordine ai seguenti punti:

- 1) Viabilità d'accesso
- 2) Servizi portuali
- 3) Specchio acqueo
- 4) Aree a terra
- 5) Parcheggi e viabilità interna
- 6) Reti tecnologiche

ART. 3 – VIABILITA' D'ACCESSO AL PORTO

Come previsto dal vigente P.R.G.C., l'allacciamento della zona portuale alla viabilità principale avverrà mediante una bretella di raccordo tra l'estremità nord di Viale Trieste (zona Baia di Crepatura) e l'incrocio tra via Berti Mantellassi e via Champigny.

Tale bretella avrà le caratteristiche prescritte all'art. 24 del P.R.G.C. (larghezza minima della sede stradale 12,00 m.; corsie non inferiori a m. 3,50; raggio di curvatura minimo 24,00 m.) e sarà dotata di area di parcheggio protetto della capacità di circa 100 posti auto in corrispondenza del suo tratto terminale verso la baia di Crepatura.

Il Porto sarà collegato alla suddetta estremità di Viale Trieste con un tronco stradale, che darà accesso all'ingresso del Porto, avente le caratteristiche della bretella di cui sopra.

ART. 4 - AREE DEI SERVIZI PORTUALI

Entro tali aree troveranno localizzazione le strutture ed i servizi di seguito indicati destinati a funzioni di supporto del Porto Turistico indicate con le rispettive tipologie.

Le presenti disposizioni recano la disciplina concernente le diverse destinazioni per standards, le caratteristiche ed i parametri tipologici delle diverse strutture e servizi.

L'attuazione di tali previsioni, compresa l'esatta individuazione delle specifiche localizzazioni e dimensionamento in rapporto alle specifiche prescrizioni di ciascun standard e destinazione previste dalle presenti norme e da quelle regionali, sarà effettuata con il progetto esecutivo delle opere.

La progettazione esecutiva si atterrà comunque alle previsioni risultanti dalla cartografia di P.R.P.T., salva la possibilità di adeguamenti, di carattere non sostanziale, che si rendessero necessari per il migliore inserimento delle opere in sede di sviluppo progettuale.

In particolare, onde evitare un eccessivo proliferare di piccole entità edificative, è raccomandato che alcune di tali funzioni (ad es. servizi igienici, pronto soccorso, etc.) vengano accorpati fra di loro o trovino posto in edifici della zona commerciale o in aree contigue, purché nel rispetto delle distanze massime (ove previste) dalle relative utenze.

Nel dettaglio le funzioni previste per questa zona sono:

a) SERVIZI IGIENICI - Indicati con la lettera A

Il numero degli apparecchi igienici nei servizi da prevedere in funzione dei posti barca deve essere almeno:

	UOMINI	DONNE
WC	1 ogni 50 p.b.	1 ogni 75 p.b.
ORINATOI	1 ogni 75 p.b.	
LAVABI	1 ogni 50 p.b.	1 ogni 75 p.b.
DOCCE	1 ogni 100 p.b.	1 ogni 200 p.b.

I servizi igienici debbono essere riuniti in gruppi in maniera da servire le varie zone del Porto. La distanza di ciascun gruppo dal posto barca più lontano della sua zona non può superare i 250 m.

Ogni gruppo dei servizi dovrà prevedere un servizio igienico idoneo a portatori di handicap, i cui apparecchi saranno da computarsi agli effetti dei totali sopra richiesti.

In ogni gruppo di servizi deve essere installata una vasca per lavaggio biancheria o lavatrice elettrica a gettoni.

b) PRONTO SOCCORSO (Sala Medicazione) - indicato con lettera B

Sarà previsto un locale idoneo, della dimensione minima di 30 mq, di facile accesso sia dai pontili che dall'ingresso principale del porto, dotato di cassetta di pronto soccorso, con servizio espletato da un infermiere diplomato 8 ore su 24 e con un medico reperibile a chiamata.

c) DIREZIONE DEL PORTO - indicate con la lettera C

Sarà dimensionata in funzione delle esigenze tecniche e amministrative e di sicurezza del porto.

L'edificio potrà ospitare anche i locali per: la delegazione della Marina Mercantile, la Finanza, la Stazione Carabinieri, con dimensionamento secondo le rispettive esigenze; le suddette funzioni potranno anche essere dislocate negli edifici della zona commerciale.

La superficie utile coperta sarà di almeno 150 mq; l'edificio potrà essere sviluppato su un massimo di tre piani fuori terra oltre al volume tecnico adibito a torre di controllo (qualora quest'ultima venisse integrata nel fabbricato).

L'altezza netta utile dei locali sarà di almeno 2,70 m.; l'altezza totale del fabbricato (eccettuato il volume tecnico dell'eventuale torre) non sarà superiore a 10,20 m., misurati all'estradosso dell'ultimo solaio.

d) AREA DELLE ATTREZZATURE CANTIERISTICHE - indicata con la lettera D

E' l'area, assimilata alle aree destinate agli insediamenti artigianali, che ospiterà le attività di officina, di alaggio e rimessaggio delle imbarcazioni nonché di manovra dei mezzi di servizio. In ottemperanza alla prescrizione di cui alla Delibera G.R.T. n. 4301 del 30.10.1995 le attrezzature cantieristiche non potranno comunque superare i limiti fissati con deliberazione G.R.T. n. 11801 del 9.12.87 che risultano così indicati:

- I volumi che si realizzeranno non potranno superare i seguenti limiti e vincoli:

- La superficie max ammessa riferita alla sola area delle attrezzature cantieristiche è pari a mq. 300;

- L'altezza max consentita è pari a m. 3,60 misurata dalla quota della banchina all'estradosso del solaio di copertura;

- I materiali ed i colori dovranno essere scelti in maniera organica con il complesso delle attività edilizie previste;

- Per l'alloggiamento dei mezzi meccanici necessari per il sollevamento dei natanti non vengono posti limiti se non quelli connessi alla sicurezza dell'alloggiamento.

E' prevista la suddivisione delle volumetrie costruibili per i settori destinati rispettivamente alle lavorazioni d'officina (e relativi uffici e servizi), all'alloggiamento dei mezzi necessari per il sollevamento dei natanti ed al ricovero dei mezzi nautici in riparazione.

L'altezza utile netta sottocatenata dei locali officina sarà di almeno 3,60 m., l'altezza massima ammessa è di m. 9,00.

Sono consentite deroghe per l'alloggiamento dei mezzi di sollevamento e per lo svolgimento delle attività produttive proprie del cantiere (ricovero dei natanti in riparazione).

Nell'area in esame, andranno soddisfatti gli standards previsti dal P.R.G. Comunale per le suddette zone.

e) SERVIZI DI DEPOSITO E RIFORNIMENTO DEI CARBURANTI - Indicati con la lettera E

E' l'area, situata alla testata del molo sottoflutto, dove sarà organizzata la stazione di rifornimento portuale e comprenderà: il parco serbatoi, eventuali locali per il deposito dei lubrificanti, il chiosco degli addetti al rifornimento, le colonnine di distribuzione e la relativa banchina d'ormeggio.

L'ingombro massimo in pianta del deposito e della stazione non potrà essere superiore a 180 mq.

L'altezza massima consentita dei volumi fuori terra è stabilita in m. 3,00 lordi; l'altezza netta dei locali dovrà essere di almeno 2,40 m.

Nell'area dovrà essere previsto un impianto per la sostituzione olii motore e un impianto per l'estrazione delle acque di sentina che potrà in alternativa essere dislocato presso il Cantiere Navale. I reflui relativi dovranno essere raccolti e avviati successivamente agli appositi consorzi di smaltimento.

Potranno essere previste sia un'ulteriore zona d'ormeggio (dotata delle necessarie colonnine di distribuzione) sul lato esterno del molo sottoflutto (lato avamposto) per il rifornimento durante l'alta stagione - quando le condizioni meteomarine lo consentono - nel rispetto della L.R. n. 61 del 31.10.1985 e successive modifiche ed integrazioni.

f) SERVIZI DI RICEVIMENTO - Indicati con la lettera F

Saranno localizzati in area funzionale all'ingresso del porto; essi comprendono i locali di sosta per gli ormeggiatori e la torre di controllo (qualora non dislocata sul fabbricato Direzione del porto), di altezza commisurata alle esigenze di visibilità, sicurezza e assistenza alle imbarcazioni.

La superficie massima coperta occupata da tali locali non potrà eccedere i 50 mq.; l'altezza netta dei locali dovrà essere di almeno 2,40 m.

In sede di progetto esecutivo, qualora lo consiglino le esigenze gestionali, in questa stessa collocazione potrà trovare posto la direzione del Porto con dimensionamento per essa previsto (come illustrato al precedente punto c).

g) LOCALI DI SERVIZIO ANNESSI AL PORTO - Indicati con la lettera G

Sono quei locali ricavati per esigenze costruttive (geometria del manufatto paraonde) nella parte interna del molo sopraflutto o ad esso addossati. Essi saranno destinati a locali di servizio annessi al porto e a ripostigli e box auto pertinenziali ai posti barca.

Ulteriori locali con le medesime destinazioni potranno essere previsti sul molo di sottoflutto.

Che i suddetti locali di servizio annessi al porto (ripostigli e box auto) siano di numero non superiore ai posti barca previsti nella parte interna del molo corrispondente.

h) AREE DI BANCHINA - Indicate con la lettera H

Sono le aree sviluppatesi lungo il molo sopraflutto, il molo sottoflutto e il rilevato di riva, che bordano lo specchio acqueo del porto destinate all'ormeggio delle imbarcazioni e/o dalle quali origineranno i pontili d'ormeggio. La loro altezza dal l.m.m. varierà da m. 1,10 a m. 1,40 in funzione della dimensione delle barche ormeggiate.

E' consentito destinare le aree di banchina a sede della viabilità secondaria interna il cui piano carreggiabile dovrà avere la larghezza minima di 6,00 m. se a doppio senso di marcia e di 5,00 m. se ad unico senso di marcia. Comunque dovrà essere individuata una striscia della larghezza minima di 1,20 m. dal filo dello specchio acqueo che sarà esclusivamente pedonale.

Nelle aree di banchina, per una striscia di 6 m. dal filo mare, è tassativamente esclusa la destinazione a parcheggio; la sosta sarà ammessa per il solo tempo strettamente necessario alle operazioni di carico/scarico.

La progettazione esecutiva prevederà lungo le banchine le necessarie canalizzazioni, di facile accesso e ispezionabilità, per la posa in opera dei cavi e delle tubazioni di adduzione dei servizi tecnologici. In queste aree (ove previsto l'ormeggio diretto) saranno dislocati: i punti di distribuzione e/o le torrette di servizio per gli allacci delle imbarcazioni a tali servizi; le bitte e gli anelli d'ormeggio.

Lungo le banchine ed i pontili saranno altresì predisposte le attrezzature di soccorso nonché le postazioni antincendio, così come previsto dalla D.C.R.T. n. 123 del 16.2.1985.

i) GUARDIOLA - Indicata con la lettera I

E' il fabbricato ad un solo piano fuori terra destinato ai Sorveglianti; esso sarà collocato in adiacenza all'ingresso carrabile del porto e controllerà gli accessi dei veicoli (nonché dei pedoni nelle ore notturne) all'area recintata del porto.

Oltre ai Sorveglianti l'edificio potrà ospitare il posto di controllo della dogana.

La superficie coperta massima sarà di 70 mq.; l'altezza utile netta dei locali non potrà essere inferiore a 2,70 m.; l'altezza totale del fabbricato non sarà superiore a 3,30 m.

ART. 5 - SPECCHIO ACQUEO

Il molo sopraflutto ed il molo sottoflutto definiranno lo specchio d'acqua del porto e il relativo avamposto destinati all'ormeggio e alla manovra delle imbarcazioni da diporto.

Rispetto a quanto indicato in cartografia i moli suddetti e le relative scogliere di protezione, nel rispetto dei punti di radicamento a terra e senza modificare sostanzialmente lo specchio acqueo, in fase esecutiva potranno essere soggetti a messe a punto planimetriche, anche conseguenti all'applicazione delle raccomandazioni delle Autorità preposte.

In particolare l'imboccatura del porto sarà verificata in modo da garantire una soluzione d'accesso più funzionale, così come già raccomandato dalla C.R.T.A. nel parere espresso nella seduta del 28.02.1990 (recepito nella delibera della G.R. n. 3032 del 09.04.1990).

L'H massima della diga foranea dovrà essere contenuta in m. 7,50, fatto salvo i rilievi naturali, sporgenze necessarie ad impedire il deflusso delle acque all'interno della diga.

La superficie dello specchio acqueo sarà organizzata con un conveniente numero di pontili (fissi o galleggianti) delle dimensioni e disposizioni tali da ospitare imbarcazioni da diporto oltre i 7 m. per complessivi 650 posti barca.

I pontili saranno attrezzati, come le banchine d'ormeggio, con: canalizzazioni per le linee di adduzione dei servizi tecnologici; punti di distribuzione o torrette di servizio per gli allacci delle imbarcazioni; bitte ed anelli d'ormeggio; il tutto opportunamente dislocato in relazione alla distribuzione dei posti barca.

I pontili saranno riservati ad un transito esclusivamente pedonale.

La disposizione degli ormeggi alle banchine ed ai pontili dovrà essere idonea a garantire la facile accessibilità ai singoli posti barca e la più corretta circolazione delle imbarcazioni.

L'ormeggio riservato ai transiti sarà pari al 10% della lunghezza totale destinata ad ormeggio lungo le banchine e pontili così come definito dalla Capitaneria di Porto; esso sarà disponibile alle stesse categorie di imbarcazioni previste nella parte privata del porto.

ART. 6 - AREE A TERRA

Nell'area pressoché rettangolare delimitata: a nord-est dai confini delle proprietà retrostanti l'area demaniale, a sud-ovest dalla banchina di riva, a nord-ovest e a sud-est da aree dei servizi portuali (zona ingresso, banchina di riva, area di cantiere) troveranno posto alcune funzioni complementari al Porto Turistico propriamente detto, come nel seguito specificato.

a) area commerciale

L'area avrà la superficie massima di 9.000 mq.; le destinazioni d'uso consentite sono: esercizi commerciali, artigianato al servizio della nautica, Circolo Nautico con foresteria

nonché piazze, porticati, loggiati, terrazze afferenti al sistema di collegamento di cui al successivo punto c).

La superficie totale utile massima dei fabbricati sarà di 3.750 mq. (esclusi i suddetti porticati, loggiati e terrazze) distribuite su due piani fuori terra, come risulterà dal progetto esecutivo.

La destinazione d'uso a Circolo Nautico non potrà eccedere i 750 mq. di cui un massimo di 500 mq. potranno essere destinati a foresteria (tali superfici si intendono comprese nel totale suddetto di 3.750 mq.).

b) viabilità principale interna e parcheggi

La viabilità principale collegherà l'ingresso del porto con la zona commerciale, il cantiere navale e la radice del molo sopraflutto.

La larghezza della carreggiata sarà di 7,00 m. con almeno un marciapiede laterale di 1,50 m. di larghezza.

La dotazione di parcheggi previsti dagli standards nautici sarà di almeno 1,25 posto auto per ogni posto barca. Gran parte dei suddetti posti auto sarà collocata in quest'area, con accesso diretto dalla viabilità principale, sia all'aperto (opportunitamente piantumati e/o con coperture leggere, anche parziali), sia in box ricavati sotto alla terrazza di cui al successivo punto c).

Il saldo necessario al raggiungimento degli standards potrà collocarsi, nel rispetto dei fabbisogni delle utenze relative, al di fuori di quest'area ma all'interno dell'area portuale ed in particolare nelle "aree dei servizi portuali" definite all'art. 4 sia all'aperto (fermo restando il divieto di realizzazione di parcheggi sulle aree di banchina, intese come una striscia di m. 6,00 dal filo mare della banchina stessa) sia nei locali descritti all'art. 4 punto g).

E' vietato il parcheggio sulla diga foranea e dovrà essere previsto, su tale opera un sistema di rallentamento della velocità dei veicoli (dissuasione) e idonee corsie di emergenza.

c) sistema di collegamento

Tale sistema di collegamento, insieme alle aree ad esso afferenti, è compreso nell'ambito contraddistinto dalla seguente perimetrazione: ----- Esso avrà la superficie minima di 6.000 mq. e raccorderà il tessuto cittadino con la zona commerciale di cui al precedente punto a) e quindi con il Porto; sarà realizzato mediante una fascia, a ridosso e lungo tutto il fronte delle recinzioni delle proprietà confinanti con l'area demaniale, della larghezza compresa tra 12,00 e 25,00 m., la cui sezione tipo è costituita da:

- una passeggiata contigua al suddetto confine tra le proprietà private e le aree demaniali, alle quote comprese tra + 3,20 m. e + 2,80 m. sul l.m.m. (dalla Baia di Crepatura ai Bagni Trieste);
- una terrazza, con quota massima non superiore a + 4,35 m. sul l.m.m. sviluppantesi parallelamente alla banchina di riva. Tale terrazza non dovrà necessariamente essere continua, ma potrà articolarsi in più superfici a mo' di belvedere intervallati da aree verdi. Sotto tale terrazza potranno essere ricavati parte dei posti auto a servizio delle imbarcazioni.
- un'area tenuta a giardino intermedio che costituisce anche zona di raccordo tra la passeggiata e la terrazza, (o i belvedere).

La superficie di calpestio della passeggiata, che sarà essenzialmente pedonale, con transito consentito solo ai mezzi di soccorso e servizio, dovrà avere uso pubblico con libero accesso al fine di costituire un'area attrezzata di servizi relativi alla sosta e al soggiorno temporaneo e di continuità della passeggiata a mare attualmente esistente.

Sul sistema di collegamento sono ammesse solamente attrezzature di arredo urbano.

Le aree afferenti al sistema di collegamento sono costituite da piazze e piazzette, porticati, loggiati, terrazze e camminamenti sopraelevati, citati al precedente punto a), di uso pubblico; tali aree, insieme al sistema di collegamento, hanno lo scopo di mettere in comunicazione la città con il porto, garantendo la permeabilità del tessuto urbano retrostante (e della suddetta passeggiata) con le strutture edilizie antistanti e con la banchina, al fine di assicurare un coerente inserimento morfologico e ambientale del

Porto Turistico con il sistema urbano e paesaggistico della terra ferma, creando spazi di aggregazione e socializzazione.

Le modalità e le caratteristiche d'uso del sistema di collegamento e delle aree ad esso afferenti, ai sensi del presente articolo, saranno disciplinate da una specifica Convenzione, che prevederà che all'interno della zona commerciale sia garantito l'uso pubblico della piazza, porticati, loggiati afferenti il sistema di collegamento con il tessuto urbano sovrastante, nonché l'accesso al porto e la libera circolazione pedonale.

ART. 7 - RETI TECNOLOGICHE

Le reti dei servizi tecnologici del porto dovranno essere opportunamente allacciate alle rispettive reti urbane. Tali allacciamenti, compresi locali ed i manufatti necessari, saranno preferibilmente dislocati nell'area tecnologica nella zona sud-est del porto.

Essi dovranno essere realizzati interrati o seminterrati al di sotto del sistema di collegamento di cui all'art. 6, punto c);

qualora, per cause tecniche insuperabili, tali soluzioni risultino impraticabili, la realizzazione di volumi fuori terra dovrà avvenire tenendo conto dei fattori di sicurezza, di accessibilità dei mezzi di servizio, nonché dei fattori ambientali, agendo sulla scelta dei materiali, dei colori e di elementi vegetazionali complementari.

Gli allacciamenti dei sistemi elettrico, telefonico, idrico e del gas alle reti delle rispettive Società erogatrici saranno realizzati secondo le norme impartite dalle Società stesse.

In particolare potrà essere necessario prevedere:

- per l'impianto elettrico: una o più stazioni di trasformazione;
- per l'impianto idrico: uno o più serbatoi d'accumulo dimensionati in modo da garantire la continuità d'utenza, in modo compatibile con le esigenze dell'Ente erogatore;
- per l'impianto gas: una centralina di misura e/o di decompressione.

Saranno previsti due distinti sistemi fognanti: per le acque nere e per le acque pluviali.

La rete fognante nera collegherà tutte le utenze dei servizi igienici, della zona commerciale/artigianale, della direzione del porto, del cantiere, dei gruppi servizi ad uso delle imbarcazioni (compresi i gruppi dislocati sul molo sopraflutto) nonché il punto di estrazione delle acque luride dalle barche più oltre indicato.

Tale rete sarà idonea allacciata alla condotta urbana di smaltimento mediante stazione di sollevamento; tale stazione comprenderà una vasca d'accumulo delle acque luride dimensionata in modo da eliminare le punte, rendendo così il conferimento compatibile con le capacità di deflusso della condotta comunale.

E' assolutamente vietato lo scarico dei rifiuti solidi e liquidi nello specchio d'acqua del porto.

Fermo restando le disposizioni ed i divieti di cui al presente capoverso dovrà essere previsto per le imbarcazioni un punto di estrazione delle acque luride e delle acque di sentina.

La rete fognante bianca raccoglierà le acque pluviali e le recapiterà in mare all'interno e/o all'esterno del bacino portuale. Tale rete, nella zona cantieristica e nella zona bunkeraggio, sarà dotata di un sistema di separazione per le acque di prima pioggia contenenti residui oleosi.

CAPO III - STANDARDS NAUTICI

ART. 8 - DOTAZIONI E SERVIZI DEL PORTO

Il porto dovrà essere dotato dei servizi appresso elencati:

- 1) Approvvigionamento idrico
- 2) Raccolta rifiuti solidi
- 3) Illuminazione ed energia elettrica
- 4) Rete antincendio
- 5) Radio assistenza
- 6) Rifornimento carburante
- 7) Mezzi di salvataggio
- 8) Impianto telefonico
- 9) Scalo di alaggio, scivoli e mezzi di sollevamento

ART. 9 - PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEI SERVIZI A RETE

Nel redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del porto oltre ai disposti di cui agli articoli precedenti, dovranno essere soddisfatte anche le caratteristiche tecnologiche principali di seguito elencate:

- APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

I punti di presa non potranno essere posti ad una distanza maggiore di 20 m dalle imbarcazioni ormeggiate. Le tubazioni dovranno essere di materiale idoneo per l'uso potabile.

- RIFIUTI SOLIDI

I contenitori dovranno essere lavabili, muniti di coperchio a tenuta, dimensionati per la capacità non inferiore a 25 litri ogni posto barca servito.

- ILLUMINAZIONE ED ENERGIA ELETTRICA

L'impianto di illuminazione dovrà essere eseguito nel rispetto delle norme CEI, la distribuzione dei punti luce dovrà essere tale da garantire l'agevole circolazione viaria e pedonale nonché l'accesso ai servizi.

Comunque non potrà essere ammessa una distanza tra punti luce maggiore di m. 30,00.

Nelle colonnine o punti di distribuzione, disposte sulle banchine e sui pontili, sarà erogata corrente elettrica a 220 V e a 50 HZ di frequenza (con possibilità di distribuzione a 380 V per le imbarcazioni di maggiore dimensioni).

- RETE ANTINCENDIO

L'alimentazione delle postazioni antincendio con acque di servizio (dolce o salata) sarà assicurata da apposita condotta e da idonea pompa.

L'impianto antincendio sarà conforme alle disposizioni impartite dal competente Comando dei VV.FF.

- RADIO ASSISTENZA

Il porto di Rosignano dovrà essere dotato di un adeguato impianto di radio assistenza alle imbarcazioni da diporto in VHF o in CB.

ART. 10 - RIFORMIMENTO CARBURANTI

La stazione di rifornimento, prevista all'art. 3 e), dovrà poter erogare i vari tipi di carburante (gasolio, benzina super, miscela).

Essa dovrà essere provvista di presa a terra, da collegarsi con lo scafo utente durante le operazioni di rifornimento, ad evitare che eventuali cariche di elettricità statica createsi possono essere causa di deflagrazioni e di incendio.

A tale scopo la stazione stessa dovrà essere dotata di adeguati mezzi antincendio (estintori a schiuma, a CO₂ o a polvere).

ART. 11 - MEZZI DI SALVATAGGIO

Lungo le banchine e lungo i pontili saranno disposti salvagente, muniti di sagola, e scale di soccorso in numero adeguato e comunque non meno di un gruppo ogni darsena.

ART. 12 - IMPIANTO TELEFONICO

Dovranno essere previsti un sufficiente numero di posti telefonici pubblici.

ART. 13 - SCALO DI ALAGGIO, SCIVOLI E MEZZI DI SOLLEVAMENTO

Il porto dovrà essere dotato di uno scalo di alaggio dimensionato in funzione dello standard medio della flotta ospitata. In alternativa possono essere previsti opportuni mezzi meccanici di adeguata potenza per il sollevamento dei natanti, in condizioni di sicurezza. Tali attrezzature saranno dislocate nella zona adibita a cantiere navale.

Inoltre dovrà essere prevista l'installazione di uno scivolo di tipo fisso o galleggiante per i natanti carrellabili; tale scivolo potrà essere realizzato nelle zone contigue al Porto, a Nord o a Sud, onde facilitare l'accesso ad automezzi e carrelli.

Nelle vicinanze di tale scivolo potranno essere previsti locali di servizio a supporto dell'attività nautica.

DELIBERA C.C. n. 194 del 22.12.1994 "Adozione variante norme del P.R.G. relativamente alla localizzazione del Porto Turistico"

DELIBERA C.C. n. 195 del 22.12.1994 "Adozione di variante al P.R.P.T. del Porto Turistico Baia di Crepatura".

DELIBERA C.C. n. 57 del 21.03.1995 “Controdeduzioni alla Variante alle N.T.A. del P.R.G. relativamente alla localizzazione del Porto Turistico”.

DELIBERA C.C. n. 58 del 21.03.1995 “Controdeduzioni al progetto di Variante del P.R.P.T. di Baia di Crepatura”

DELIBERA G.R.T. n. 4301 del 30.10.1995 “Comune di Rosignano Marittimo. Variante al P.R. del Porto di Baia di Crepatura. Delibera C.C. n. 195 del 22.12.1994. Approvazione con prescrizioni”

DELIBERA G.R.T. n. 4302 del 30.10.1995 “Comune di Rosignano Marittimo. Variante alle N.T.A. del P.R.G. relativa alla localizzazione del Porto Turistico di Baia di Crepatura. Delibera C.C. di adozione n. 194 del 22.12.1994. Approvazione con prescrizioni”.

DELIBERA C.C. n. 206 del 6.12.1995 “Legge Regionale n. 5/95 art. 40, comma 1. Variante al P.R. del Porto di Baia di Crepatura. Presa d’atto senza controdeduzioni delle prescrizioni regionali e conseguente adeguamento delle N.T.A.”

DELIBERA C.C. n. 205 del 6.12.1995 “Legge Regionale n. 5/95 art. 40, comma 1. Variante alle N.T.A. del P.R.G. localizzazione Porto turistico di Baia di Crepatura. Presa d’atto senza controdeduzioni delle prescrizioni regionali e conseguente adeguamento delle N.T.A.”

CONVENZIONE: stipulata in data 10.01.1995 a rogito notaio Dr. Carlo Paolini repertorio n. 10560 registrata a Livorno il 7.2.1995 al n. 1309;

NUOVA CONVENZIONE: stipulata in data 17.02.2006 a rogito Notaio Busseti Antonella rep. 23273 raccolta n. 7625 registrata a Livorno il 8.3.2006 al n. 1571 e trascritta a Livorno il 14.3.2006 al n. 6438 generale e n. 3663 particolare;

INTEGRAZIONE CONVENZIONE: stipulata in data 27.02.2007 a rogito Notaio Busseti Antonella

V24

(P.A. 26/93 "Soc. SIROS Srl" - Progetto urbanistico attuativo concernente l'insediamento polifunzionale in sottozona FG di PRG ubicato in Rosignano Solvay via della Repubblica angolo via S. di Giacomo)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:

Art. 44 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F (Approvato con delibera C.C. n. 48 del 21.04.1997)

Le zone F del territorio comunale, così come definite nel precedente art. 11, sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale sia pubblici che privati d'interesse pubblico e sono suddivise nelle sottozone sotto riportate con le specifiche destinazioni di area.

SOTTOZONA FG: Attrezzature per attività di servizi pubblici e privati del tipo sedi di uffici, centri direzionali, centri di vita associata, sedi sociali, sedi amministrative e di vendita al dettaglio.

Le zone F si attueranno mediante piani o progetti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto dei parametri definiti per ogni sottozona. Per progetto attuativo s'intende il complesso degli elaborati planovolumetrici interessanti l'intero ambito di zona o parti significative di esso ed illustrativi delle opere previste, il tutto riconducibile all'attuazione diretta mediante rilascio di concessione edilizia. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano o progetto attuativo potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione fatta eccezione per quelli la cui destinazione funzionale risulti corrispondente alla destinazione di zona al momento dell'approvazione della variante generale al P.R.G.

Per tali fabbricati è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

In tali zone i piani ed i progetti attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti nella tabella successiva; nonché risolvere tutti i problemi costituiti da barriere architettoniche e garantire la più ampia e comoda accessibilità alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati.

Particolare cura andrà posta nella progettazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circostante (accessi, parcheggi, fronti stradali e simili).

FG It mc/mq 3,5; Rc 40% St; Hmax 12,50; Ds ml. H/2; Dc ml. H/2; Df ml. H; Area a parcheggio aggiuntivo 40% St (6); Alberature n. 2 ogni 100 mq/St

(6) Tali superfici dovranno di norma essere realizzate con fondo permeabile

Nelle sottozone FVA, FVB, FVS, non è ammessa alcuna destinazione residenziale.

Nella sottozona FG è ammessa anche la realizzazione di volumetria residenziale fino ad un massimo del 30% della volumetria di progetto e nel rispetto dei parametri definiti nella tabella precedente.

Nelle rimanenti sottozone è possibile realizzare alloggi ad uso residenziale per i soli fini di guardiania, vigilanza e di servizio fino ad un massimo di 400 mc di costruzione.

APPROVAZIONE: C.C. n. 138 del 29.7.1994

CONVENZIONE: stipulata il 27.3.1995 a rogito Notaio Gaetano D'Abramo rep. 17975 registrata a Livorno il 12.4.1995 al n. 608 trascritta a Livorno il 19.4.1995 al n. 4605.

VARIANTE:

APPROVAZIONE: G.C. n. 50 del 23.02.1999

CONVENZIONE: stipulata il 24.3.1999 a rogito Notaio Gaetano D'Abramo rep. N. 30646 racc. 4560 registrata a Livorno il 13.4.1999 al n. 576 e trascritta a Livorno il 9.4.1999 al n. 5544 d'ordine e n. 3195 particolare.

OBBLIGHI CONVENZIONALI:

PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi) (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	VOLUME RESIDENZIALE IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)	AREE A PARCHEGGIO PRIVATO (mq)
6949,63	1143,78	8093,41	43092,59	12585,95	4512,94	8832,25

OBBLIGHI SPECIALI CONVENZIONE stipulata il 27.3.1995:

Art. 11 della convenzione: Le costruzioni che verranno realizzate avranno le relative agibilità/abitabilità vincolate all'esito favorevole di tutti i collaudi previsti nella convenzione per le opere di urbanizzazione.

OBBLIGHI SPECIALI CONVENZIONE stipulata il 24.3.1999:

Rimangono da realizzare il verde pubblico previsto dall'art. 4 bis della convenzione, il quarto stralcio funzionale corrispondente al fabbricato contraddistinto con la lettera "D" della planimetria generale e le opere di urbanizzazione primaria restanti come previsto dall'art. 11 punto d) della convenzione.