



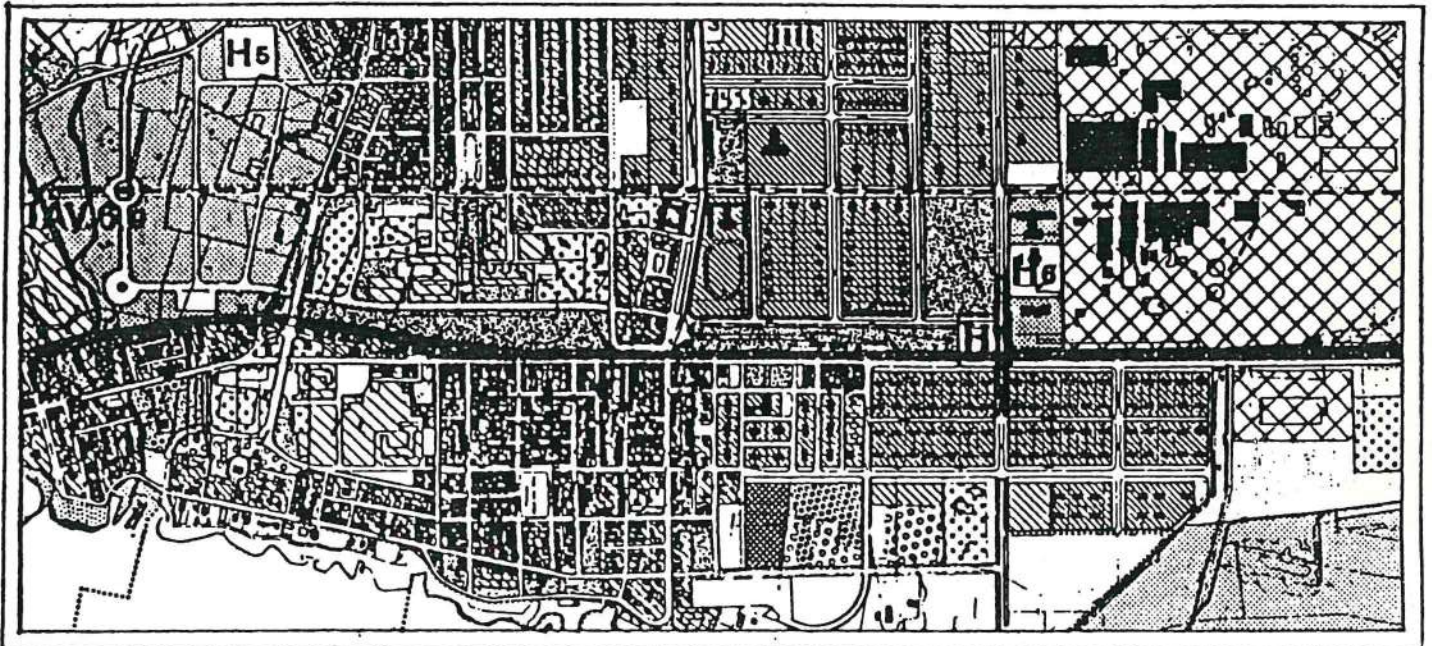
COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

NOVEMBRE 1987

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguate alla Delibera di approvazione del
Consiglio Regionale n. 216 del 21 marzo 1990



PROGETTISTI: DOTT. ING. F. CIUFFINI
DOTT. ARCH. A. BRACCHINI
DOTT. ARCH. C. DONNARI
DOTT. ARCH. C. MONTELATICI
DOTT. ARCH. G. ORSONI

I N D I C E

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO I FINALITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI DEL P.R.G.

Art. 1	Finalità delle norme	pag. 1
Art. 2	Elaborati della variante generale al P.R.G.	pag. 2
Art. 3	Rispetto delle N.T.A.	pag. 4
Art. 4	Definizioni dei parametri urbanistici	pag. 5
Art. 5	Utilizzazione dei parametri	pag. 9
Art. 6	Contenuti del P.R.G.	pag. 10
Art. 7	Validità del P.R.G.	pag. 11
Art. 8	Attuazione del P.R.G.	pag. 12
Art. 9	Gestione del P.R.G.	pag. 22

TITOLO II

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I PARTE GENERALE

Art. 10	Contenuti dell'azzoneamento	pag. 30
Art. 11	Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	pag. 31
Art. 12	Caratteristiche e classificazione della viabilità	pag. 32
Art. 13	Vincoli e prescrizioni relativi all'azzoneamento	pag. 35

CAPO II ZONE A

Art. 14	Individuazione e classificazione delle zone A	pag. 36
Art. 15	Disciplina delle sottozone AA	pag. 37
Art. 16	Disciplina delle sottozone AB	pag. 39
Art. 17	Disciplina delle sottozone AC	pag. 40

CAPO III	ZONE B		
	Art. 18	Individuazione e classificazione delle zone B	pag. 41
	Art. 19	Disciplina delle sottozone BA	pag. 43
	Art. 20	Disciplina delle sottozone BB	pag. 44
	Art. 21	Disciplina delle sottozone BC	pag. 46
	Art. 22	Disciplina delle sottozone BD	pag. 47
	Art. 23	Disciplina delle sottozone BR	pag. 48
	Art. 24	Disciplina della sottozona BRP	pag. 51
CAPO IV	ZONE C		
	Art. 25	Individuazione e classificazione delle zone C	pag. 53
	Art. 26	Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone C1, C2, C3	pag. 55
	Art. 27	Disciplina delle sottozone C* e C* P.E.E.P.	pag. 56
	Art. 28	Disciplina delle sottozone CB	pag. 57
CAPO V	ZONE D		
	Art. 29	Individuazione e classificazione delle zone D	pag. 60
	Art. 30	Disciplina delle sottozone DA	pag. 62
	Art. 31	Disciplina delle sottozone DB	pag. 67
	Art. 31Bis	Disciplina delle sottozone DBS	pag. 69
	Art. 32	Disciplina delle sottozone DC	pag. 70
	Art. 33	Disciplina delle sottozone DT	pag. 73
	Art. 34	Disciplina delle sottozone DE	pag. 82
	Art. 36	Disciplina della sottozona DS	pag. 83
	Art. 37	Disciplina della sottozona DD	pag. 84
CAPO VI	ZONE E		
	Art. 38	Individuazione e classificazione delle zone E	pag. 85
	Art. 39	Disciplina delle sottozone EA (aree boscate)	pag. 89
	Art. 40	Disciplina delle sottozone EB (zone agricole collinari)	pag. 90
	Art. 41	Disciplina delle sottozone EC (agricolo pregiato)	pag. 91
	Art. 42	Disciplina delle sottozone EF (agricolo di rispetto urbano)	pag. 92
	Art. 43	Annessi agricoli	pag. 93

CAPO VII	ZONE F		
	Art. 44	Classificazione e disciplina delle zone F	pag. 95
CAPO VIII	ZONE G		
	Art. 45	Classificazione e disciplina delle zone vincolate	pag. 101
CAPO IX	ZONE H	(AREE DI PROGETTO)	
	Art. 46	Individuazione e classificazione delle zone H	pag. 104
	Art. 47	Parametri di dimensionamento degli interventi nelle zone H	pag. 105
	Art. 48	Denominazione e contenuti generali delle aree progetto	pag. 107
	Art. 49	Parco turistico-residenziale	pag. 123
CAPO X	ZONE I		
	Art. 50	Individuazione e classificazione delle zone I	pag. 126
	Art. 51	Parametri di dimensionamento degli interventi nelle zone I	pag. 128
TITOLO III			
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE			
CAPO I	DISPOSIZIONI FINALI		
	Art. 52	Delle barriere architettoniche	pag. 129
	Art. 53	Dell'arredo urbano e del territorio	pag. 130
	Art. 54	Delle pinete esistenti	pag. 131
	Art. 55 ^e BIS	Delle pinete di progetto	pag. 132
	Art. 56	Dei viali alberati	pag. 133
	Art. 57	Delle zone di balneazione	pag. 134
	Art. 58	Delle aree in contrasto con le destinazioni di zona	pag. 135
	Art. 59	Degli edifici in contrasto con le destinazioni di zona	pag. 136
	Art. 60	Validità delle norme geologiche	pag. 137
	Art. 61	Varianti conseguenti alle eliminazioni di nuove leggi	pag. 133

Art. 62	Validità della norma più restrittiva	pag. 139
Art. 63	Modifiche apportate al P.R.G. dal D.P.R.G. di approvazione	pag. 140

CAPO II NORME TRANSITORIE

Art. 64	Misura di salvaguardia	pag. 141
Art. 65	Costruzioni iniziate	pag. 142
Art. 66	Strutture a carattere provvisorio	pag. 143

Con l'adeguamento del P.R.G. alle prescrizioni regionali sono stati tolti gli articoli 35 e 64.

Sono stati invece aggiunti gli articoli 31 Bis, 50 Bis e 66.

La numerazione dell'articolato è rimasta inalterata salvo quella degli ultimi 2 articoli 64 (ex art. 65) e 65 (ex art. 66).

T I T O L O I

NORME GENERALI

C A P O I

FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL P.R.G.

Art. 1 FINALITA' DELLE NORME

- a. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti, la tutela del paesaggio, l'igiene del territorio, le trasformazioni nelle zone rurali della minima unità culturale, e qualsiasi attività che comporti il mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Rosignano Marittimo.
- b. Le presenti norme e gli elaborati grafici di P.R.G. prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento di igiene e di altri regolamenti comunali. Sono invece subordinate alle modificazioni che intervengono per approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali; in conseguenza dell'approvazione di piani di settore di iniziativa comunale; di progetti di opere pubbliche ai sensi della Legge 3/1/1978 n° 1; di piani urbanistici di coordinamento sovracomunale.

Art. 2

ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

La variante generale al P.R.G. consta dei seguenti elaborati:

- CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO

Tav. 1, Cartografia catastale del territorio comunale,
1:10000

Tav. 2, Planimetrie catastali delle aree edificate,
1:2000

2.1. Nibbiaia

2.2. Gabbro

2.3. Castelnuovo della Misericordia

2.4. Rosignano Marittimo

2.5. Chioma

2.6. Castiglioncello (Nord-Est)

2.7. Castiglioncello (Sud-Est)

2.8. Rosignano Solvay (Nord-Est)

2.9. Rosignano Solvay (Sud-Est)

2.10. Polveroni

2.11. Vada

2.12. Mazzanta

- CARTOGRAFIA DI PROGETTO DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Tav. 3 Corografia generale 1:25000

Tav. 4 Carta dei vincoli del territorio comunale
1:10000

Tav. 5 Previsioni di P.R.G., territorio comunale,
1:10000

Tav. 6.1. Previsioni di P.R.G., Nibbiaia 1:2000

Tav. 6.2. Previsioni di P.R.G., Gabbro 1:2000

Tav. 6.3. Previsioni di P.R.G., Castelnuovo della
Misericordia, 1:2000

Tav. 6.4. Previsioni di P.R.G., Rosignano Marittimo
1:2000

Tav. 6.5. Previsioni di P.R.G., Località Chioma;
1:2000

Tav. 6.6. Previsioni di P.R.G., Castiglioncello
Nord-Est, 1:2000

Tav. 6.7. Previsioni di P.R.G., Castiglioncello
Nord-Est, 1:2000

Tav. 6.8. Previsioni di P.R.G., Rosignano Solvay Nord-
Est, 1:2000

Tav. 6.9. Previsioni di P.R.G., Rosignano Solvay
Sud-Est, 1:2000

Tav. 6.10. Previsioni di P.R.G., Località Polveroni,
1:2000

Tav. 6.11. Previsioni di P.R.G., Vada, 1:2000

Tav. 6.12. Previsioni di P.R.G. Località Mazzanta,
1:2000

Tav. 7 Aree protette (L.R. 52/83)

- RELAZIONE GENERALE

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A) P.R.G. vigente

- ALLEGATI

B) Relazione geologica in prospettiva sismica e relativa cartografia in scala 1:5.000 e 1:10.000

C) Elenco degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica e di aggregazione.

Legge Regionale 21/5/1980, n° 59

Art. 3 RISPETTO DELLE PRESENTI N.T.A.

Nella progettazione delle opere in generale dovranno essere rispettate oltre alle norme vigenti in materia urbanistica, le disposizioni contenute nel regolamento edilizio comunale e le condizioni ed i vincoli imposti sia dalle presenti norme tecniche di attuazione, sia dalla cartografia di cui al precedente art. 2.

Art. 4

DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

Ai fini della corretta determinazione delle caratteristiche quantitative delle opere consentite dal P.R.G. e di una più efficace gestione dello stesso, vengono definiti i seguenti parametri urbanistici:

- a. Superficie territoriale (St), espressa in mq; è riferita all'intera area sottoposta allo strumento urbanistico attuativo nonché alle singole zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 individuate dal P.R.G.;
- b. Superficie fondiaria (Sf), espressa in mq:
è riferita all'area corrispondente all'unità di intervento edilizio ed ai singoli lotti;
- c. Superficie coperta (Sc), espressa in mq:
è la superficie contenuta dalla proiezione verticale sul terreno, a sistemazione avvenuta, dei perimetri esterni della costruzione a qualunque quota racchiusa con esclusione degli aggetti, di gronde, di terrazzi e quant'altro non abbia appoggi sul terreno e non sia chiuso in alcun modo nonché dei corpi completamente interrati.
La superficie coperta sarà rapportabile sia alla superficie territoriale che alla superficie fondiaria;
- d. Altezza massima (H max), espressa in ml:
rappresenta la massima elevazione ammessa per le costruzioni nell'ambito delle diverse zone di cui al D.M. 1444/68 individuate dal P.R.G.
Essa rappresenta la differenza fra la quota più bassa del terreno definitivamente sistemato e la quota più in alto della costruzione, e può essere superata solo dall'alloggiamento di volumi tecnici.
- e. Volume urbanistico (Vu), espresso in mc:
rappresenta il volume teorico massimo ammissibile dallo strumento urbanistico entro il quale le costruzioni possono svilupparsi senza limiti all'altezza dei piani (se non quelli igienici) e al loro numero e senza limiti alle tipologie di copertura.

- f. Indice di fabbricabilità territoriale (It), espresso in mc/mq:
rappresenta, per ciascuna zona omogenea fissata dal P.R.G., il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale. Esso si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico attuativo;
- g. Indice di fabbricabilità fondiario (If), espresso in mc/mq:
è il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria oggetto di intervento;
- h. Rapporto di urbanizzazione (Ru) espresso in mq/mq:
è il rapporto massimo ammesso per una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico attuativo, fra la superficie fondiaria e la superficie territoriale;
- i. Rapporto di copertura (Rc) espresso in mq/mq:
è il rapporto massimo ammesso fra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- l. Distanza dai confini (Dc), espressa in ml:
rappresenta la distanza minima delle costruzioni dai confini e dai limiti di zona di cui al D.M. 1444/68;
- m. Distanza tra fabbricati (Df) espressa in ml:
rappresenta la distanza minima tra le costruzioni prospicienti con esclusione di corpi aggettati, di gronde e quant'altro non abbia appoggi al terreno;
- n. Distanza dalle strade (Ds), espressa in ml:
rappresenta la minor distanza che deve intercorrere tra il corpo più avanzato del fabbricato o di parte di esso (esclusi aggetti, gronde, pensiline, ecc.) ed il ciglio della strada così come definito all'art. 2 del D.M. 1404/68. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del P.R.G.

- Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aereazione artificiale i locali:

- destinati ad uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione ed aereazione naturale;
- destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché pubblici esercizi;
- destinati ad attività che richiedono particolari
- condizioni di aereazione;
- destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni,
- non destinati alla permanenza di persone,
- destinati a spazi di cottura;
- destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendentemente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di 3 piani può essere ottenuta mediante un'unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posta sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili. La superficie finestrata non dovrà essere inferiore ad $1/8$ della superficie del pavimento.

L'altezza dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 m, quella dei locali destinati al commercio non deve essere inferiore a 3,20 m e quella dei locali destinati all'artigianato e industria non deve essere inferiore a 3,60 m.

L'altezza minima può essere ridotta:

a 2,40 m nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 m; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone la superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalco.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14; per i primi 4 abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Art. 5 UTILIZZAZIONE DEI PARAMETRI

I parametri urbanistici di cui al precedente art. 4 vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici.

Il P.R.G. fissa per le varie zone e per i vari tipi di intervento i parametri massimi ammessi.

L'utilizzazione totale dei parametri urbanistici assegnati, esclude ogni successiva richiesta di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici parametrici suddetti.

Art. 6

CONTENUTI DEL P.R.G.

Il P.R.G. di Rosignano Marittimo intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente sia storico che non, in quanto risorsa economica di grande valore, nonchè di favorire ed incentivare il recupero e/o la costruzione di una compiuta immagine urbana, intesa come valore sociale, culturale ed economico.

Esso si prefigge altresì di tutelare i valori produttivi, paesistici ed ecologici del territorio, nello spirito di costruire un equilibrato sviluppo tra ambiente naturale ed ambiente antropico.

Per queste ragioni il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale e le disposizioni in esso contenute hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle pubbliche amministrazioni.

Art. 7

VALIDITA' DEL P.R.G.

Il P.R.G. è stato redatto in conformità della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R.T. 31/12/1984 n° 74 e successive modificazioni ed integrazioni.

I contenuti programmatici e le previsioni urbanistiche del P.R.G. hanno una validità decennale e più precisamente fino al 31/12/1996.

Il P.R.G. potrà essere variato, modificato od adeguato, secondo le procedure di legge, per effetto di situazioni e di eventi che modificano significativamente il quadro, anche parziale, che è stato alla base della redazione dello strumento urbanistico stesso.

Le aree individuate dal P.R.G. come "Aree Progetto" sono soggette alla formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Art. 8

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale è demandata agli strumenti urbanistici attuativi e a singole concessioni e autorizzazioni edilizie, in conformità alle disposizioni contenute nella L. 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed alle presenti norme.

Sono Piani Attuativi:

- I Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.);
- I Piani di Lottizzazione Convenzionati (P. di L.);
- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- I Piani di Recupero (P. di R.) di cui alla Legge 5/8/1978 n° 457;
- I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

A. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

A.1. La Comunicazione

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera; in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni.

A.2. L'Autorizzazione

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda.

La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta

ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati.

A.3. L'Autorizzazione a Restauro conservativo

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono gli stessi specificati dalle norme comunali per la richiesta di concessione; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

A.4. La Concessione

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di seguito specificati.

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di concessione deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare.

Il contenuto dei seguenti elaborati è definito come segue:

- 1) il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento, o l'estratto nei casi stabiliti con apposita delibera.
- 2) Estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi.

3) Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:

- stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza. Per una fascia minima di 20 mt con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (parcheggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordonature ecc.) le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.

- orientamento, topografica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.

- planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.

- con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.

4) per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà).

Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
- la tipologia edilizia;
- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo di tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.)
- materiali impiegati;
- eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
- stato di conservazione.

Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo in scala 1:50 ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

5) documentazione fotografica con diapositive formato minimo 13x18 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

6) Computo degli indici a verifica delle prescrizioni urbanistiche.

7) Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture;
- ubicazione degli apparecchi igienici;
- ubicazione e caratterizzazione di canne fumarie e canne di aereazione forzata;
- ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi
- pavimentazioni delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo di lucernari.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici.

8) disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.

9) disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

10) disegni in scala opportuna dei particolari prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.

11) in caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. delle quali anche accurati disegno non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.

12) in caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo= demolizione, rosso=nuove strutture) o con analogia simbologia le parti da demolire, quella da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.

13) i disegni saranno presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco piegate in formato UNI 21x29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

14) la relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche dello strumento urbanistico generale e/o attuativo.

La relazione deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

15) La relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

16) A - la documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della Legge 373/76 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6/2/78: essa deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti.

B - I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici. Questi elementi precisati con lettera inviata all'E.N.E.L. all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.

17) la eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzione, dati tecnici, pareri di altre autorità, ecc.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge, o in forza di vincoli operanti.

Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della .R.T. 6/12/1982 n° 88.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta visti, autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

DOCUMENTI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

A corredo della domanda di piani attuativi dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- 1) stralcio dello strumento urbanistico generale alla zona di intervento ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i relativi vincoli di zona;
- 2) documentazione fotografica esaustiva dell'area interessata e del suo intorno significativo;
- 3) destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature ecc.)

- 4) documenti attestanti la proprietà;
- 5) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione con certificato catastale;
- 6) progetto planivolumetrico consistente in:
una planimetria dell'area e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m 2,50 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento
 - la delimitazione dell'area
 - i nomi dei proprietari delle aree e quelli dei confinanti con l'area di intervento
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione di partizione fondiaria con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici previsti
- 7) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- 8) tabella comprendente:-) la superficie totale dell'area di intervento
 - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi
 - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 - la superficie delle aree residenziali, con i relativi indici urbanistici-volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. - ed i relativi dati riassuntivi;
- 9) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
 - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n° 765;

- eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione, percorsi pedonali, sistemazioni dei suoli, recinzioni, ecc.

10) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;

11) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;

Nella relazione illustrativa e per gli ambiti individuati come Area Progetto dovranno altresì essere verificati i contenuti generali di cui agli artt. 46, 47, 48, 49 delle presenti norme.

12) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e proponenti comprendente gli oneri di cui ai punti 1,2,3,4, del 5 comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 n° 764.

13) La relazione geologica di cui alla L.R. n. 21 del 17/04/1984 e specificata con direttiva approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 94 del 12/02/1985.

14) Il Piano particellare relativo alle aree soggette ad esproprio e a servitù.

15) gli elaborati inerenti la progettazione del sistema vegetale, contenente una relazione biologico-naturalistica con i quali vengano illustrati i criteri informativi delle scelte compiute e verificata la qualità dei terreni ad ospitare le specie proposte;

Per i Piani Particolareggiati Esecutivi, i documenti di cui **al precedente punto 12** sono facoltativi.

- Per i Piani di lottizzazione i documenti di cui al precedente punto 14 non sono dovute.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

I piani di lottizzazione possono essere adottati ed approvati anche se non inseriti nel P.P.A.

DOCUMENTI DEI PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbano essere presentati in 6 copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm 210x297 e debbano contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana n° 59/80 e successive modificazioni. E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con delibera di C.C.: in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati a seconda della estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul P.di R.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto A dell'art. 10

1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intorno (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L. 59/80.

2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:

- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);

- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);

- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);

3) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala non inferiore a 1:200;

- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
- caratteristiche costruttive del fabbricato;
- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico);

4) estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento).

5) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno m 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.

6) planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:

- orientamento
- viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.

7) rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.

8) documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti B e D dell'art. 10

9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

10) norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico generale, il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della L. 765/1968;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
- tipo di recinzione da adottare;
- relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/1/1981.

11) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);

- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento" della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;

- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;

- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

12) rappresentazione, nella scala 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.

13) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, (rete di distribuzione e relativi accessori) quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.

14) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:

- superficie di intervento;
- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie di progetto;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento"
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata ai parcheggi privati (art. 8 L. 765/1968).

Relativamente al punto C dell'art. 10

15) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera di C.C.

Relativamente al punto E dell'art. 10

16) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/1/1981.

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Nota:

Quando un intervento riguarda un solo edificio il Piano di recupero si assimila, ai fini dell'attuazione del P.R.G., agli interventi diretti soggetti a concessione edilizia pertanto l'indagine sullo stato di fatto e le proposte progettuali dovranno essere redatti alla scala 1:50.

Nel caso che l'intervento riguardi più unità edilizie che possa estendersi almeno alla dimensione di un isolato (quando isolato e singolo edificio non coincidano) allora si può ritenere che debba essere sviluppata prevalentemente la dimensione urbanistica: il Piano di Recupero si deve perciò avvicinare per contenuti e per elaborati ad uno strumento urbanistico preventivo finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel caso infine che, pur trovandosi nella situazione di un intervento di dimensioni cospicue, l'Amministrazione Comunale decida di affiancare i propri interventi a quelli dei singoli privati, si reputa allora che lo strumento a cui dare il maggior peso debba essere quello della convenzione.

Art. 9 GESTIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale sarà gestito con il metodo della programmazione coordinata e partecipata che trova nel Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) lo strumento per la sua concretizzazione, il luogo di riferimento dei programmi di investimento pubblici e privati. Il P.P.A. quindi:

delimita gli ambiti delle zone in cui verranno rilasciate concessioni edilizie sia in forma diretta che indiretta dopo cioè l'approvazione del Piano Attuativo;

coordina gli interventi pubblici e privati proporzionando anche il rapporto fra le aree per l'edilizia economica e popolare e le aree per l'attività edilizia privata;

individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria occorrenti e/o da ristrutturare;

determina la spesa necessaria per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere previste dal programma ed indica le modalità di copertura del fabbisogno finanziario;

raccorda la pianificazione comunale con la programmazione economico-finanziaria del settore pubblico allargato e del settore privato.

Il P.P.A. sarà redatto, adottato ed approvato nei modi, tempi e forme stabilite dalla L.R.T. del 30/6/1984 n° 41 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle more di approvazione del P.P.A. potranno essere assentiti gli interventi ricadenti nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primarie o di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, nonchè nei casi previsti dall'art. 9 della L. 28/1/1977 n° 10.

Il rilascio della concessione edilizia nella zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti è subordinato alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo anche di iniziativa privata convenzionata, qualora ciò sia richiesto anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.

E' facoltà dell'Amministrazione, anche per le zone per le quali non è prevista, disporre la redazione di strumento urbanistico attuativo, per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali. In questi casi, peraltro, il piano urbanistico attuativo

può essere sostituito dall'approvazione da parte del Consiglio comunale di un piano di intervento rappresentato da un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano attuativo.

I piani urbanistici attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di piano attuativo delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di piano attuativo qualora la proposta non raggiunga a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di intervento ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano urbanistico attuativo.

Il Piano attuativo compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano attuativo, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano attuativo nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme delle presenti N.T.A. e delle prescrizioni del P.R.G.

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art. 28 della L. 457/78 e dell'art. 9 della L.R. Toscana n° 59/80.

La competenza a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai singoli ingegneri ed architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante al quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo a contribuire alla politica sociale dell'Amministrazione Comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.)

T I T O L O I I

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

C A P O I

PARTE GENERALE

Art. 10

CONTENUTI DELL'AZZONAMENTO

Tutto il territorio comunale è interessato per vincoli e prescrizioni speciali, nonché per destinazione d'uso, dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati nelle planimetrie 1:2000 ed 1:10000, nonché nelle presenti norme tecniche attuative.

In caso di contrasto nelle definizioni cartografiche fra planimetrie a scala diversa, vale sempre la definizione della planimetria alla scala di maggiore definizione.

Art. 11

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 nelle seguenti zone:

Zone A, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto di interesse storico o ambientale, sono descritte negli articoli del Capo II del presente Titolo II;

Zone B, comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritti negli articoli del Capo III del presente Titolo II.

Zone C, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del Capo IV del presente Titolo II;

Zone D, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione; sono descritte negli articoli del Capo V del presente Titolo II.

Zone E, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dall'uso agricolo-forestale, sono descritte negli articoli del Capo VI del presente Titolo II;

Zone F, comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no; sono descritte negli articoli del Capo VII del presente Titolo II;

Zone G, comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo; sono descritte negli articoli del Capo VIII del presente Titolo II;

Zone H, comprendenti le parti del territorio comunale caratterizzate da funzioni e prescrizioni speciali; sono descritte negli articoli del Capo IX del presente Titolo II.

Zone I, comprendenti le parti del territorio comunale di costa, caratterizzate da funzioni e prescrizioni speciali; sono descritte negli articoli del Capo X del presente Titolo II.

Art. 12

CARATTERISTICHE E CLASSIFICAZIONE DELLA VIABILITA'

Le caratteristiche dimensionali e d'uso degli elementi che compongono la viabilità sono così definite:

- a. **CORSIA:** spazio del tracciato viario destinato al traffico veicolare con larghezza minima di ml 5,00 se a senso unico e larghezza variabile fra ml 3,00 e ml 3,75 se a doppio senso di marcia;
- b. **BANCHINA:** è lo spazio del tracciato viario destinato alle soste tecniche e/o di emergenza, con larghezza minima di ml 0,50 nei tratti urbani e di ml 1,00 nelle tratte extraurbane;
- c. **MARCIAPIEDE:** è lo spazio destinato al transito pedonale con larghezza minima di ml 1,80, sopraelevato rispetto alla corsia di almeno 0,15 ml, senza che ciò costituisca barriera architettonica;
- d. **PROTEZIONE DI TRACCIATO:** è l'insieme degli elementi fisici posti a separazione tra la corsia e il marciapiede o tra la corsia ed il verde laterale essi avranno una larghezza variabile fra ml 0,30 e ml 0,90 ed un'altezza variabile fra ml 0,60 e ml 0,90;
- e. **DISSUASORI ALLA SOSTA:** sono elementi verticali atti ad impedire l'invasione di spazi pedonali ai veicoli;
- f. **PARCHEGGIO LATERALE:** è lo spazio adiacente la corsia di larghezza compresa tra ml 2,00 e ml 5,00 da riservare alla sosta dei veicoli;
- g. **PARCHEGGIO PROTETTO:** è lo spazio attrezzato al parcheggio degli autoveicoli e caratterizzato da una propria viabilità distributiva interna che non interferisce con la viabilità principale se non mediante ingresso appositamente attrezzato;
- h. **ATTRAVERSAMENTI VEICOLARI:** sono i sistemi di attrezzature e di impianti predisposti per garantire con sicurezza le varie operazioni di spostamento dei veicoli;
- i. **ATTRAVERSAMENTI PEDONALI:** sono i sistemi di attrezzature e di impianti atti a garantire con sicurezza gli spostamenti dei pedoni.
Essi saranno differenziati in funzione dell'importanza del tracciato viario prevedendo adeguate soluzioni per il superamento di barriere architettoniche;

l. ATTREZZATURE DI TRACCIATO: sono l'insieme degli elementi di servizio agli spostamenti dei mezzi e delle persone (es. distributori, depositi ANAS, fermate dei bus, chioschi, cartellonistica e segnaletica stradale, ecc.).

Esse dovranno essere poste in modo tale da non intralciare i flussi di traffico veicolari e pedonali;

m. VERDE LATERALE: è lo spazio adiacente alla banchina, di larghezza minima pari a ml 3,60 da destinare a verde alberato, aiuole ed elementi di arredo urbano e piste ciclabili;

n. RAGGI DI CURVATURA: si determinano per il raccordo fra tracciati veicolari a diversa direzione e dovranno essere scelti in funzione delle velocità massime ammesse.

Per le strade urbane di interesse primario il raggio non dovrebbe scendere al di sotto di ml 40, mentre per quelle di interesse secondario non dovrebbe scendere al di sotto di ml 20.

Ai fini delle presenti norme e per la determinazione dei distacchi delle costruzioni dalle strade, per larghezza della sede stradale è da intendersi la somma delle misure corrispondenti alle corsie, alle banchine, alle protezioni di tracciato o ai dissuasori di sosta e al marciapiede.

Dalla combinazione degli elementi di cui sopra, vengono definite le seguenti classi di viabilità alle quali andranno uniformate le nuove progettazioni pubbliche e/o private e adeguata la viabilità esistente.

Art. 13

VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI ALL'AZZONAMENTO

In ciascuna delle zone di cui al precedente art. 11, gli interventi dovranno conformarsi per destinazione, e per parametri urbanistici alle rispettive norme.

Non potranno essere attuati cambiamenti di destinazione d'uso dei suoli, di edifici o parte di edifici esistenti o in corso di costruzione al momento dell'adozione del P.R.G., senza l'autorizzazione dell'Autorità Comunale, anche se essi non comportano l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazione.


C A P O I I

Z O N E A

Art. 14


INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE A


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

AA. Contraddistinte in cartografia con il simbolo  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 solo simbolo * sono indicati gli edifici di cui all'art. 1 della L.R. 10/79, inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 21/5/80 n. 59.

AB. Contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano il complesso degli edifici e delle aree che connotano la formazione storico ambientale degli insediamenti;

AC. Contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano gli immobili e le aree in contrasto e/o incompatibili con l'impianto storico esistente;

Le sottozone AA, AB, AC, nella loro specificità e/o nel loro insieme designano la perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n° 457.

Art. 15

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AA

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".

Gli interventi di manutenzione ordinaria si attueranno direttamente tramite autorizzazione o concessione, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo si attueranno con Piani di Recupero (art. 9, 10, 11 della L.R.T. 21/5/1980 n° 59), e qualora ricorrano, seguendo le procedure di cui alla L. 28/02/1985 n° 47.

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 scheda 2) che è parte integrante delle presenti norme. In sede di formazione dei Piani di Recupero non sono poste limitazioni alle destinazioni d'uso purchè 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 ad un sottosistema (X) così come specificato nel successivo Capo VII del presente titolo. In queste aree gli interventi sono disciplinati 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.

Negli immobili, complessi edilizi ed isolati classificati con 2a nell'allegato C scheda 1 che è parte integrante delle presenti norme, sono ammessi oltre agli interventi di cui al 1° comma del presente art. 15, anche gli interventi fino alla categoria D1 di cui all'allegato alla L.R. 21/5/1980 n. 59.

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

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

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. ristrutturazione edilizia

Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni specificate nell'Allegato alla L.R.T. 21/5/1980 n° 59, alle lettere A, B, C, D1, D2, D3.

Gli interventi ammessi si attuano direttamente mediante concessione edilizia e andranno eseguiti secondo le modalità esecutive descritte nell'elaborato "Modalità esecutive degli interventi. Elenco dei materiali da impiegare e delle lavorazioni" Allegato C scheda 2) 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 subordinato 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 art. 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 purchè 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.

Art. 17

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AC

Nelle sottozone AC, così come identificate al precedente art. 14 sono ammessi i seguenti interventi di ristrutturazione urbanistica:

- riorganizzazione planovolumetrica anche del singolo edificio attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario fermi restando gli altri parametri urbanistici preesistenti (distanze minime dai confini e dai fabbricati, altezza massima, distanza dalle strade);
- sostituzione e modifica del tessuto edilizio preesistente compresa la demolizione degli edifici o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, fermi restando i parametri urbanistici preesistenti (volumetria, altezza massima, distanza dai confini dai fabbricati e dalle strade).

Questi interventi si attueranno mediante la predisposizione di specifici Piani di Recupero con i caratteri della sostituzione edilizia. Potranno quindi essere ammesse soluzioni tecnologiche ed impiego di materiali anche diversi da quelli descritti nell'Allegato C (Scheda 2) alle presenti norme, purchè architettonicamente compiute e motivate sul piano storico, morfologico.

Nell'attuazione di tali interventi non sono poste limitazioni alle destinazioni d'uso purchè queste siano compatibili con i caratteri ambientali del contesto urbano economico e sociale nel quale sono inserite.

Negli immobili classificati AC, in assenza di Piani di Recupero sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria così come definiti dalla lettera A dell'Allegato alla L.R.T. 21/5/1980 n° 59 e non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso.


C A P O III


ZONE B


Art. 18


INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE B


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


BA contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree di completamento di impianti urbanistici esistenti di particolare valore ambientale;

BB contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le zone di edificazione recente e sostanzialmente compiute; esse saranno ulteriormente distinte in ragione di diversi parametri urbanistici d'uso, nelle classi BB1, BB2, BB3;

BC contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano gli ambiti di ricomposizione dei margini urbani, ambiti caratterizzati da insediamenti recenti, incompiuti e formalmente sconnessi con la struttura urbana;

BD contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le zone di completamento poste nei centri collinari per le quali è ammessa anche una tipologia residenziale mista ad attività artigianali;

BR contraddistinte in cartografia con il simbolo  individua la zona di "Monte alla Rena" quale zona edificata soggetta a processi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

BRP contraddistinta con il simbolo  individua la zona edilizia retrostante il previsto Porto Turistico e soggetta alla formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica.

Le sottozone BC e BR designano con le loro perimetrazioni, l'ambito delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n° 457.

Nelle sottozone BA, BB e BD è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planovolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singole concessioni edilizie.

Le zone B, nella loro articolazione in sottozone, sono caratterizzate da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e quindi da attività commerciali, se compatibili con il piano di commercio, da attività direzionali e dei pubblici esercizi compatibili con la residenza. Nel caso di trasformazione delle destinazioni d'uso da residenza ad altre attività ammesse, dovrà essere reperito all'interno dell'area oggetto di intervento un'idoneo numero di posti macchina in relazione al tipo di attività svolta e in aggiunta a quelli pubblici.

Nelle zone B è fatto divieto di costruire piani interrati e/o seminterrati a quota inferiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente.

Art. 19

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BA

Nelle sottozone BA, così come identificate al precedente art. 18, 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.

Art. 20

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BB

Nelle sottozone BB, così come individuate al precedente art. 18 sono ammessi gli interventi di:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- c. costruzione di nuovi fabbricati nei lotti edificabili di completamento semprechè conformi ai parametri di zona;
- d. ricomposizione formale dell'ambiente costruito per ambiti territoriali significativi (isolati, fronti strada, ecc.);
- e. ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione.

Nell'ambito di ristrutturazioni edilizie potranno essere realizzati anche accorpamenti e/o frazionamenti delle unità residenziali esistenti purchè siano garantiti almeno 1 posto macchina per ogni unità residenziale all'interno dell'area di intervento ed 1 garage per ogni unità residenziale all'interno dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti, qualora possibili, dovranno sempre dar luogo ad organismi edilizi organicamente compiuti.

Non sono consentite realizzazioni di corpi staccati da quello principale.

Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, semprechè ammessi, sarà consentito, sul fronte strada, l'allineamento con i fabbricati esistenti adiacenti.

Nell'ambito delle zone BB, l'Amministrazione Comunale e/o proprietari interessati, potranno predisporre progetti unitari per la realizzazione degli interventi di cui ai punti d. ed e. del presente articolo.

I progetti di ricomposizione formale dovranno tendere a riqualificare l'immagine della città costruita intervenendo in modo unitario sulla regolamentazione e la disciplina degli elementi dell'arredo urbano, in sintonia con la riqualificazione degli spazi di relazione (strade, percorsi pedonali, viali ecc.), degli spazi tecnologici (potenziamento ed ammodernamento dei servizi a rete) e degli spazi di vita (piazze, giardini, campi gioco, ecc.).

Per le sottozone BB sono inoltre stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

CLASSE	I.F. mc/mq	H MAX ml	RAPPORTO DI COPERTURA Rc max %	DISTANZE DAI CONFINI Dc min ml	DISTANZE DALLE STRADE Ds min ml
BB1	1.5	7.50	20%	5.00	5.00
BB2	2.0	11.50	30%	5.00	6.00
BB3	2.5	11.50	30%	5.00	6.00

Negli ambiti classificati BB3* e contraddistinti con l'asterisco sono ammesse anche le destinazioni alberghiere ferme restando le prescrizioni relative ai parametri di zone e purchè siano garantiti almeno 1 posto auto ogni trenta mq di superficie destinata a tali attività che debbano essere collocati nell'area di pertinenza e/o nelle immediate vicinanze con esclusione delle aree specificamente destinate dal P.R.G. a parcheggio pubblico.

Art. 21

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BC

Nelle sottozone BC, così come individuate al precedente art. 18 sono ammessi i seguenti interventi:

- a. ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b. ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- c. costruzione di nuovi edifici nelle aree di completamento semprechè conformi ai parametri urbanistici di zona;
- d. ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione;
- e. ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alla lettera a. saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni, e qualora ricorrano, secondo le procedure di cui alla L. 28.02.85 n. 47.

Gli interventi di cui alla lettera d, saranno attuati previa strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, o progetti esecutivi di opere pubbliche.

Gli interventi di cui alle lettere b, c, se a giudizio dell'Amministrazione Comunale non interferiscono con i programmi e le possibilità di ricomposizione urbanistica delle aree, potranno essere attuati direttamente mediante il rilascio della singola concessione.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta e risolvere formalmente il rapporto tra il margine costruito della città e l'adiacente campagna.

Nei casi di piani di ristrutturazione urbanistica, così come definita dall'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457, gli indici di zona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari e sarà consentito un incremento equivalente al 50% degli indici stessi; le altezze potranno essere derogate fino ad un massimo di ml 14,50 a vantaggio di una maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a parcheggi ed a verde pubblico che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 30% della superficie territoriale interessata.

Per le sottozone BC sono inoltre stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

CLASSE	I.F. mc/mq	H max ml	Rapp.di copertura R.C.max %	Dist.dai confini Dc min ml	Dist.dalle strade Ds min ml
BC 1	1,5	7,50	35%	5,00	5,00
BC 2	2,0	11,50	40%	5,00	5,00

Art. 22

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BD

Nelle sottozone BD, così come individuate al precedente art. 18 sono ammessi i seguenti interventi:

- a. ordinaria e straordinaria manutenzione
- b. ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- c. costruzione di nuovi edifici nelle aree di completamento semprechè conformi ai parametri urbanistici di zona.

Gli interventi ammessi si attueranno direttamente mediante il rilascio di singole concessioni edilizie.

In questa sottozona sono ammesse sia le tipologie residenziali (due piani fuori terra più un piano seminterrato) che le tipologie miste (un piano terra destinato ad attività artigianali nè nocive, nè moleste ed un sovrastante piano destinato alla residenza), fermi restando i seguenti parametri urbanistici:

I.F. = 2 mc/mq
 H max = 7,50 ml
 Rc max = 40%
 Dc min = 5 ml
 Ds min = 5 ml

Nel caso di intervento misto (residenza e attività artigianale), dovrà essere reperito all'interno dell'area un idoneo numero di posti macchina in relazione al tipo di attività svolta e in aggiunta a quelli pubblici previsti dal P.R.G.

Le aree esterne dovranno essere sempre convenientemente sistemate.

Art. 23

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BR

Nelle sottozone BR, così come individuate al precedente art. 18 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) risanamento igienico-urbanistico degli spazi interclusi tra gli edifici nell'isolato;
- b) ristrutturazione urbanistica dei singoli isolati con sostituzione dei tipi edilizi uni e bifamiliari con tipologie più coerenti con l'isolato urbano e sempre nel rispetto dei parametri di zona;
- c) ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, ma condizionata alla risoluzione del risanamento igienico-urbanistico degli spazi interclusi tra gli edifici nell'isolato;
- d) ordinaria e straordinaria manutenzione.

Tutti gli interventi, con esclusione di quelli di cui alla precedente lettera d), saranno attuati mediante strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica e/o privata (P.P.E. - P.di L.) per singoli comparti che rappresentano la minima unità urbanistica d'intervento. I comparti sono individuati dalla trama della viabilità esistente.

Gli interventi di cui alla lettera d) si attuano mediante autorizzazioni edilizie, e qualora ricorrano, secondo le procedure di cui alla L. 28/02/85 n. 47.

Negli edifici isolati e connotati dalla tipologia uni e bifamiliare, o ad essa assimilabili, sono ammessi solo gli interventi di cui alla lettera d) del presente articolo, mentre ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni edilizie saranno possibili solo mediante l'aprontamento dello strumento urbanistico attuativo.

Negli edifici continui in linea e/o a "torre", sono invece ammessi gli interventi di cui alle lettere d) e c), anche tesi a creare nuove unità immobiliari e/o ad accorpate quelle esistenti purchè con atto registrato e trascritto, i proprietari si impegnano a partecipare agli interventi di cui alla lettera a).

Fino a che non saranno eseguiti gli interventi di cui alla lettera a) del presente articolo non sarà ammessa la realizzazione di nuovi corpi edilizi, a qualsiasi uso destinati ed in qualsiasi modo realizzati, che determinano un peggioramento dei rapporti di copertura esistenti alla data di adozione del nuovo P.R.G.

Con i piani di risanamento igienico-urbanistico (P.P.E. o P. di L.) dovranno essenzialmente essere risolti i problemi delle aree intercluse fra gli edifici rimuovendo garage, rimesse, depositi e quant'altro oggi impegna in forma disordinata ed in modo degradante gli spazi a terra.

Sono ammessi pertanto interventi che realizzino volumi, totalmente e/o parzialmente interrati destinati ad ospitare le funzioni accessorie alle abitazioni ed ai negozi, nonchè interventi di sistemazione delle superfici di copertura di detti volumi e delle superfici libere interne all'isolato, sistemazioni atte a creare un sistema continuo, permeabile alla pedonalità a forte caratterizzazione urbana. Sono pertanto ammesse le sistemazioni a verde di arredo, a verde attrezzato, a spazi pavimentati per la sosta pedonale e per il gioco all'aperto, a percorsi pedonali, ecc. che realizzino nel complesso un vero e proprio spazio di vicinato vivo e vitale.

In questo spazio potranno affacciarsi negozi ed uffici pubblici e/o privati, nonchè servizi pubblici e/o di interesse pubblico che saranno ammessi ai piani terra ed ai primi piani degli edifici.

Gli spazi a terra, una volta trasformati e sistemati, rimarranno di proprietà privata, ma avranno un uso pubblico, per questa servitù l'Amministrazione Comunale parteciperà alla promozione ed organizzazione dei progetti di trasformazione e di riqualificazione, nei modi, forme e tempi che saranno stabiliti con il P.P.A.

Nell'ambito dei piani di ristrutturazione e riqualificazione degli isolati potranno essere previste operazioni di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia che tendano a realizzare compiutamente la tipologia dell'isolato urbano ovvero a sostituire edifici a corpo isolato con altri continui.

Nelle operazioni di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia-tipologica, l'indice fondiario di zona potrà essere incrementato fino ad un massimo di 5 mc/mq purchè ciò consenta il perseguimento degli obiettivi di risanamento igienico e formale della zona stessa. Nell'applicazione di tale circostanza dovrà altresì essere perseguita la ricerca di soluzioni che determinano il minor rapporto di copertura rispetto a quello esistente nel comparto stesso.

L'Amministrazione Comunale orienterà gli interventi sui singoli comparti attraverso il coordinamento e la disciplina dei paramenti esterni e delle tinteggiature delle facciate, della realizzazione di particolari quinte urbane, della sistemazione delle sedi stradali e delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, della segnaletica stradale ecc.

Per le sottozone BR sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

CLASSE	I.F. mc/mq	H max ml	R.C.max %	D.C.min. ml	D.S. min ml
BR	4,00	14,50	(1)	(2)	(1)

- (1) Come da situazione di fatto per ogni singolo comparto
- (2) Negli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno ammesse costruzioni in aderenza a quelle esistenti e ciò al fine di realizzare compiute tipologie di isolati urbani

Art. 24

DISCIPLINA DELLA SOTTOZONA BRP

La zona edificata retrostante il Porto Turistico è sottoposta alla redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il P.P.E. dovrà risolvere i problemi di connessione tra la struttura portuale e la città realizzando una zona significativa fra Via Trieste e l'area interna al Porto, alla stessa quota di Via Trieste, che sarà destinata a percorsi attrezzati con i servizi della passeggiata a mare, della sosta e del soggiorno all'aperto, tali da garantire un'ampia accessibilità pedonale. Le attrezzature ammesse in tale zone dovranno essere particolarmente studiate e tali da inserirsi nel contesto edilizio connotato dalle abitazioni esistenti e dovranno essere realizzate con sovrastrutture leggere di altezza non superiore a ml 3,50.

Negli edifici esistenti compresi fra Via Trieste e l'attrezzatura portuale, inclusi nella zona di connessione anzidetta, sono ammessi cambiamenti di destinazioni d'uso per la realizzazione di servizi turistici, di ristorazione, alberghieri e commerciali anche mediante interventi di ristrutturazione interna. Dovrà comunque essere conservato l'ambiente edilizio esterno caratterizzato dalle ville primo novecento anche mediante sostituzioni edilizie di corpi o fabbricati estranei a tale contesto.

Particolare cura dovrà essere posta nelle sistemazioni esterne degli stessi edifici in modo tale che anch'esse concorrano alla connotazione della zona di connessione fra la città ed il porto. In questo contesto sarà favorita la realizzazione di scivoli, fra gli edifici contermini per l'accesso ai piani cantinati con ingresso da Viale Trieste e realizzati in modo tale da non pregiudicare l'accessibilità pedonale nella zona di connessione. La costruzione e/o l'ampliamento degli spazi cantinati saranno ammessi semprechè non inducano sopraelevazioni rispetto alla quota di Via Trieste.

In questo contesto le nuove opere non costituiranno incremento dei volumi.

Nell'ambito del P.P.E. dovranno essere garantite le aree parcheggio per il soddisfacimento dei fabbisogni indotti dall'infrastruttura portuale per almeno 7.500 mq.

Dette aree dovranno essere opportunamente progettate al fine: di contenere gli effetti di impatto visivo, dotandole dei necessari schermi vegetali; di collegarle funzionalmente alla viabilità di scorrimento.

Gli accessi e le uscite dalle aree a parcheggio dovranno essere ridotte allo stretto necessario ed attrezzate opportunamente ai fini della maggiore sicurezza di innesto.

Il porto turistico dovrà essere collegato alla viabilità primaria con una viabilità di raccordo da realizzarsi nella parte settentrionale dell'area e con le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima della sede stradale, fuori dell'area portuale di ml 12,00, con corsie di larghezza non inferiore a ml 3,50 l'una
- raggio di curvatura minimo di ml 24,00.

Tale raccordo costituirà l'ingresso principale al porto turistico.

Nella parte meridionale della zona nell'area libera da edificazione e posta tra Via Trieste e il porto ed il limite meridionale dello stesso, dovrà essere individuata una viabilità di accesso ai servizi portuali.

Per quanto riguarda le aree edificate ricadenti nell'ambito del P.P.E. e non richiamate esplicitamente nel presente articolo, valgono in quanto applicabili i disposti del precedente art. 23 "Disciplina delle sottozone BR" sia nei suoi contenuti informativi che nei parametri urbanistici stabiliti.

Nelle more di approvazione del P.P.E. sugli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di manutenzione e di adeguamento igienico-funzionale.







C A P O IV

Z O N E C

Art. 25

INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C

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

- C₁ contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio a bassa densità territoriale;
- C₂ contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio a medio-bassa densità territoriale;
- C₃ contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio a medio-alta densità territoriale;
- C* contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio già dotate di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato;
- C* PEEP contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio dotate di piano di zona ex L. 167/61;
- CB contraddistinta in cartografia con il simbolo  che individua l'area di Chioma con sviluppo residenza le vincolato e controllato.

L'attuazione delle zone 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 esecutivi delle opere che si intende eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali, oltreché 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 in aggiunta a quelle previste dal P.R.G. e 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, purchè queste attività non siano nè nocive, nè moleste e purchè vengano previste nello strumento urbanistico attuativo e sia recuperato un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista secondo quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968 in aggiunta a quelli di zona.

Ogni singolo alloggio previsto dovrà essere corredato da almeno un posto macchina coperto ai sensi dell'art. 18 della L. 06.08.1967 n. 765.

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 C1, C2, C3

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	IT mq/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 ₁	1.0	30%	6.50	minimo 3	5.00	6.50	10 (1)	5 (2)
C ₂	2.0	40%	7.50	2 min.	5.00	7.50	15 (1)	8 (2)
C ₃	2.0	40%	7.50	2 min.	5.00	7.50	10 (1)	8 (2)

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.

Nella sottozona C₃ sono ammesse sia le tipologie residenziali (due piani fuori terra più uno seminterrato) che le tipologie miste (un piano terra destinato alle attività artigianali, nè nocive nè moleste, ed un sovrastante piano destinato alla residenza.

- (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.
- (2) La dimensione minima delle aree attrezzate a parcheggio non dovrà comunque essere mai inferiore ad un posto macchina ogni alloggio previsto e/o ogni 50 mq di superficie coperta con destinazione diversa da quella residenziale considerando un posto macchina delle dimensioni di ml 5,00x2,50

* 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.

Art. 27

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE C* E C* PEEP

C* Per le zone classificate C* così come individuate nel precedente art. 25, rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi approvati.

C* PEEP Per le zone classificate C* PEEP così come individuate nel precedente art. 25 rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi e operanti, come da elenco di seguito allegato:

C* 1 PEEP Piano di Zona, frazione di Gabbro, approvato con delibera comunale n° 137 del 18/4/1972 e n° 272 del 4/8/1972 e successive modifiche ed integrazioni;

C* 2 PEEP Piano di Zona, frazione di Nibbiaia, approvato con delibera consiliare n° 137 del 18/4/1972 e n° 272 del 4/8/72, e successive modifiche ed integrazioni (1)

C* 3 PEEP Piano di Zona, Rosignano Marittimo, approvato con delibera consiliare n° 137 del G.Reg. 26/2/1975, n° 164;

C* 4 PEEP Piano di Zona, frazione Rosignano Solvay, approvato con delibera consiliare n° 137 del 18/4/1072 e n° 272 del 4/8/1972 e successive modifiche ed integrazioni (2)

(1) Nell'ambito definito della presente variante generale stante le condizioni geologiche dei terreni

(2) Nell'ambito ~~definito~~ dalla presente variante generale poichè la parte rimanente ricade nel progetto d'arte H5 seguendo la disciplina lì prevista.

Art. 28





DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE CB

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 e geotecniche 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 di percorsi pedonali o alternativi a quelli veicolari, di raccordo alla sottostante zona di attrezzature balneari.

L'ambito della sottozona CB è inoltre così classificato:

- a) Classe CBO, distinta in cartografia con il simbolo  che individua le aree già edificate;
- b) Classe CB1, distinta in cartografia con il simbolo  che individua i lotti interclusi di completamento;
- c) Classe CB2, distinta in cartografia con il simbolo  che individua le aree di completamento del margine di zona;
- d) Aree verdi, distinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree con piantumazioni esistenti e di nuovo impianto.

1. Nella classe CBO sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia che non comporti aumenti della volumetria e dei rapporti di coperta fondiaria esistenti.

E' fatto obbligo della manutenzione delle essenze d'alto fusto.

2. Nella classe CB1 è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali del tipo a ville e villini secondo i seguenti parametri:

- indice fondiario: 0,5 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%

E' fatto obbligo inoltre di impiantare almeno 4 piante d'alto fusto (pini marittimi) per ogni 100 mq di superficie fondaria oltre alla ripiantumazione di quelle essenze che per motivi gravi altrimenti risolvibili dovranno essere abbattute.

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.

3. Nella classe CB2 è ammessa la costruzione di un complesso residenziale per vacanze con tipologie di case binate e a schiera secondo i seguenti parametri:

- indice territoriale: 0,8 mc/mq
- altezza massima delle costruzioni: ml 6,00
- distacco minimo dai confini: ml 5,00
- distacco minimo tra fabbricati affaccianti: ml 10,00
- distacco minimo tra pareti chiuse: ml 6,00
- distacco minimo dalle strade: ml 6,00
- rapporto di copertura massimo territoriale: 15%

Nel complesso residenziale turistico dovrà essere prevista la destinazione a servizi residenziali quali bar, minimarket, sala giochi, ritrovi, ecc. fino ad un massimo del 30% della volumetria assentita ed un minimo del 10% della stessa.

E' altresì favorita, qualora possibile e senza pregiudizio per le preesistenze vegetali d'alto fusto, la realizzazione di parcheggi seminterrati o interrati semprechè il manto di copertura di questi sia ricostituito con essenze vegetali.

E' inoltre fatto obbligo di impiantare almeno 4 piante d'alto fusto (con essenze concordate con l'Amministrazione Comunale) per ogni 100 mq di superficie territoriale oltre alla ripiantumazione di quelle essenze che per motivi gravi e/o altrimenti risolvibili dovranno essere abbattute.

In tale zona è fatto obbligo di recuperare spazi pubblici per verde e parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito del D.M. 2/4/1968.

4. 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 nella classe CBO e potranno essere attuati direttamente mediante il rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni edilizie, semprechè siano stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli studi unitari d'area di cui al secondo comma del presente articolo.


Gli interventi ammessi nella classe CB2 potranno essere attuati dopo l'approvazione convezionata del piano urbanistico attuativo e semprechè siano stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli studi unitari d'area di cui al secondo comma del presente articolo.


C A P O V
Z O N E D


Art. 29


INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE D


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


DA contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree destinate agli insediamenti artigianali e delle piccola industria, di tipo manifatturiero che sono considerate destinazioni preferenziali rispetto ad altre attività di trasporto, di comunicazione, di riparazione di beni di consumo e di veicoli nonchè del commercio all'ingrosso;


DB contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree destinate alle attività produttive della industria Solvay;


DBS contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree per il miglioramento degli impianti di stoccaggio dell'industria Solvay.

DC contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree designate per lo sfruttamento di cave e torbiere, in conformità del piano regionale delle attività estrattive di cui alla L.R.T. 30/4/1980 n° 36 e successive modifiche e integrazioni;

DT contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree destinate alle attività produttive turistiche quali alberghi, villaggi turistici, camping ecc.

DE contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individuano le aree destinate alle attività produttive di tipo agro-industriale, quelle attività cioè che esulano dal tradizionale rapporto tra produzione e fondo agrario per assumere invece i connotati dell'attività industriale vera e propria con i relativi rapporti territoriali;

DS contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individua l'area destinata alle attività di sperimentazione, ricerca, applicazione di materiali e tecniche per le coltivazioni in serra.

DD contraddistinte in cartografia con il simbolo  che individua l'area destinata alle attività produttive, artigianali e commerciali di alto pregio.

Art. 30

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONA DA

La sottozona DA, così come identificata nel precedente art. 29 è suddivisa nelle seguenti classi:



DAB che rappresenta l'ambito della sottozona DA sostanzialmente attuato e di completamento;



DAC che rappresenta l'ambito della sottozona DA di nuova espansione per i complessi produttivi artigianali e industriali.

Le due classi si distinguono solo per le diverse modalità di attuazione.

Ovvero nella classe DAB gli interventi ammessi si attueranno direttamente con il rilascio della singola concessione nel rispetto delle presenti norme e dei successivi parametri urbanistici ed edilizi. Mentre nella classe DAC gli interventi ammessi si attueranno mediante la preliminare predisposizione dello strumento urbanistico attuativo (P.P. o P.I.P.; P. di L.C.) d'iniziativa pubblica e/o privata.

Sono sempre escluse le attività insalubri ed inquinanti quali quelle della lavorazione di pelli e cuoio, quelle chimiche, quelle della gomma, quelle della cellulosa e quelle ad esse assimilabili.

Gli insediamenti produttivi ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento vigenti in materia. In particolare dovranno predisporre impianti di pre-trattamento dei reflui prima della loro immissione nelle fognature pubbliche in funzione della specificità dei materiali trattati dalle singole lavorazioni.

Tra diverse richieste di insediamento verranno favorite quelle caratterizzate da un maggior numero di addetti occupati per ettaro.

Sono altresì ammesse le destinazioni a deposito, magazzino, rimesse, uffici, e spazi espositivi semprechè funzionali con l'attività produttiva principale o ad essa complementare.

Per ogni unità produttiva potrà essere ammessa la realizzazione di una unità residenziale da destinarsi al custode, o al gestore o al proprietario, per una volumetria complessiva non superiore a 300 mc.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: max 50%
- distanze dai confini: pari alla metà dell'altezza massima dell'edificio e comunque non inferiore a ml 5,00. Tra due lotti contermini e con l'accordo tra le proprietà interessate, potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singola unità fondiaria.
- distanza dalle strade: la distanza di un edificio dalle strade dovrà essere pari ad almeno la metà dell'altezza del fabbricato comunque non essere inferiore a ml 10,00.
- altezza dei fabbricati: l'altezza massima ammessa è stata stabilita in ml 9.00. Sono consentite deroghe per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive.
- parcheggi interni: all'interno del lotto, dovrà essere attrezzata un'area a parcheggi almeno pari a 1 mq ogni 40 mc di costruzione

- verde:

all'interno del lotto e in particolare sulla parte fronteggiante la pubblica via, dovrà essere attrezzata una area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione. In tale area andranno piantumate essenze d'alto fusto secondo le indicazioni dell'A.C. nella misura di almeno un albero ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Potranno essere realizzate costruzioni di corpi isolanti solo in funzione di specifiche esigenze tecnologiche (centrali termiche, silos, depositi di materiali infiammabili, ecc.) semprechè queste rispettino le condizioni di sicurezza richieste da leggi e disposizioni regolanti la materia. In tali casi la distanza tra gli edifici potrà anche essere motivatamente ridotta, ferme restando le altre prescrizioni parametriche.

Per gli edifici preesistenti destinati ad attività produttive sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di ristrutturazione interna e di risanamento conservativo.

Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e quelli di sopraelevazione saranno consentiti purchè nel rispetto integrale delle presenti norme e dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo.

Le aree previste dal P.R.G. e destinate da esso a servizi dovranno essere esplicitamente definite nelle destinazioni funzionali dallo strumento urbanistico attuativo e seguiranno le prescrizioni per queste stabilite al successivo capitolo VII del presente Titolo II.

In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere riservate aree per spazi pubblici o attività collettive, parcheggi e verde pubblico nella misura stabilita dall'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

DAC* è la sottozona contraddistinta in cartografia con il simbolo



Essa identifica le aree destinate alla realizzazione di complessi produttivi destinati all'acquacoltura.

Oltre a quanto stabilito dal presente articolo per le sottozone DAC valgono anche le seguenti prescrizioni speciali:

- a) destinazione ad impianti di acquacoltura è una destinazione vincolante;
- b) è consentito il prelievamento dell'acqua di mare utilizzando il solo canale di presa della Soc. Solvay con divieto di realizzazione di nuove opere di presa a mare.
- c) è ammessa la realizzazione di opere di allaccio fra gli impianti Solvay ed i nuovi complessi produttivi al fine di utilizzare le acque calde prodotte degli stabilimenti Solvay e necessarie per l'alimentazione dei nuovi complessi di acquacoltura.

Art. 31

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE DB

Nelle sottozone DB così come individuate dal precedente art. 29 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; di costruzione di nuovi impianti, integrativi, complementari o sostitutivi di quelli esistenti, in ampliamento ad essi o come nuovi corpi autonomi. Gli interventi ammessi saranno attuati direttamente mediante il rilascio di singole concessioni edilizie nei casi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria fatte salve, quando ricorrano, le procedure stabilite dalla L. 28/02/85 n° 47
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di impianti esistenti;
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- costruzione di nuovi corpi fabbrica e/o tecnologici

Nel caso di operazioni di più vasto respiro identificabili con processi di ristrutturazione urbanistica dell'area industriale sarà richiesto per la loro attuazione l'approntamento di specifico piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Le destinazioni ammesse sono quelle legate al pieno svolgimento dell'attività produttiva, direzionale, di ricerca, commerciale e di servizio della società Solvay.

Nell'ambito delle aree industriali DB, dovranno essere predisposti specifici progetti di superamento dell'impatto ambientale determinato dal complesso degli impianti Solvay. Tali progetti, d'iniziativa privata e/o pubblica dovranno definire l'insieme delle operazioni necessarie ed opportune per l'inserimento formalmente compiuto della fabbrica nella città e nel territorio.

Le aree prioritarie d'intervento saranno quindi quelle di margine e quelle di contatto dell'area industriale con le zone urbane e territoriali più significative (zona urbana di Rosignano Solvay, parco fluviale del Fine, area marina, prospetti stradali, impianti isolati, ecc.).

Per la zona industriale DB dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura: max 25%

- distanze dai confini: min. 10 ml (1)
- distanze dalle strade: min. 10 ml (1)
- altezza dei fabbricati: l'altezza massima è stabilita in ml 13,00. Sono consentite deroghe per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive.
- parcheggi interni: all'interno delle aree produttive dovrà essere attrezzato un congruo spazio da destinare al parcheggio delle auto in ragione del numero di addetti per turno impegnato nell'impianto stesso e comunque non inferiore a quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968.
- verde di rispetto: all'interno delle aree produttive dovrà essere attrezzato a verde di rispetto almeno il 20% della superficie fondiaria, questa area preferibilmente collocata al contorno, dovrà essere debitamente piantumata con essenze d'alto fusto, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura minima di 2 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria.

(1) Per serbatoi, depositi, impianti di produzione e simili ad elevato rischio industriale dovranno essere sempre e comunque ottemperate le norme emanate in materia e più in generale quelle di protezione civile.

Gli impianti dovranno sempre rispettare le norme di igiene nonché quelle antinquinamento in genere con particolare riferimento a quelle di tutela delle acque e dell'aria.



Art. 31 Bis Nelle sottozone DBS, sono ammessi nuovi interventi per la realizzazione di stoccaggi di etilene, di cui un primo sernatoio per miglioramento tecnologico funzionale e di sicurezza od un secondo in sostituzione dell'esistente nell'area perimetrata e destinata a zona di ricostituzione pinete marittime.

Gli insediamenti di cui al primo comma sono attuati con concessione edilizia subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e la Soc. Solvay che, nel rispetto delle destinazioni di piano e dei valori ambientali, disciplini, tra l'altro, criteri, tempi e metodi di attuazione degli interventi di cui al primo comma del presente articolo, oneri, opere e garanzie a carico del concessionario.

Nella zona perimetrata come industriale esistente adiacente alle sottozone DBS sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria escluso ogni intervento di ristrutturazione. Sono pure ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico ai soli fini della sicurezza, dell'affidabilità degli impianti e del miglioramento del volume degli stoccaggi esistenti.

Nelle zone DBS si applicano i parametri urbanistici previsti per le zone DB.

Art. 32

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE DC

Nelle sottozone DC, così come individuate nel precedente art. 29, valgono per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme le disposizioni contenute nella L.R.T. 30/4/1980 n° 36 e successive modifiche e integrazioni.

La sottozona DC è distinta nelle seguenti classi:



DCA, che rappresentano gli ambiti di cave dimesse, nella maggior parte dei casi di cave di prestito dove è necessario internire ai fini della sicurezza, della stabilità idrogeologica, del ripristino ambientale e della riutilizzazione delle aree;



DCB, che rappresentano gli ambiti di cave esistenti convenzionate o no, che dovranno essere dismesse con l'esaurirsi della convenzione o dell'autorizzazione concessa e per le quali andranno predisposti specifici piani di recupero ambientale e di riutilizzazione delle aree;



DCC, che rappresentano gli ambiti del territorio comunale destinati, nel periodo di validità del piano, a soddisfare i fabbisogni di coltivazione di cave e torbiere.

1. Per gli ambiti individuati come classe DCA, dovranno essere predisposti piani-progetto di ripristino ambientale e di riutilizzazione delle aree sia per che privata.

Tali piani dovranno essere finalizzati in particolare

alla tutela idrogeologica dei versanti denudati e alla ricostruzione del passaggio naturale in continuità fisica e biologica con quello esistente.

Nel perseguimento di tali finalità dovrà essere curata la scelta dei materiali di reimpiego, le tecniche di ricostruzione e la morfologia del sito di ripristino. Potranno essere previste riutilizzazioni delle aree anche per usi ricreativi e potranno essere ammessi ulteriori prelevamenti di materiale solido semprechè il tutto non contrasti con le finalità principali di recupero e sia adeguatamente motivato dal progetto esecutivo e concordato con l'Amministrazione Comunale.

2. Per gli ambiti individuati come classe DCB, l'attività estrattiva sarà ammessa nei modi e nei limiti stabiliti dalla convenzione e/o dall'autorizzazione in atto, e fino alla scadenza di validità della stessa.

Qualora per esigenze diverse dovessero essere introdotte modifiche e/o varianti alle modalità di coltivazione già disciplinate, allora, ferma restando la quantità di materiale cavabile dovranno essere rispettati i parametri di seguito indicati per la classe DCC.

Dovrà essere predisposto comunque un piano di difesa idrogeologica finalizzato alla corretta evacuazione delle acque superficiali e alla preservazione delle acque di falda, tenuto conto della presenza nella zona di significativi acquiferi d'uso civile.

Scaduta la convenzione e/o l'autorizzazione in atto, e qualora da essa non disciplinato, dovrà essere predisposto un piano-progetto per il recupero ambientale e funzionale delle aree soggette all'attività estrattiva. In questa ipotesi valgono le finalità e le modalità stabilite per le cave dismesse di cui alla precedente classe DCA.

3. Per gli ambiti individuati come classe DCC è ammessa la coltivazione di cave nonché l'installazione di impianti produttivi aventi finalità di prima o seconda lavorazione dei materiali estratti o comunque complementari all'attività di cava.

Le previsioni di P.R.G. si attueranno mediante piani-progetto convenzionati nel rispetto della documentazione richiesta dall'art. 4 della L.R.T. 30/04/1980 n° 36 e dei successivi parametri di zona stabiliti dalle presenti norme.

Le aree di coltivazione dovranno essere completamente recintate e non costituire o preconstituire stati di pericolosità per chiunque.

Gli accessi dalle pubbliche vie dovranno essere particolarmente curati e disciplinati in modo tale che la movimentazione dei mezzi pesanti non costituisca mai situazioni di pericolosità.

L'accesso quindi dovrà avere di regola un'ampia zona di manovra antistante, una visibilità su ambo i lati della viabilità principale di ml 150 e raggi di curvatura di ml 40. Deroche potranno essere ammesse

tenuto conto dell'importanza, ai fini del traffico, della viabilità pubblica e delle sue caratteristiche fisico-tecniche. Comunque, in caso di deroga, non possono essere ridotti più della metà i requisiti di innesto sopra stabiliti e cioè: visibilità minima in ambo le direttrici della strada di ml 75; raggi di curvatura minimi di ml 20.

Nei piani-progetto di coltivazione dovranno inoltre essere previste aree di rispetto degli impianti e delle aree coltivate dai confini della zona di cava e dalle strade non inferiori a ml 30.

Nella convenzione andrà altresì stabilito che in un raggio di almeno 1500 m dall'ingresso alla cava, la manutenzione ordinaria della viabilità pubblica vicinale, comunale e provinciale, interessata dai mezzi di trasporto del materiale cavato, sarà fatta, a cura e spese del concessionario, nei modi e forme stabiliti dalla convenzione stessa.

Tra i metodi di coltivazione delle cave saranno da preferirsi, salva diversa dimostrazione, quelle ad imbuto, sotterranee e ad anfiteatro ai fini del minor impatto ambientale naturale dai principali punti di vista del territorio.

Art. 33

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE DT

Le sottozone DT così come indicate al precedente art. 29, sono designate quali aree specificamente designate 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;



DTV che individuano gli ambiti destinati a villaggio turistico ovvero alla creazione di spazi organizzati per la sosta e il soggiorno di ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, in manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo tipo bungalow, tucul e simili e alle relative attrezzature di completamento.

1. Nella classe DTA, definita dalle attrezzature ricettive esistenti del tipo alberghi e alberghi residenziali, sono consentiti interventi di adeguamento di cui alla L.R.T. 27/10/1981 n° 78.

E' altresì consentito in relazione alla eventuale riclassificazione della struttura, l'ampliamento e/o sopraelevazione per un aumento della superficie utile fino ad un massimo del 30% di quella esistente purchè vengano attrezzate a parcheggio, nell'ambito di interesse fondiario

aree capaci di soddisfare lo standard minimo di un posto macchina per ogni camera o alloggio complessivamente offerti dalla struttura.

Non potranno mai essere derogati i seguenti indici urbanistici ed edilizi: if max = 3,5 mc/mq; Rc max= 50% della superficie fondiaria; Ds min = ml 5,00; Dc minime = ml 5,00; Df min = ml 10,00; h max = ml 12,50.

Sono comunque consentiti interventi di ampliamento per l'adeguamento igienico-sanitario della strutture attuale.

Le aree scoperte dovranno sempre essere decorosamente convenientemente sistemate e piantumate.

In esse potranno essere realizzate piscine, gazebi, o altre attrezzature complementari all'attività ricettiva principale.

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.

Gli interventi ammessi si attueranno direttamente mediante il rilascio della singola concessione edilizia.

Nelle aree contraddistinte con il simbolo DTA* il piano conferma lo stato attuale e non ammette per le stesse situazioni le trasformazioni previste per la classe DTA.



2. 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.

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

La dotazione minima di parcheggi dovrà corrispondere almeno al numero delle camere e/o delle unità residenziali previste, incrementato del 10%.

Le aree scoperte all'interno dell'unità fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e costituiranno 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 AMMES- SO mc	RAPPORTO COPERTURA MAX AMMESSO mq/mq	ALTEZZA MAX AMMES- SO ml	AREA A PARCHEGGI % SU SUPERFICIE DEL COMPARTO	ALBERATURE n°/100 mq DI SUPERF. DEL COMPARTO
DTB 2	14.000	10.000	20%		15%	2
DTB 3	10.000	30.000	30%	10.50	25%	2,5
DTB 4	11.500	10.000	20%	7.50	30%	2,5
DTB 5	46.000	40.000	30%	10.50	20%	3,5
DTB 6	84.300	60.000	20%	7.50	30%	3

3. Nella classe DTK, destinata ad attrezzature ricettive del campeggio, gli interventi ammessi si attueranno mediante l'approntamento di apposito strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata secondo quanto stabilito dalla L.R. 79/81 (art.12) Non saranno comunque rilasciate concessioni edilizie per l'allestimento di campeggi in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari (strade, rete fognante, rete di distribuzione idrica e dell'energia elettrica, impianti igienici) o per le quali non siano state fornite garanzie dai proprietari circa la esecuzione delle predette opere, contemporaneamente alla realizzazione del camping, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Pertanto i progetti di allestimento dei campeggi, ove accolti saranno oggetto di speciali convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale e che regoleranno i rapporti e gli impegni reciproci riportando anche i termini delle garanzie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e con l'esplicita indicazione che l'esecuzione delle opere primarie sarà sempre a cura e spese dei concessionari.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende e roulotte, altri manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo e installati dalla gestione quali mezzi sussidiari di pernottamento per clienti non forniti di mezzi propri, saranno ammessi nella misura massima del 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, con un minimo di superficie comunque consentita corrispondente a trenta piazzole.

L'area minima per l'attrezzatura di un campeggio è di mq 20.000.

Le attrezzature sia fisse che mobili del campeggio, non potranno interessare più di 2/3 dell'area totale di pertinenza. La parte restante, dovrà per almeno la metà, restare allo stato naturale, salvo opere di piantumazione o di rimboschimento nel caso che il terreno stesso non sia alberato; nell'altra metà saranno consentite attrezzature sportive, di svago e parcheggi con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

E' fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra, spianamenti, terrazzamenti, ecc.; è vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto

fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco per più di 1/5 dell'area totale del campeggio e previa specifica autorizzazione e indicazione dell'Autorità Forestale competente.

Nel caso di piantumazioni e rimboschimenti di cui al comma precedente, dovrà essere messo a dimora almeno un albero di grande sviluppo per ogni 30 mq delle specie indicate dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso che le specie indicate abbiano un accrescimento lento nel tempo, dovranno essere messe a dimora anche alberature pioniere caratterizzate cioè da un più rapido sviluppo, che andranno conservate fino alla maturità delle specie arboree definitive e quindi tagliate.

Fatto salvo quanto disposto al comma precedente, è consentita l'apertura di sentieri e di strade pedonali, mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza e di servizio.

Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili dovrà essere realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.

All'ingresso del camping devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli per i campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del camping, sarà di regola vietata. Le aree per parcheggio saranno situate in modo da non doversi procedere al taglio di alcuna alberatura; per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli, dovrà essere predisposta adeguata protezione.

La densità delle installazioni fisse o mobili di qualsiasi genere (tende, cabine, roulotte, tukul, ecc.) sono consentite in ragione di una ogni 50 mq dell'area effettivamente utilizzabile per il campeggio (2/3 del totale).

Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo, non potranno coprire più di 1/20 dell'area effettivamente utilizzabile per il campeggio (2/3 del totale) e non potranno superare l'altezza massima di ml 4,50. Esse dovranno essere comunque costruite senza il taglio di alcuna alberatura d'alto fusto.

Sono consentiti nelle costruzioni in muratura:

- servizi igienici;
- guardiania e custodia;
- ristorante, cucine, bar e servizi connessi;
- eventuali servizi tecnici connessi con attività speciali del campeggio.

I servizi igienici dovranno comprendere almeno:

- una doccia ogni 30 campeggiatori o frazione di 30;
- un lavabo ogni 20 campeggiatori o frazione di 20;
- un wc ogni 20 campeggiatori o frazione di 20;
- una pila per lavaggio indumenti ogni 40 campeggiatori o frazione di 40;
- un lavello per lavaggio stoviglie ogni 30 campeggiatori o frazione di 30.

Nei campeggi in cui un certo numero di docce, lavabi, wc, siano individuali, le quantità minime sopra indicate, dovranno essere verificate per i campeggiatori senza servizi individuali.

L'approvvigionamento idrico dovrà garantire almeno 50 litri di acqua potabile al giorno per campeggiatore, se il camping ospita non oltre 300 campeggiatori; altrimenti tale quantità dovrà essere aumentata di 10 litri per campeggiatore. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del camping è vietata.

L'immissione delle acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire nei modi indicati dall'Amministrazione Comunale, e comunque mai negli ultimi 200 ml prima dello sbocco al mare.

Per lo scarico delle immondizie dovrà essere predisposto almeno un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di 75 lt di capacità ogni 30 campeggiatori, situato all'ombra, su terreno solido, ad almeno ml 20 dalla più vicina installazione, nei luoghi che saranno indicati dall'Amministrazione Comunale, in funzione dell'efficienza del servizio di nettezza urbana.

Nell'area indicata a campeggi dovranno essere appositamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta delle roulotte; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente; per le zone percorribili dalle roulotte, dovrà indicarsi la dimensione massima delle roulotte ammesse.

In ogni campeggio dovrà esserci almeno un estintore antincendio in provato stato di funzionamento ogni 100 campeggiatori e dovranno essere ubicati in modo da non distare più di ml 50 dalla installazione più lontana.

4. Nella classe DTV, destinata a villaggio turistico, ovvero alla creazione di aziende organizzate per l'ospitalità, la sosta ed il soggiorno di ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento in manufatti realizzati in materiali leggeri, non vincolati al suolo e ben ambientati, è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi purchè in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle unità residenziali di vacanza previste nel villaggio turistico, con un minimo di superficie equivalente a trenta piazzole comunque consentite.

Nella classe DTV sono quindi ammessi:

- a. insediamenti di bungalow, di tucul e simili per una densità territoriale massima di una unità residenziale di vacanza ogni 150 mq dell'area prevista;
- b. ristorante, bar, servizi commerciali e simili;
- c. impianti sportivi e ricreativi che non richiedano la costruzione di volumi quali campi da gioco e piscine;
- d. aree di salvaguardia destinate alla ricostituzione di pinete marittime.

Ogni unità residenziale di vacanza dovrà essere dotata di servizi igienici e di angolo cottura alloggiati in "vani" ben areati, e dovranno avere una dimensione minima di mq 15 ed una massima di mq 45.

Sono ammesse aggregazioni di unità residenziali di vacanza purchè vengano sempre assicurati l'indipendenza e l'areazione di ogni singola unità.

Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo (ristorante, bar, ecc.) non potranno coprire più di $\frac{1}{20}$ della superficie di zona e non potranno superare l'altezza massima di ml 4,50.

Le costruzioni fisse dovranno essere costruite senza operare il taglio di alcuna alberatura d'alto fusto e dovranno ben ambientarsi con i luoghi e l'ambiente naturale circostante.

Nell'ambito della zona DTV dovranno essere piantumati alberi d'alto fusto secondo le indicazioni della Amministrazione Comunale, in ragione almeno, di 3 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Qualora le specie indicate abbiano un accrescimento lento nel tempo, dovranno essere messe a dimora anche alberature pioniere caratterizzate cioè da un rapido sviluppo, alberature che andranno conservate fino alla maturità delle specie arboree definitive e quindi tagliate.

Gli interventi ammessi si attueranno mediante l'aprontamento di apposito strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata secondo quanto disposto dalla L.R. 79/81 (art.12). Non saranno rilasciate concessioni edilizie per l'aprontamento di alcuna opera in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari (strade, rete fognante, rete di distribuzione idrica e della energia elettrica, impianti arborei ecc.) o per i quali non siano state fornite garanzie reali dai proponenti circa la esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla realizzazione del villaggio turistico, nei modi e forme stabiliti dalla convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Pertanto il progetto di allestimento del villaggio turistico sarà oggetto di una speciale convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale e che regolerà i rapporti e gli impegni reciproci riportando anche i termini delle garanzie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'esplicita indicazione che le opere di urbanizzazione primaria ed il rimboschimento delle aree nell'ambito oggetto del piano attuativo saranno comunque a cura e spese dei concessionari.

E' fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra, spianamenti, terrazzamenti, ecc. se non strettamente necessari per l'alloggiamento delle unità residenziali di vacanza, della vaibilità di servizio e delle attrezzature complementari.

Il piano urbanistico attuativo andrà corredato di studi idraulici, idrogeologici e geotecnici a firma di un geologo abilitato all'esercizio della professione, con i quali studi dovranno essere chiaramente

illustrate le situazioni esistenti, le modificazioni previste, i provvedimenti per conservare un nuovo equilibrio idrogeologico e l'esplicita indicazione dei limiti da seguire nell'attuazione del piano.

La viabilità di servizio potrà avere il rivestimento antipolvere purchè questo sia realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.

All'ingresso del villaggio, devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta ed il parcheggio dei veicoli degli ospiti.

La superficie a tal fine predisposta dovrà essere tale da ospitare almeno 1,5 posti auto per ogni unità residenziale di vacanza prevista. Tali aree dovranno essere alberate con almeno 3 alberi d'alto fusto, ogni 100 mq di superficie. Per gli alberi esistenti o piantumati, che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli, dovrà essere disposta adeguata protezione.

L'approvvigionamento idrico dovrà garantire almeno 75 litri di acqua potabile al giorno per ogni ospite previsto nel villaggio.

L'immissione delle acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire nei modi che saranno indicati dall'Amministrazione comunale e trascritti nella convenzione.

Per la raccolta dei rifiuti dovrà essere predisposto almeno un recipiente chiuso, a tenuta d'acqua, lavabile della capacità di 75 litri per ogni 30 ospiti previsti nel villaggio ed essere collocato ad almeno 20 ml dalla più vicina unità residenziale di vacanza, all'ombra e su terreno solido, nei luoghi che saranno indicati dall'Amministrazione Comunale in funzione dell'efficienza del servizio di nettezza urbana.

Nell'area attrezzata a villaggio turistico dovrà essere collocata anche una rete idrica antincendio con punti di presa distanti l'uno dall'altro non più di ml 150.

Art. 34

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE DE

Nelle sottozone DE, così come individuate nel precedente art. 28, sono ammessi gli interventi di tipo agroindustriale, sia del singolo produttore che dei produttori associati.

In queste zone sono ammessi impianti produttivi anche per lavorazioni rumorose e/o moleste, nei limiti delle leggi e delle norme di igiene vigenti, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre particolari e più restrittivi vincoli.

Nei riguardi dell'inquinamento atmosferico, idrico, ecc. dovranno essere predisposti tutti gli impianti e le apparecchiature prescritte da leggi e norme vigenti e gli stessi impianti e apparecchiature dovranno essere approvati dai competenti organi dell'Amministrazione pubblica.

L'Amministrazione Comunale favorirà la costituzione di appositi consorzi per la realizzazione e la gestione di impianti di disinquinamento di risparmio e recupero energetico finalizzati alla tutela delle attività produttive e dell'ambiente naturale.

Le sottozone DE si attueranno mediante piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto della presente normativa e dei seguenti parametri:

H max = ML 7,50 Rc max = 50%
Ds min = ml 15 Dc min = ml 10

Per silos, serbatoi, camini ed altri volumi tecnici, non vengano poste limitazioni alle altezze se non quelle di rispetto dei vincoli di sicurezza sismica dalle pubbliche vie.

In tali sottozone, per ogni insediamento produttivo, è consentita la realizzazione di locali residenziali esclusivamente per l'abitazione dei custodi e/o del personale che deve assicurare la continuità del lavoro e del servizio nel limite massimo di mc 300.

In tali zone andranno piantumate essenze d'alto fusto, indicate dall'Amministrazione Comunale, nella misura almeno di due alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Art. 36

DISCIPLINA DELLA SOTTOZONA DS

La sottozona DS, così come individuata nel precedente art. 29 è destinata dal P.R.G. alle attività di sperimentazione ricerche e applicazioni di materiali e tecniche per coltivazioni in serra.

Sono ammessi quindi gli interventi di realizzazioni anche temporanee tese alla verifica tecnico-economica degli obiettivi sperimentali.

Ogni intervento dovrà rispettare, salvo diversa dimostrazione i seguenti parametri:

H max = ml 7,50
 Ds min = ml 10.000 Rc max = 70%
 Dc min = ml 10.000

Potranno essere installati impianti e/o costruzioni fisse per il controllo, l'elaborazione e la comunicazione dei dati di ricerca, per la guardiania e la vigilanza per la "commercializzazione" dei prodotti ottenuti, il tutto per una volumetria massima di mc 2.000 e fermi restando i parametri precedentemente definiti.

I margini dell'area destinata a serre dovranno essere particolarmente curati con vegetazione di alto fusto e bassa a formare siepi e zone cespugliate.

La dotazione dei parcheggi interni dovrà essere almeno pari a 1 posto macchina ogni 50 mq di superficie coperta e destinata ad attività direzionali, commerciali e di guardiania.

Gli interventi si attueranno mediante un piano attuativo che coordini e disciplini l'uso degli spazi interni distinguendo in particolare le aree destinate alla produzione sperimentale di serra e quelle destinate a strutture permanenti per attività ad essa complementare. Sulla base di tale piano gli interventi fissi si attueranno mediante il rilascio della singola concessione edilizia e gli interventi di carattere provvisorio e sperimentale con il rilascio della semplice autorizzazione.

Art. 37 - DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE DD

La sottozona DD, così come individuata nel precedente art. 29 è destinata dal P.R.G. alle attività produttive, artigianali e commerciali, di altro pregio del tipo: pelletterie, oreficerie, bigiotterie, abbigliamento di alta moda, ecc.

L'insediamento produttivo previsto dovrà caratterizzarsi per la contemporanea presenza di spazi produttivi qualificati (ateliers-laboratori), di spazi espositivi e commerciali, di spazi destinati alla residenza del conduttore.

Tale caratterizzazione dovrà essere garantita con una progettazione unitaria dell'intera sottozona che si attuerà quindi mediante la formazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto della presente normativa e dei seguenti parametri territoriali.

H max = ml 9,00 Rc max = 35%
Ds min = ml 15,00 Dc min = ml 10,00

In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere riservate aree per spazi pubblici o attività collettive, parcheggi e verde pubblico nelle misure minime stabilite dall'art. 5 del D.M. 2/4/69. La quota residenziale ammessa non dovrà superare 500 mc per ogni unità produttiva prevista; il margine dell'area prospiciente la via di Lungomonte dovrà essere particolarmente curato prevedendo la realizzazione di un viale con vegetazione d'alto fusto e riducendo al minimo gli accessi carrabili dalla strada all'area produttiva.

Il Piano Particolareggiato dovrà altresì prevedere la piantumazione di almeno due alberi d'alto fusto per ogni 100 mq di superficie che rimarrà libera.

C A P O VI

Z O N E E

Art. 38

INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E

Le zone E del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11 sono destinate alla produzione agricola e forestale e alle attività ad essa integrative.

Dette zone sono regolamentate dalla L.R. 19/02/1979 n. 10 e dalle presenti norme.

Le presenti norme disciplinano gli interventi urbanistico-edilizi nelle aree extraurbane in ordine a:

- nuove edificazioni
- interventi sul patrimonio edilizio esistente
- trasformazioni territoriali e condizioni di uso delle risorse.

Tutti gli interventi ammissibili devono risultare compatibili con il mantenimento della potenzialità della risorsa evitando le perdite di suolo produttivo ed interventi che possano limitare l'uso agricolo del territorio.

Gli interventi dovranno risultare compatibili con il valore paesaggistico dei luoghi sia per quello che riguarda gli aspetti delle aree e delle alberature, sia per le emergenze puntuali.

Nelle zone E, la modifica delle alberature e degli impianti colturali esistenti alla adozione della presente normativa, sarà possibile mediante il rilascio di specifica autorizzazione del Sindaco, dietro presentazione di esplicita domanda corredata:

- da una relazione tecnica descrittiva che motivi ed illustri le scelte che si intendono intraprendere nonché i provvedimenti di protezione del suolo che si rendano necessari ai fini idrogeologici e la indicazione dei luoghi dove operare nuove ripiantumazioni con piante d'alto fusto in numero almeno doppio di quello tagliato e con specie arboree indicate dall'Amministrazione comunale;
- da una mappa catastale dei terreni interessati;
- da un estratto del presente P.R.G
- da un allegato fotografico costituito almeno da quattro fotografie eseguite con punti di vista sui principali poli cardinali.

Nella realizzazione di opere di infrastrutturazione territoriale (acquedotti, elettrodotti, strade, ecc.) le nuove opere dovranno di regola attestarsi sui margini dei suoli produttivi designati dalla struttura fondiaria esistente oppure seguire strade preesistenti e/o infrastrutture naturali.

Nei casi di operazioni fondiari di ristrutturazione dovranno essere seguiti gli stessi criteri, rimuovendo anche eventuali situazioni conflittuali con le predette indicazioni.

Nelle aree boscate, le reti dovranno seguire i margini del bosco, le infrastrutture viarie esistenti, le infrastrutture naturali e, le piste antincendio qualora esistenti.

I frazionamenti delle aree agricole sono ammessi salvo che non riducano la minima unità colturale di cui agli artt. 846 e segg. del Cod.Civ. e della Legge 3 giugno 1940 e n. 1078. A tal fine gli atti di frazionamento che interessano le zone agricole dovranno essere preventivamente approvati dal Comune, acquisito il parere dell'Associazione Intercomunale.

L'approvazione non potrà essere data se il frazionamento lede la minima unità colturale secondo quanto risulta dalla documentazione prodotta dall'interessato e dalle eventuali integrazioni richieste dal Comune.

Le disposizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle aree oggetto di piani di ricomposizione fondiaria.

Nell'ambito delle zone E è fatto divieto di apporre recinzioni in muratura, mentre altri tipi di recinzione, fatte salve le delimitazioni eseguite con siepi ed essenze arboree, saranno consentite solo per le finalità di essenziali esigenze delle attività produttive (allevamenti, colture specializzate, e simili) e saranno subordinate al parere dell'autorità competente sul patrimonio boschivo e rilasciate con vincolo di provvisorietà.

Qualunque intervento ammesso nelle zone E dovrà rispettare i valori paesaggistici ed ambientali e le caratteristiche tipologiche preesistenti nella zona, nonché curare con particolare attenzione gli aspetti idraulici, idrogeologici e geotecnici delle aree interessate sia direttamente che indirettamente così come disciplinato dall'ultimo comma dell'art. 12 della L.R.T. 19/2/79 n° 10.

Le nuove costruzioni, quando ammesse, dovranno attestarsi ai margini delle aree produttive e lungo la viabilità esistente, distaccandosi da questa non meno di ml 10 e non più di ml 50. Gli ampliamenti, qualora ammessi, non potranno avanzare sul fronte strada quando la distanza del fabbricato da questa è inferiore a ml 10.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di esse, semprechè ammessi, dovranno distare dai corpi idrici di qualsiasi natura almeno ml 20, salve le zone diversamente disciplinate e le costruzioni e/o opere per le quali è dimostrata la forte connessione con l'utilizzo delle risorse idriche.

Nel rispetto di quanto sopra sono state individuate quattro specifiche sottozone sulla base della capacità d'uso del territorio agricolo-forestale, degli aspetti

paesaggistico-ambientali, delle potenzialità di trasformazione del territorio, e cioè:

- le sottozone EA che individuano le aree boscate del territorio comunale;
- le sottozone EB che individuano le aree agricole collinari del territorio comunale;
- le sottozone EC che individuano le aree agricole pregiate di pianura presenti nel territorio comunale;
- le sottozone EF che individuano le aree agricole di rispetto urbano e ambientale.

Gli edifici colonici contrassegnati in cartografia con l'asterisco (*) fanno parte degli elenchi di cui alla L.R. 21.05.1980 n. 59 contenuti e disciplinati nell'Allegato "C" che è parte integrante delle presenti norme.

Art. 39 -

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EA (AREE BOScate)

Nelle sottozone EA, così come definite nel precedente art. 38 è vietata la costruzione di nuovi edifici a qualsiasi uso destinati.

Negli edifici esistenti, con esclusione di quelli contrassegnati con l'asterisco (*), sono ammessi gli interventi previsti e disciplinati dagli artt. 8, 9 e 10 della L.R.T. 19/2/1979 n° 10.

Gli interventi ammessi andranno eseguiti, salvo diversa dimostrazione, con le modalità esecutive di cui all'Allegato C che è parte integrante delle presenti norme.

Gli edifici colonici contrassegnati in cartografia con l'asterisco (*) fanno parte degli elenchi di cui alla L.R. 21/5/1980 n° 59, contenuti e disciplinati nell'allegato "C" che è parte integrante delle presenti norme.

Art. 40

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EB

Nelle sottozone EB così come definite nel precedente art. 38, è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o l'ampliamento di quelli esistenti mediante presentazione del piano di utilizzazione aziendale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.T. 18/02/1979 n° 10.

Negli edifici esistenti, con esclusione di quelli contrassegnati con l'asterisco (*) sono ammessi gli interventi previsti e disciplinati dagli artt. 8, 9 e 10 della L.R.T. 19/2/1979 n. 10.

Gli interventi ammessi andranno eseguiti salvo diversa dimostrazione, con le modalità esecutive di cui all'allegato C che è parte integrante delle presenti norme.

Art. 41

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EC

Nelle sottozone EC, così come definite nel precedente art. 37 non è ammessa la costruzione di edifici rurali ad uso abitativo fino all'entrata in vigore del Piano Zonale di Sviluppo Agricolo e della normativa regionale sulle aree protette.

Negli edifici esistenti con esclusione di quelli contraddistinti con l'asterisco (*) sono ammessi gli interventi previsti e disciplinati dagli art. 8, 9, 10 della L.R. 19/2/1979 n° 10.

Gli interventi andranno eseguiti, salvo diversa dimostrazione, con le modalità esecutive di cui all'Allegato C che è parte integrante delle presenti norme.

Art. 42

DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EF (Zone agricole di rispetto urbano)

Nelle zone EF, così come definite nel precedente art. 38 è vietata la costruzione di nuovi edifici a qualsiasi uso destinati.

Negli edifici esistenti, con esclusione di quelli contrassegnati con l'asterisco (*) sono ammessi gli interventi previsti e disciplinati dagli art. 8, 9, 10 della L.R.T. 19/2/1979 n° 10.

Gli interventi ammessi andranno eseguiti salva diversa dimostrazione con le modalità esecutive di cui all'allegato C che è parte integrante delle presenti norme.

Nelle zone EF è inoltre vietato l'insediamento di attività zootecniche di allevamenti che non siano strettamente familiari e/o riconducibili ad attività agroturistiche. Così come non sono ammesse operazioni di fertirrigazione nè trasformazioni degli assetti colturali tali da promuovere significative modificazioni all'ambiente naturale e paesaggistico dei luoghi.

Art. 43

ANNESI AGRICOLI

Nelle sottozone EB, EC è ammessa la costruzione di annessi agricoli di cui all'art. 4 della L.R.T. 19/2/1979 n. 10, aventi volumetria superiore a 80 mc solamente per gli imprenditori a titolo principale, ai coltivatori diretti ed ai titolari di aziende che occupino lavoratori a tempo indeterminato, secondo le procedure previste dal 3° Comma dell'art. 4 della L.R. 19/2/1979 n. 10.

Nelle sottozone EB è altresì ammessa la costruzione di annessi agricoli con volumetria inferiore a mc 80, per soggetti diversi da quelli citati nel comma precedente nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi e semprechè la superficie fondaria di proprietà non sia inferiore a mq 5.000.

- a. Il volume massimo si potrà mai essere superiore a 80 mc misurata nei modi stabiliti dal R.E. vigente;
- b. la superficie utile non potrà comunque mai essere superiore a mq 35;
- c. l'altezza massima fuori terra potrà essere pari a ml 2,60 da misurarsi dalla quota del piano di campagna all'incontro del parametro esterno con l'intradosso del solaio di copertura, tale altezza massima non potrà essere superata per più di 1/2 del perimetro del fabbricato;
- d. la porta carraia dovrà avere una superficie minima di mq 4 e la superficie finestrata non potrà essere superiore a 1 mq e posta ad una altezza non inferiore a ml 1,60 dal pavimento. Il locale dovrà essere agibile ma non abitabile e privo di servizio igienico;
- e. saranno ammessi solo fabbricati costruiti in laterizio e in calcestruzzo con superficie esterna rifinita, non saranno ammesse nè coperture piane, nè coperture inclinate con pendenze superiori al 30%, ne controsoffittature dei locali interni;
- f. i volumi eventualmente sul fondo, a qualsiasi uso destinati, saranno computati ai fini delle presenti norme;

g. per quanto concerne gli impatti ambientali idrogeologici e le recinzioni valgono le norme stabilite per le zone E al precedente art. 38;

h. i nuovi fabbricati dovranno essere posti lungo la viabilità esistente ad una distanza minima da questa di ml 10.

La distanza dai confini con altre proprietà non dovrà essere inferiore a ml 10.

Nelle sottozone EF, è vietata la realizzazione di qualsiasi annesso.

C A P O VII






Z O N E F

Art. 44

CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F

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

SOTTOZONA	DESTINAZIONE
FA	Attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali pubblici e privati del tipo Biblioteca, Pinacoteca, Mu _u sei, Teatri, Cinema, Circoli culturali, ricreativi e sportivi, palazzetti spor _t tivi
FD	Attrezzature per attività dei servizi produttivi del tipo uffici, centri el _a borazione dati, mostre, fiere, merca _t ti, sportelli bancari e doganali, men _s e, sedi sindacali,
FE	Area agricola a destinazione vincolata per la realizzazione di un centro di addestramento equestre e servizi ad es _s o connessi
FG	Attrezzature per attività dei servizi pubblici e privati del tipo sedi di uf _f ici, centri direzionali, centri di vi _t a associata, sedi sociali, sedi ammi _n istrative e di vendita al dettaglio
FH	Attrezzature per attività dei servizi sanitari e assistenziali del tipo osp _e dale, poliambulatori, distretti sanita _r i, centri di riabilitazione, casa al _b bergo per anziani, case-parcheggio
FI	Attrezzature dei servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scu _o la media superiore, scuole speciali, di _s tretto scolastico, convitti e mense,

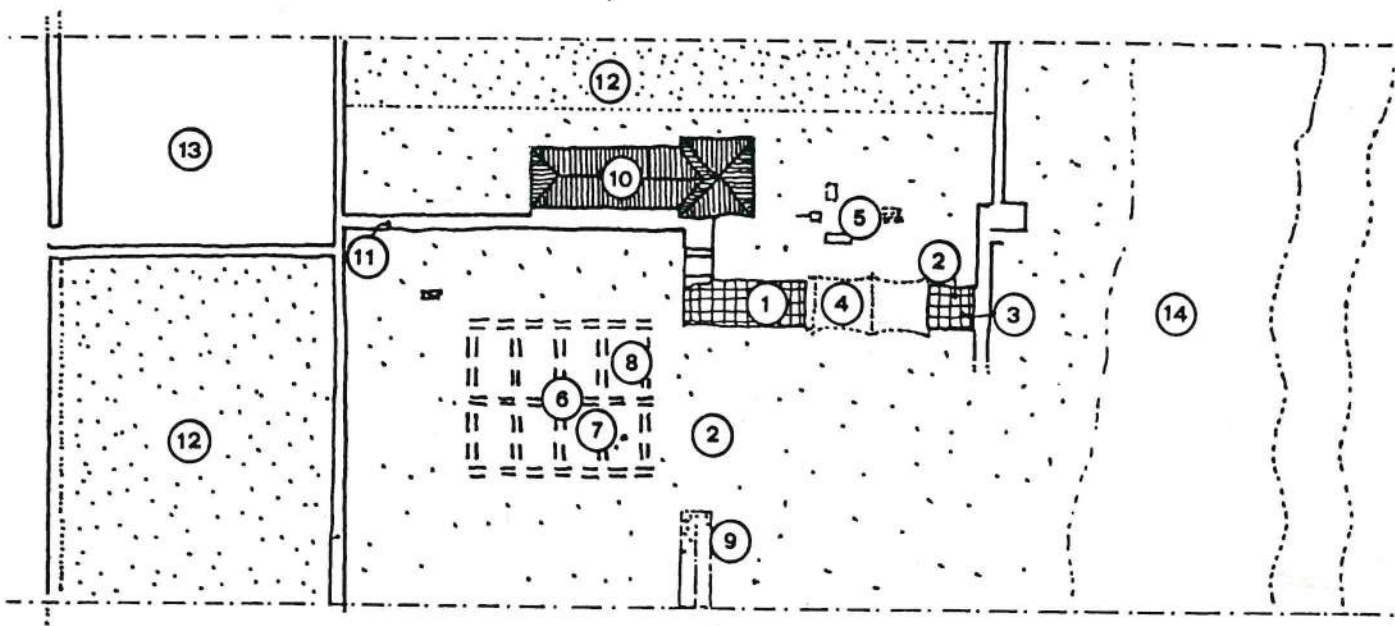
SOTTOZONA	DESTINAZIONI
FM	Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo aree di servizio
FP	Attrezzature portuali al servizio dell'industria Solvay
FR	Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto del tipo chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche
FT	Attrezzature per attività dei servizi tecnologici del tipo discarica rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, magazzini comunali
	Attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, del tipo parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco non regolamentari
	Attrezzature per la balneazione e dei servizi di spiaggia sia pubblici che privati, del tipo cabine, bar, chioschi, ristoranti (vedi schema tipologico a piè pagina)
	Attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere quali campo da gioco anche regolamentari per lo sport di base
	Zone a verde privato vincolato ad inedificabilità assoluta. Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di edifici esistenti
	Solo sistemazioni a verde pubblico con esclusione di manufatti stabili di qualsiasi entità
FZ	Attrezzature cimiteriali

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; nonchè 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).

FVB



L E G E N D A

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1) Cabine | 2) Docce - gabinetti | 3) Deposito |
| 4) Tenda continua a tunnel | 5) Parco giochi per bambini | 6) Zona pic-nic |
| 7) Fontanelle | 8) Barbecue | 9) Campi bocce |
| 10) Struttura contenente bar, spaccio, ristorante, sel-service, uffici turistici, pronto soccorso | | |
| 11) Percorsi pedonali e ciclabili | 12) Pineta esistente e/o di ripiantumazione | |
| 13) Parcheggi | 14) Arenile | |

(6)

Sottozona	It max mc/mq	Rc max % St	H max ml	Ds ml	Dc ml	Df ml	Area a parcheq aggiun. % su ST	Alberat. n°/100 mq/ST
FA	3,5	40%	12,50	H/2	H/2	H	30%	3
FD	4	50%	12,50	H/2	H/2	H	30%	2
FE	0,3	-	7,50	15,00	15,00	15,00	5%	1,5
FG	4	40%	12,50	H/2	H/2	H	40%	2
FH	3	50%	N.L.(1)	H/2	H/2	H	30%	3
FI (2)	3	40%	12,50	H/2	H/2	H	30%	3,5
FM	N.L. (1)	50%	N.L.(2)	H/2	5,00	10,00	40%	2
FP	(3)	-	-	10,00	5,00	10,00	(5)	-
FR	3,5	40%	N.L.(1)	H/2	H/2	H	30%	3
FT *	4	30%	N.L.(1)	H/2	H/2	H	15%	3,5
FVA (3)	-	5%	-	10,00	5,00	10,00	30%	3,5
FVB	0,5	30%	3,50	5,00	5,00	10,00	(5)	2
FVS (3)	-	5%	-	10,00	5,00	10,00	30%	3
FZ (4)	-	-	-	20	-	-	40%	3,5

NOTE:

- (1) N.L. = nessuna limitazione se non quelle legate alla sicurezza e funzionalità degli impianti
- (2) Per quanto non previsto si farà riferimento, in sede di progettazione esecutiva, alla legislazione vigente in materia
- (3) Su tali aree è consentita la edificazione di tutti quei manufatti che servono ad aumentare la funzionalità e godibilità delle attrezzature previste
- (4) La progettazione esecutiva dovrà uniformarsi alle disposizioni di legge vigenti in materia
- (5) Solo quelli necessari ai mezzi di servizio
- (6) Tali superfici dovranno di norma essere realizzate con fondo permeabile

Nelle sottozone FVA, FVS, 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.

(*) Le sottozone FT sono accompagnate da un numero successivo che ne indica la destinazione specifica di zona, quali:

FT1	discarica R.S.U. e assimilati
FT2	impianti di depurazione
FT3	impianti di acquedotto
FT4	impianti SIP
FT5	magazzini comunali
FT6	impianti di decompressione del gas

C A P O VIII

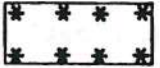

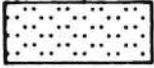
Z O N E G

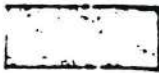





Art. 45




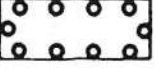
CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE VINCOLATE

Le zone G, così come individuate nel precedente art. 11 delle presenti norme, sono classificate nella tabella di seguito allegata, in funzione della natura e del tipo di vincolo.

Nella stessa tabella sono altresì richiamate le disposizioni per gli interventi ammessi ricadenti nell'ambito di ciascuna classe di vincolo.

CLASSE E/O RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	NATURA E TIPO DI VINCOLO	INTERVENTI AMMESSI E/O LORO RIFERIMENTI NORMATIVI
	Vincolo delle zone sottoposte a tutela ambientale L. 1497/1939 e L.431/1985	Quelli compatibili con le previsioni di P.R.G., previa autorizzazione degli Enti preposti.
	Vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n° 3267 e Regolamento d'attuazione 16/5/1926 n° 1126	Tutti quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione degli enti preposti.
	Vincolo archeologico. Zone di inedificabilità assoluta e divieti di movimenti di terra senza autorizzazione. L. 1/6/1939 n° 1089	Ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti. Piani di valorizzazione scientifica delle presistenze

	Fascia di rispetto degli elettrodotti F.S.	Quelli previsti dalle norme in vigore
	Fascia di rispetto stradale; Zone di inedificabilità assoluta fatte salve le diverse indicazioni del P.R.G.	Quelli previsti dall'art. 12 dalla L.R. 10/79
	Fascia di rispetto ferroviario; Zone di inedificabilità assoluta.	Quelli previsti dall'art. 10 della L. 17/81
	Zona di rispetto delle acque minerali e termali	Quelli previsti dalle relative disposizioni di legge in vigore e compatibili con le previsioni di P.R.G. Essa individua altresì l'ambito del progetto d'area H2
	Fascia di rispetto cimiteriale; inedificabilità per 100 ml. di profondità salvo diversa zonizzazione di P.R.G.	Ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti. E' consentita la realizzazione di box prefabbricati per la vendita di fiori.
	Zona di rispetto industriale, inedificabilità assoluta salvo diversa zonizzazione di P.R.G..	Delocalizzazione degli insediamenti residenziali; ordinaria e straordinaria manutenzione di fabbricati esistenti per usi temporanei.
NON INDIVIDUATI	Fasce di rispetto dagli elettrodotti, e dai gasdotti. Vedasi norme di legge in vigore.	Quelli previsti dalle relative norme di legge e compatibili con le previsioni di P.R.G.
	Fascia di rispetto ferroviaria. Area destinata alla stazione ferroviaria di Vada	Quelli previsti dall'Amministrazione FS.

	Zone salmastre. Divieto assoluto di nuove perforazioni per pozzi per qualsiasi uso.	Tutti quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. e le rispettive norme geologiche
	Zone di emungimenti delle acque di falda, limitati e controllati, per usi civili ed agrari	Tutti quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. e le rispettive norme geologiche.
	Zone di rispetto degli acquedotti per usi civili.	Limitazioni ai movimenti di terra, agli scarichi di ogni genere, nelle zone a monte delle opere di presa, di adduzione e di accumulo delle acque, nonchè ogni altra limitazione di carattere igienico sanitario che sarà impartita da autorità competente.
	Zona di rispetto per la realizzazione di attrezzature per la protezione civile.	Ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti (1)
Non individuato	Demanio marittimo	Quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione delle autorità competenti. (2)

Note:

- (1) Con la predisposizione del piano urbanistico attuativo con il quale si attuerà la previsione del P.R.G., potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici, esistenti nonchè modificazioni alle loro destinazioni d'uso previste.

C A P O IX

Z O N E H

Art. 46

INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE H

Le zone H del territorio comunale, così come indicate nel precedente art. 11 delle presenti norme, sono le aree libere o edificate che per la loro ubicazione svolgono un ruolo rilevante per il perseguimento degli obiettivi della pianificazione comunale.

Tali aree sono quindi definite "aree urbanistiche strategiche, che si attueranno mediante l'approntamento di specifici Piani urbanistici attuativi.

I Piani Attuativi dovranno essere redatti per gli ambiti contrassegnati nel P.R.G. con i simboli H tenuto conto dei parametri di dimensionamento generale di cui alla tabella del successivo art. 47 e dei contenuti, delle finalità e delle prescrizioni specifiche indicate per ogni area nel successivo art. 48.

Art. 47

PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE H

I piani attuativi dovranno uniformarsi ai parametri urbanistici ed edilizi nonchè ai limiti di dimensionamento sottoriportati per ogni zona ogni ambito designato con la lettera H.

ZONA	Superf. territ. (St) mq	Indice territor. max it. mc/mq	Altezza massima (H max) ml	Rapp. di copert. territ. mass. am (RT max) % St	DISTANZE MINIME			Alberat. minime (1) per ogni 100 mq di St n°	NOTE
					Dalle strade (Ds) ml	Dai confini di zona (Dc) ml	Dai fabbric. (Df) ml		
H1	-	-	-	-	-	-	-	-	Vedi art 49
H2A	-	0.05	6.50	-	20.00	20.00	10.00	3,5	"
H2B	-	-	4.50	-	20.00	20.00	10.00	3,5	"
H3	280.000	0.010	4.50	-	20.00	20.00	-	3,5	"
H4	170.000	quella esist.	-	-	-	-	-	3,5	"
H5	337.500	1.5	vedi art. 48	30%	H max	H/2	H/2	2,5	"
H6	33.000	quella esist.	-	-	-	-	-	2	"
H7	18.500	quella esist.	9.50	-	quella esist.	quella esist.	quella esist.	2	"
H8	1.180.000	quella esist.	-	-	20.00	10.00	10.00	3,5	"
H9	270.000	-	-	-	-	-	-	3,5	"
H10	4.500.000	0.0001	3.00	-	20.00	5.00	10.00	1,5	"
H11	340.000	nessuna limit.	nessu. limit.	20%	20.00	20.00	20.00	2,5	"

Fanno altresì parte delle aree di progetto:

- Villa S. M. Assunta a Castelnuovo della Misericordia il cui recupero sarà legato allo specifico progetto di utilizzazione per la creazione di servizi altamente specializzati (2)
- Villa Mirabello a Gabbro dove anche qui il recupero delle strutture sarà legato allo specifico progetto di riutilizzazione per la creazione di centri di servizio altamente specializzati (2);

- Parco del Chioma (H12)

La Variante Generale ha individuato l'area del bacino interessato, ricadente nel territorio comunale, quale area soggetta alla formazione di un piano di bacino con finalità di conservazione e sviluppo dei caratteri naturali ed ambientali.

Tale previsione ha però una sua compiuta validità se anche la parte del bacino interessato ricadente in territori di altri Comuni sarà assoggettata alla stessa norma di tutela e di intervento.

Pertanto l'Amministrazione nell'attuare le previsioni del Piano si attiverà a predisporre le iniziative intercomunali necessarie per la tutela, la conservazione e lo sviluppo del Parco Naturale del Chioma.

NOTE:

- (1) Le alberature dovranno essere d'alto fusto con essenze esplicitamente indicate nel progetto che conterrà altresì una specifica tavola delle sistemazioni vegetali e delle aree verdi quale parte integrante e vincolante del progetto.
- (2) Come ad esempio: centri di ricerca e di documentazione delle nuove tecnologie per l'ammodernamento del comparto agricolo; un moderno istituto professionale di agraria; una specifica scuola per operatori; un significativo centro propulsore dell'agroturismo.

DENOMINAZIONE E CONTENUTI GENERALI DELLE AREE PROGETTO

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

AMBITO DELLE ATTREZZATURE TERMALI



Condizione essenziale per l'attivazione di questa area progetto è la formazione di uno studio tecnico-economico tale da dimostrare la validità ed i limiti dello sfruttamento delle acque termali presenti in zona, nonché di precisare le condizioni di investimento e di gestione.

In assenza di tale studio o dimostrata l'antieconomicità degli investimenti per la coltivazione delle acque termali l'ambito indicato dal P.R.G. assumerà i connotati di zona vincolata per il rispetto delle acque termali e perciò stesso soggetta al vincolo di inedificabilità assoluto e gli interventi colturali e/o di movimentazione dei terreni dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale sentita l'autorità sanitaria.

Qualora lo studio tecnico-economico dimostri la fattibilità della coltivazione delle acque termali, si potrà procedere alla formazione del Piano attuativo d'area, d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata con le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ed impianti per la coltivazione delle risorse termali e minerali ai fini delle attività curative termali;
- attrezzature ed impianti per le attività ricreative, di svago complementari all'esercizio termale;
- infrastrutturazione dell'area con la realizzazione di giardini, verde attrezzato, verde attrezzato a parco, viabilità di accesso e di servizio su tracciati differenziati, parcheggi alberati in misura adeguata al complesso delle attrezzature e degli impianti previsti.

Il complesso delle opere ed in particolare le opere connesse alla viabilità e alla realizzazione di parcheggi dovranno essere estremamente contenute nel loro impatto con l'ambiente naturale e dovranno morfologicamente ad esso uniformarsi e di regola tulizzare le sedi esistenti.

H_{2B} AMBITO DELLA LOCALIZZAZIONE DEL CAMPO DI GOLF

Nell'ambito territoriale indicato in cartografia con il simbolo

H_{2B}

potrà essere realizzato un campo da golf con diciotto buche del tipo regolamentare, e cioè secondo le norme e le indicazioni della corrispondente federazione sportiva.

Nell'ambito del Piano attuativo d'area, gli edifici esistenti **dovranno** essere recuperati e destinati a servizi complementari dell'attività golfistica.

Sono ammesse nuove volumetrie, per servizi complementari dell'attività golfistica, in misura non superiore a 5.000 mc., da realizzarsi in contiguità degli edifici esistenti.

L'accessibilità all'area dovrà essere garantita dalla viabilità esistente e non dovranno essere abbattute le alberature d'alto fusto esistenti, ne dovranno essere impegnate le aree coperte da vegetazione.

L'intervento sull'area è soggetto a piano attuativo obbligatorio con relativa convenzione, che dovranno definire l'area strettamente necessaria all'impianto golfistico, nonché le condizioni di recupero ambientale e produttivo delle aree agricole residue.

H₃ PARCO DELLE ATTREZZATURE TURISTICHE E SPORTIVE DI GABBRO

E' l'area designata per lo sviluppo turistico sportivo del sistema collinare del Comune, appoggiato sulla strada provinciale detta "Traversa Livornese".

Il Piano Attuativo d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata dovrà avere i seguenti contenuti generali:

- progettare l'intero ambito come area boscata attrezzata, con le finalità di completare l'impianto vegetale esistente anche con previsioni di trasformazione del bosco ceduo in alto fusto e di predisporre i più corretti sistemi di protezione idrogeologica dei suoli;
- prevedere la realizzazione di un campeggio per non più di 150 piazzole.

L'attuazione del campeggio dovrà uniformarsi all'art. 12 della L.R. 79/81.

- prevedere impianti ed attrezzature sportive, che oltre ad essere complementari al campeggio siano correlate all'ambiente ed alle sue potenzialità (percorsi equestri e maneggio di cavalli, percorsi dalute, pesca sportiva, ecc.) nonchè aree attrezzate per il pic-nic, per il gioco all'aperto dei bambini, fino ad un massimo del 25% dell'intera superficie di zona.

La viabilità interna dovrà essere solo di servizio per i mezzi meccanici e pedonale, mentre la viabilità principale di accesso e le aree attrezzate a parcheggio dovranno essere estremamente contenute nel loro impatto con l'ambiente naturale e dovranno uniformarsi ad esso nella loro morfologia.

Le opere ammesse dovranno attestarsi su aree libere da alberature.

H4 PARCO DELLE ATTREZZATURE TURISTICO-CULTURALI

E' il sistema costituito dalla Pineta MARRADI e dal parco del castello Pasquini.

Esso rappresenta un complesso vegetazionale di estremo interesse con intrusioni di opere edilizie di particolare valore storico e culturale quale appunto Castello Pasquini, Villa Celestina e l'attuale sede dei Carabinieri.

Il Piano Attuativo dovrà quindi avere i seguenti contenuti: la conservazione e lo sviluppo del parco monumentale del Castello Pasquini; l'uso del Castello quale sede di convegni, seminari, mostre, rappresentazioni e simili ed il recupero e la conservazione dell'edificio già oggi sede dell'Azienda di Turismo di Castiglioncello, quale sede dei servizi amministrativi e promozionali complementari alle attività svolte nel parco e nel Castello Pasquini;

l'uso di Villa Celestina quale sede di istituti culturali e scientifici, di mostre, esposizioni e di raccolte; l'uso dell'attuale palazzina dei carabinieri quale sede della collezione permanente dedicata all'opera dei Macchiaioli ed al loro legame con Castiglioncello; l'uso della pineta Marradi quale parco attrezzato pubblico, dove accanto alla fondamentale conservazione e coltivazione del verde sia razionalmente sistemato il complesso delle attrezzature e dei servizi del parco quali area, chioschi di ristoro, piattaforme, viali, servizi igienici e simili, la creazione, nell'attuale spazio del campo sportivo, di un parcheggio coperto al livello della pineta e di una piazza pubblica al livello della Via Aurelia.

La infrastruttura a parcheggio, in tutto o in parte interrato, dovrà essere realizzata secondo le specifiche prescrizioni vigenti in materia, tenuto conto che l'area a parcheggio dovrà ospitare almeno 300 posti auto.

Gli interventi, con esclusione di quelli connessi alla creazione del parcheggio e della piazza, dovranno informarsi ai criteri del restauro conservativo.

Fermi restando i contenuti e i parametri relativi alla presente area progetto questa potrà essere attuata anche mediante due distinti piani attuativi secondo gli ambiti definiti dalla zona H4 e dalle aree ferroviarie che li dividono.

H5 AREA DI CERNIERA URBANA TRA R. SOLVAY E CASTIGLIONCELLO

E' l'area destinata dal P.R.G. vigente ad insediamenti residenziali di nuova previsione che come tale viene sostanzialmente confermata.

L'area si definisce come parco direzionale, residenziale e dei servizi generali potenziando il ruolo di centralità conferitogli dal sovrappasso ferroviario, dal mercato generale e dal centro commerciale.

Le destinazioni prevalenti saranno quelle della residenza, degli uffici pubblici e privati, delle attrezzature generali e dei servizi di quartiere, nonché quelle di un moderno polo intermodale (ferrogamma) dei trasporti e dei servizi della mobilità.

La volumetria prevista nell'ambito dell'area progetto dovrà essere destinata:

- per il 60% alla residenza della cui quota la metà a regime privato e la metà per edilizia economica e popolare;
- per il 30% al direzionale pubblico e privato;
- per il 10% ai servizi ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico (Istituto Professionale da 15 aule, piscina coperta, attrezzature del verde pubblico, sedi sociali e di quartiere , parco della mobilità).

Nei comparti che saranno individuati e specificati dal Piano Attuativo d'area il rapporto di copertura non dovrà superare il 40% della superficie del comparto e la rimanente parte dovrà essere sistemata a viabilità e a parcheggi alberati per almeno il 10%; a verde pubblico di comparto per almeno il 20%. La parte risultante potrà essere frazionata e conferita in pertinenza alle singole unità residenziali.

Le costruzioni residenziali non potranno avere un'altezza superiore a ml 9,50 mentre le costruzioni specificatamente designate per le attrezzature ed i servizi generali non potranno avere un'altezza superiore a ml 13,50. Nel caso di tipologie con destinazione promiscua l'altezza delle costruzioni non potrà essere superiore a ml 13,50.

Ferma restando la volumetria complessiva di zona è consentita una altezza massima dei fabbricati fino a 24 ml per non più del 15% dei volumi ammessi.

Gli edifici esistenti compresi nell'ambito del progetto d'area potranno essere conservati, nel qual caso la volumetria complessiva ammessa è comprensiva dei volumi esistenti e gli interventi ammessi per gli stessi sono solo quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel caso che gli stessi edifici siano demoliti la volumetria complessiva ammessa potrà essere incrementata fino ad un massimo del doppio dei volumi demoliti.

La demolizione sarà ammessa semprechè gli edifici non rivestano particolare valore storico-architettonico, nel qual caso la conservazione sarà dovuta e gli interventi in essi ammessi saranno quelli individuati nell'art. 15 delle presenti norme, e la volumetria complessiva ammessa nell'ambito del Piano Attuativo d'area sarà da intendersi al netto dei volumi vincolati.

Al fine di evitare la saldatura tramite edificazione fra Rosignano Solvay e Castiglioncello dovrà essere riservata in sede di formazione del Piano attuativo, in un'ampia zona a verde (non meno del 40% della superficie territoriale interessata dal Piano attuativo) a cavallo del botro che attraversa l'ambito di progetto del lato Nord, della quale la metà potrà essere utilizzata come standard di verde pubblico.

Tale zona dovrà configurarsi come zona a verde attrezzata a parco pubblico, con spiccate caratteristiche di naturalità (bosco di città).

H6 CENTRO DIREZIONALE SOLVAY

E' l'area su cui insistono gli edifici Solvay destinati ad uffici e l'attuale sede dell'Ospedale di Rosignano Marittimo.

Il Piano attuativo dovrà perseguire il distacco fisico tra le lavorazioni industriali e gli insediamenti residenziali, rimuovere la collocazione dell'Ospedale da un contesto ambientale improprio ed inadeguato.

Nell'area individuata sono ammesse le attività direzionali, di ricerca scientifica ed applicata collegata anche direttamente allo sviluppo delle attuali produzioni industriali del gruppo Solvay.

Le principali destinazioni sono pertanto quelle per uffici, **laboratori**, centri di elaborazione dati.

Lo sviluppo delle attività direzionali avverrà mediante il riuso degli spazi e dei volumi che saranno liberati con lo spostamento dei servizi ospedalieri.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche generali avverrà mediante l'approntamento di un Piano Attuativo e gli interventi ammessi dovranno informarsi ai criteri del restauro conservativo.

Nell'ambito del piano attuativo dovranno essere individuate le aree a verde pubblico ed a parcheggi conformemente alle leggi vigenti.

H7 AREA DI RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE OVEST DI
ROSIGNANO MARITTIMO

E' l'area oggi impegnata del palazzo municipale e dallo stadio, posta sulla direttrice principale di accesso al centro di Rosignano Marittimo.

Essa si presenta in stato di avanzato degrado ambientale e di forte impatto con il tessuto del borgo originario.

L'area sarà destinata prevalentemente alla realizzazione di un centro turistico-ricettivo con gli annessi servizi complementari e alla realizzazione di un grande parcheggio interrato e alla creazione di un collegamento, anche meccanizzato, con Piazza S. Nicola.

In particolare sono ammesse le destinazioni di albergo, ristorante, bar, sale polivalenti, sale per lo spettacolo, servizi alberghieri quali cucina, lavanderia, custodia, magazzino, garages, ecc.

L'area sarà destinata per il 40% all'attrezzatura alberghiera ed ai servizi complementari per il 40% a grande parcheggio pubblico da porsi in collegamento con Piazza S. Nicola.

La superficie libera soprastante il parcheggio interrato dovrà essere adeguatamente sistemata a verde.

La rimanente parte sarà destinata alla viabilità e al verde di arredo e a parco pubblico.

L'attrezzatura alberghiera si organizzerà mediante la ristrutturazione dei volumi esistenti e/o la loro demolizione e ricostruzione.

Ai fini del calcolo non saranno computati i volumi interrati o interrati per almeno 2/3 semprechè destinati a parcheggio o ad autorimesse.

H₈ PARCO URBANO DEL POGGETTO

I contenuti generali del parco urbano del progetto sono riconducibili a quelli generali delle progettazioni dei parchi urbani a forte valenza paesaggistica.

In questa area potranno essere inserite attrezzature per gioco dei bambini fino ad un massimo di superficie impegnata equivalente al 5% dell'intera area. In questo caso le attrezzature dovranno essere adeguatamente progettate ed ambientate e non dovranno interessare le aree boscate.

L'accessibilità al parco dovrà avvenire esclusivamente in modo pedonale partendo da aree attrezzate a parcheggio alberato poste ai margini del parco stesso ed in contiguità con la viabilità principale.

All'interno del parco potranno essere previste piste per l'accessibilità di mezzi di servizio in modo contenuto e ambientato, e, queste dovranno essere realizzate con fondo permeabile. L'area dovrà essere altresì caratterizzata dalla ripiantumazione di specie arboree caratteristiche dei luoghi.

Le costruzioni comprese nell'ambito del parco saranno soggette agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volumetria. Le stesse potranno essere trasformate nelle loro destinazioni d'uso per ospitare attività complementari e/o di servizio al parco quali: custodia, foresteria, museo del parco.

Le coltivazioni agricole non potranno interessare più del 30% dell'intera superficie ed i relativi piani colturali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale tenuto conto del valore paesistico di questi.

H₉ AREA DI RISANAMENTO AMBIENTALE

E' l'area così detta delle "spiagge bianche" compresa fra il canale delle acque reflue della produzione Solvay e la foce del fiume Fine.

Quest'area è oggi caratterizzata da fenomeni di alterazione fisica e biologica che danno origine ad evidenti manifestazioni di degrado ambientale.

Il progetto d'area quindi dovrà prefiggersi il risanamento dell'ambiente fisico-biologico naturale mediante interventi di bonifica dei suoli, di coltivazioni vegetali autoctone, di ricostituzione del sistema di dune lungo la costa.

Fino all'avvenuto sviluppo della vegetazione autoctona, potranno essere messe a dimora essenze pioniere che saranno successivamente tagliate.

Gli interventi di bonifica e di ripristino comportano la sottrazione dell'area ad ogni altro uso e perciò la stessa potrà anche essere temporaneamente preclusa all'uso.

Sarà parte integrante del progetto d'area uno specifico studio tecnico-biologico e naturalistico che costituirà la premessa indispensabile per le successive operazioni di bonifica.

Una volta bonificata l'area sarà destinata a parco pubblico.

H₁₀ PARCO FLUVIALE

Sono le aree all'intorno del fiume Fine per l'intero tratto in cui il fiume attraversa il territorio comunale di Rosignano Marittimo.

L'obiettivo di realizzare il parco del Fine dovrà essere perseguito per ricostituire il valore naturalistico dell'area.

Con il progetto d'area sono ammessi gli interventi di:

- risanamento fisico dell'ambiente (ovvero prevedere opere di regimazione idraulica, nel rispetto dei valori ambientali, di consolidamento geologico e idrogeologico, ecc.);
- coltivazione delle specie vegetali autoctone;
- risanamento dei terreni contermini danneggiati da cave mediante opere di ripiantumazione con specie originarie dei luoghi;
- salvaguardia dalle infiltrazioni nocive per le acque superficiali, del sub-alveo e delle acque di falda.

Con il progetto d'area potranno essere predisposti, percorsi pedonali, aree attrezzate di sosta e di ristoro che non pregiudichino i valori naturalistici del parco, e dovranno essere assolutamente vietati ogni sorta di scarico sulle acque, compresi gli scarichi civili. Potranno svilupparsi le coltivazioni agricole purchè sostenute solo con concimi biologici.

Gli interventi dovranno tutti essere preceduti e supportati da uno studio biologico-naturalistico scientificamente condotto che costituirà parte essenziale del progetto d'area.

Gli edifici ricadenti nell'ambito del parco potranno essere destinati a foresteria, museo del parco, servizi igienici e di ristoro.

E' ammessa altresì la realizzazione di modesti volumi opportunamente collocati negli itinerari del parco e destinati a servizi igienici, spazi di ricovero, punti di avvistamento.

H₁₁ PARCO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE TERRITORIALE

In nuovo P.R.G. prevede la realizzazione di un grande complesso di attrezzature sportive, in grado non solo di integrare l'offerta dei servizi comunali, ma anche di sostenere un nuovo tipo di domanda: quella del turismo sportivo. L'insediamento previsto risponde a specifici requisiti di qualità ambientale, e di accessibilità territoriale per porsi come centro altamente attrezzato e qualificato per ospitare riunioni sportive di livello territoriale.

L'area è collocata sopra la S.S. Aurelia che, con lo spostamento in variante previsto per l'abitato di Vada, costituirà il viale principale di accesso agli impianti sportivi ("viale dello sport").

Nella zona individuata dal Piano saranno organizzate e costruite le attrezzature per la pratica sportiva sia agonistica che educativo-formativa, con i relativi servizi per gli atleti e per il pubblico, nonché le aree attrezzate a parcheggio, a verde pubblico, e a percorsi pedonali e di servizio.

In particolare sono previsti:

- a. un campo di calcio da teatro per una potenzialità di circa 10.000 spettatori; comprensivo di un campo attrezzato per l'atletica leggera, contenente la pista di atletica, la pedana per il salto in alto, del lancio del peso, del lancio del disco, del lancio del martello, del lancio del giavellotto, del salto in lungo, del salto triplo e del salto con l'asta;
- b. un campo da calcio per allenamenti connesso a quello principale;
- c. impianti tennistici con dodici campi gioco dotati di piccole tribune;
- d. il palazzo dello sport per una potenzialità di circa cinquemila spettatori capace di ospitare le attività di atletica pesante, ginnastica, hockey e pattinaggio, pallacanestro, tennis, pallavolo, pugilato e scherma;
- e. un'arena dello sport per una potenzialità di circa cinquemila spettatori che assolva, all'aperto, alle stesse funzioni del Palazzo dello Sport;
- f. quattro campi da gioco per la pallacanestro all'aperto;
- g. un campo di gara polivalente per gli sports del rugby, del baseball, della pallamano;

h. la creazione, attraverso anche le trasformazioni e le riattazioni degli edifici esistenti, di servizi di ristorazione, di ritrovo, di vigilanza ecc., collegati direttamente alle funzioni del centro sportivo.

In sede di formazione del Piano attuativo d'area dovranno essere seguite le seguenti indicazioni:

- il 60% circa dell'intera superficie dovrà essere destinata alla realizzazione degli impianti sportivi previsti e dei relativi servizi;
- il 30% circa dell'intera superficie dovrà essere destinata per la viabilità ed i parcheggi alberati (circa 2.500 posti auto distribuiti funzionalmente ed equilibratamente nell'area);
- il 10% circa dell'intera superficie dovrà essere destinata per le aree a verde e l'arredo del verde rispetto.

La predisposizione del Piano attuativo dovrà comunque tener conto delle norme e delle indicazioni che saranno impartite dalle competenti autorità sportive (federazioni).

H* SOVRAPASSO FERROVIARIO



E' l'area indicata dal P.R.G. come designata per un nuovo elemento passante la barriera stradale e ferroviaria a Rosignano Solvay.

La presenza di un unico sovrappasso ferroviario porta oggi a fenomeni gravi di congestione tendenzialmente aggravati in assenza del completamento dell'armatura viaria principale.

La nuova previsione di piano intende concludere razionalmente e funzionalmente il disegno della struttura viaria, rimandando ad uno specifico studio per la fattibilità dell'opera connesso a due soluzioni alternative:

- 1) quella in sottopasso che rappresenta di sicuro la soluzione a minor impatto ambientale, ma che richiede un'attenta verifica idrogeologica;
- 2) quella in sovrappasso che risulta essere la più economica e fattibile, ma con un impatto ambientale maggiore della prima.

Lo studio di fattibilità dovrà quindi valutare tutti gli elementi che concorrono alla scelta della soluzione più idonea per la realizzazione dell'opera, ritenuta di fondamentale importanza urbana.

Art. 49

PARCO TURISTICO-RESIDENZIALE

1. Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo

che definiscono il sistema turistico-residenziale che va da Castiglioncello a Chioma.

Queste zone, pur appartenendo al complesso delle aree urbanistiche strategiche per la loro complessità richiedono una più specifica articolazione in sede di definizione dei parametri urbanistici e di dimensionamento degli interventi ammessi.

2. I comparti H1A-H1B-H1C-H1D-H1E-H1F-H1G-H1H-H1I-H1L-H1M-H1N, sono soggetti alla formazione della variante ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 al fine di regolamentare le funzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, verificando altresì la congruità delle scelte con gli indirizzi regionali sull'uso della fascia costiera.
Sugli edifici esistenti, nelle more di approvazione della variante, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nelle definizioni di cui alla L.R. 59/80.

3. Nei comparti H1O-H1P-H1Q-H1R-H1S-H1T1-H1T2-H1T3-H1U-H1V-H1Z sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di conservazione edilizia e di ristrutturazione interna così come definiti dalle L.R.T. 21/5/1980 n. 59.

Le trasformazioni delle destinazioni d'uso saranno ammesse purchè non comportino incremento delle volumetrie esistenti. Saranno tuttavia consentiti incrementi volumetrici strettamente necessari alla realizzazione di servizi igienico-funzionali fino a raggiungere la categoria 4 stelle così come determinata dalla L.R. 78/81.

Gli interventi di ristrutturazione e trasformazione, nel rispetto dei criteri enunciati, formeranno oggetto di singoli progetti di recupero convenzionati mediante i quali saranno affrontati e risolti i problemi progettuali e saranno ritrovati i parcheggi aggiuntivi necessari all'unità alberghiera all'interno dell'unità fondiaria ovvero dovranno essere ricercate soluzioni che non impegnino lo spazio pubblico di circolazione.

Più unità fondiariae potranno essere accorpate e gli edifici ivi insistenti potranno essere specializzati nelle loro destinazioni d'uso fino a costituire un unico complesso alberghiero organizzato su più plessi.

Il piano di recupero sarà altresì oggetto di parere della Circostrizione interessata territorialmente.

4. L'Amministrazione Comunale provvederà con successivo atto a definire il piano della circolazione meccanica e pedonale, nonché a realizzare i parcheggi previsti dal P.R.G. ispirandosi ai principi della preservazione del patrimonio vegetazionale.
5. Nei progetti di trasformazione andranno comunque salvaguardati gli ambiti vincolati ai sensi della L.R.T. 29/5/1980 n. 59 pur ammettendo per essi trasformazioni delle destinazioni d'uso sempre compatibili con i loro valori storico-architettonici.
6. In sede di redazione dei progetti di trasformazione dovranno essere particolarmente curate:
 - le vedute verso mare dalla viabilità principale;
 - le sistemazioni vegetali nel loro complesso;
 - la ricerca di aree per la sosta degli autoveicoli;
 - la ricerca di spazi attrezzati per il gioco ed il tempo libero.
7. Nell'ambito dei comparti H10-H1P-H1Q-H1R-H1S-H1T1-H1T2-H1T3-H1U-H1V-H1Z sono stati individuati gli ambiti fondiari delle attrezzature turistico-ricettive esistenti.

Tali ambiti fondiari sono contraddistinti in cartografia con il simbolo

e costituiscono unità autonome di intervento.

Per tali ambiti è consentito un incremento volumetrico fino al 30% di quello esistente, unitamente ai fini del miglioramento e dell'adeguamento funzionale delle attività turistico-ricettive esistenti, ai sensi della L.R. 78/81.

Dovranno comunque essere soddisfatti gli standards di legge, relativamente ai parcheggi e agli spazi di servizio esterni.

Per i progetti di ampliamento dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

- distanza minima dalle strade e dai confini ml 5,00;
- distanza minima tra fabbricati ml 10,00;
- altezza massima degli edifici pari a quella esistente.

Dovranno inoltre essere seguite le avvertenze di cui al precedente comma 6 del presente articolo.



LIMITAZIONE

C A P O X

ZONE I

Art. 50 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE I

1. Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo

e connotano le aree di intervento per la tutela, la conservazione e lo sviluppo della costa.

Tali aree, rivestono un ruolo strategico nell'ambito territoriale della costa al fine di una corretta pianificazione dell'uso turistico-ambientale delle risorse naturali. Esse peranto sono destinate alla conservazione e valorizzazione delle risorse naturali.

Esse si attueranno mediante l'approntamento di specifici piani attuativi (P.P.).

In tali zone sono ammessi interventi di consolidamento idrogeologico dei suoli, di preservazione e coltivazione delle risorse vegetali, di ripiantumazione delle aree demandate, di realizzare di attrezzature di servizio per la balneazione e per l'accessibilità al mare.

I Piani attuativi dovranno essere redatti per gli ambiti contrassegnati in cartografia con il simbolo In, tenuto conto dei parametri di dimensionamento generale e delle specifiche note prescrittive contenute nel successivo art. 51.

2. L'ambito contrassegnato in cartografia dal tratto ----- e comprendente le zone I1-I2-I3 e quelle FVB-FVA-H1A-H1B- è vincolata alla formazione di un P.P. unitario di iniziativa pubblica.

Tale P.P. perseguirà le seguenti finalità:

- massima pubblicizzazione della fascia costiera.
- individuazione degli accessi pubblici al mare;
- individuazione dei parcheggi pubblici che dovranno comunque essere collocati a monte della S.S. Aurelia;
- localizzazione delle attrezzature di servizio per la balneazione con l'esclusione di spacci, ristoranti, self-service e uffici turistici;
- consolidamento della fascia costiera

In tale ambito valgono le prescrizioni ed i parametri stabiliti per ogni area delle rispettive norme fermo restando: - che il rapporto di copertura delle strutture di servizio complessivamente previste nell'ambito del Piano Particolareggiato non superi il 10% della superficie territoriale; - che gli interventi previsti non investano le aree interessate da presenze vegetazionali; che la superfici pavimentate dei parcheggi siano eseguite con fondi permeabili.

3. L'ambito contraddistinto in cartografia con il simbolo



costituisce un ambito omogeneo di intervento per il quale è obbligatoria la formazione di specifico P.P. di iniziativa pubblica. Anche per questo ambito valgono i contenuti, le prescrizioni ed i criteri informativi sopra stabiliti per il piano unitario della costa tra Castiglioncello e Chioma, di cui al precedente comma 2 del presente articolo.

Art. 51 - PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE I
I Piani attuativi dovranno uniformarsi ai parametri urbanistici, edilizi, nonché ai limiti di dimensionamento ed alle prescrizioni in nota, riportati nella tabella seguente:

SOTTOZONE	S.T. mq	V max AMMESSO mc	H max AMMESSA ml	% DELLE PRINCIPALI DESTINAZIONI					NOTE
				PARCHEGGI %	VERDE ESIST %	VERDE DI PROG. %	ATT. E SERV. % (2)	AREA DI BALNEA ZIONE	
I 1	11.650	(*)	3,5	/	/	10%	45%	45% *1	La superficie territoriale è comprensiva della ricostituzione della linea di costa
I 2	35.700	1.200	3,5	25%	/	/	40%	15%	
I 3	59.300	1.200	3,5	25%	/	10%	40%	10%	
I 4	68.500	2.400	3,5	/	/	15% *(3)	45%	40%	una volta realiz. il progetto d'area l'attuazione potrà svilupparsi per stralci esecutivi
I 5	2.150	1.000	4,50				35%	65%	
I 6	10.100	3.000	4,50	/	/	35%	15%	50%	i parcheggi dovranno essere ricavati in locali parziali o totalmente interrati
I 7	47.600	15.000	7,50	15%	/	45%	40%	/	(4)

Individuano gli ambiti della costa sottoposti alla elaborazione di progetti esecutivi per la conservazione ed il consolidamento idraulico e di valorizzazione della fascia costiera e dei suoi caratteri ambientali. Essi pertanto sono spazi pubblici destinati ad ospitare attrezzature ed attività che valorizzano le risorse naturali e ambientali presenti.

- (1) Dovrà essere comunque garantita una densità di alberature di almeno 2,0 piante di alto fusto per ogni 100 mq di superficie territoriale
- (2) Le attrezzature ed i servizi si riferiscono allo schema tipologico di cui all'art. 44 classe FVB
- (3) Quota prevalentemente caratterizzata da elementi di arredo urbano
- (4) L'area è vincolata alla realizzazione di impianti turistico-sportivi d'uso pubblico quali lagune riscaldate e coperte, giardini d'inverno, locali di ristoro. Attrezzature che, per la loro particolarità, integrano le funzioni ricreative e sportive dell'intorno e consentono di offrire, una qualità nuova di servizi per la domanda turistica non solo estiva.

(*) quello indispensabile per i servizi igienici

T I T O L O I I I

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

C A P O I

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 52

DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per quanto già non esplicitamente prescritto dalle presenti norme e dalla specifica normativa di merito, in sede di attuazione delle previsioni di P.R.G., i singoli interventi sia pubblici che privati dovranno tener conto della più ampia e sicura accessibilità e circolazione delle persone ponendo particolare attenzione alle esigenze di anziani, di bambini e di portatori di handicap.

La Commissione Edilizia ed i competenti uffici comunali valuteranno in sede di approvazione degli interventi la corrispondenza con il principio di cui sopra.

Saranno da favorire, incentivare, sostenere e promuovere, da parte dell'Amministrazione Comunale tutte quelle soluzioni tecniche e ambientali atte a risolvere o ad attenuare le situazioni di disparità tra i cittadini nell'accesso alla città ed ai suoi servizi.

Nella realizzazione dei parcheggi pubblici per ogni 100 posti-macchina e/o frazione di 100, dovrà essere predisposto almeno un parcheggio speciale dalle caratteristiche planimetriche di almeno ml 5,00 per ml 3,50.

Art. 53

DELL'ARREDO URBANO E DEL TERRITORIO

Le alberature di valore paesaggistico nel territorio agricolo e urbano sono soggette a vincolo di conservazione.

Sono considerate di valore paesaggistico:

- le alberature lungo le strade sia private che pubbliche (1)
- le alberature lungo i corsi d'acqua (2)
- gli alberi isolati di segnalazione (es. le coppie dei cipressi ai confini di proprietà, ecc.);
- gli alberi sparsi di rilevanti dimensioni;
- le sistemazioni di pertinenza degli edifici.

Per queste ultime, in tutti i progetti presentati per gli edifici dovrà essere rilevata la presenza ed il tipo di alberature da indicare sulla planimetria generale corredata da documentazione fotografica.

L'abbattimento o la modifica di tali alberature è considerato intervento soggetto ad autorizzazione. Pertanto la richiesta al Sindaco dovrà essere corredata da un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda il ripristino delle alberature con la ripiantumazione di essenze autoctone o che saranno indicate dall'Amministrazione comunale.

Sono altresì tutelati e quindi ne è vietata la demolizione o sostituzione senza la relativa autorizzazione tutti quegli elementi tradizionali di arredo dei fondi agricoli (pilastrini di ingresso, mura di cinta, lastricati in cotto e/o in pietra, tabernacoli, ecc.) di particolare fattura stilistica.

(1) In sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti soprattutto se trattasi di cipressi e querce e semprechè non ostino alla sicurezza. Il progetto dovrà comunque contemplare la piantumazione di filari di alberature (cipressi, querce, pini marittimi) che, anche se non continui, designino nel territorio la direttrice fondamentale dei collegamenti.

(2) In sede di redazione Piano Attuativo per il fine sulla base dello studio biologico-naturalistico, potranno essere abbattute alberature che, non autoctone, possono compromettere le finalità dello stesso progetto.

Art. 54 -

DELLE PINETE ESISTENTI

Le zone contraddistinte in cartografia con il simbolo individuano gli ambiti delle pinete marittime esistenti, destinate a parco pubblico.

Esse sono vincolate alla preservazione, coltivazione e rinnovo delle specie arboree ed è posto il divieto assoluto all'ingresso e alla circolazione di mezzi meccanici che non siano quelli di servizio.


Nelle aree pinetate potranno essere attrezzati spazi per la sosta ed il ristoro semprechè realizzati con manufatti non stabilmente ancorati al suolo e tali da non alterare la configurazione naturale della superficie boscata, né danneggiare le alberature esistenti.

In tali zone, potrà essere consentita la realizzazione di box per servizi igienici e chioschi per la ristorazione purchè anch'essi non stabilmente ancorati al suolo; con altezza non superiore a ml 3,00 ed una densità non superiore a 100 mc per ettaro di pineta, che rappresenta anche la dimensione volumetrica massima di ogni singolo manufatto destinato a questi servizi.

Gli edifici, gli impianti, le attrezzature, qualora esistenti all'interno delle zone pinetate, potranno essere mantenute e conservate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e per essi sono consentite trasformazioni delle destinazioni d'uso finalizzate alla realizzazione di attrezzature di servizio quali bar, spaccio, uffici turistici, docce e gabinetti, cabine e simili. In tali zone è assolutamente vietato l'accensione di fuochi di qualsiasi natura ed anche negli interventi ammessi non sarà consentita la realizzazione di alcuna forma di camini.

Gli interventi ammessi potranno essere attuati per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata mediante il rilascio della singola autorizzazione previa la presentazione di un progetto di sistemazione generale dell'area con illustrati la natura e la dimensione degli interventi che si intendono realizzare e con la specifica indicazione del grado di protezione dell'ambiente pinetato rispetto all'accesso di mezzi meccanici; alla tutela delle alberature esistenti; alla conservazione dei suoli; alla prevenzione degli incendi; alla sistemazione dei raccoglitori dei rifiuti, e al mantenimento dell'igiene nella pineta.

Art. 55 - DELLE PINETE DI PROGETTO


Le zone contraddistinte in cartografia con il simbolo  sono destinate dal P.R.G. alla ripiantumazione delle pinete marittime. Tali zone sono destinate a parco pubblico.

Non è ammessa ogni altra utilizzazione delle aree, anche di tipo agricolo, che non sia quella di coltivazione della pineta.

Tale previsione si attuerà mediante un progetto di impianto d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata sentito il parere dell'autorità forestale.

Oltre alla messa a dimora delle specie di pino marittimo potranno essere impiantate anche specie arboree diverse a rapido accrescimento (specie pioniere), che, successivamente verranno rimosse.

Una volta impiantata, la pineta si presterà agli usi già previsti per le pinete esistenti valendo anche per esse le norme lì stabilite.


Art. 55 Bis - Nell'ambito indicato in cartografia con il simbolo 

comprendente le zone delle Pinete esistenti, delle Pinete di Progetto, dei Parcheggi, del FVA e del FVB tra la località di Vada e Mazzanta è obbligatoria la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che persegua in modo unitario le seguenti finalità di:

- ricostituzione del patrimonio naturale (pinete, dune);
- pubblicazione estesa della fascia costiera e del patrimonio naturale;
- organizzazione di un compiuto sistema della mobilità che organizzi e separi i traffici veicolari da quelli pedonali puntando su un'estesa pedonalizzazione delle aree e sulla realizzazione di aree attrezzate per ricreazione e parcheggi pubblici;
- individuazione degli accessi al mare;
- localizzazione delle attrezzature di servizio per la balneazione
- valorizzazione del patrimonio naturale.

Art. 56 -

DEI VIALI ALBERATI

Le zone indicate in cartografia con il simbolo  sono destinate al mantenimento e alla realizzazione di viali alberati.

In tali aree è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e, qualora necessario, il loro reintegro, nonché la messa a dimora di nuove alberature, secondo la tipologia e le essenze presenti, nella città.

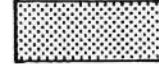
I viali alberati rappresentano un elemento connotativo dell'abitato e pertanto dovranno essere sempre tutelati e diffusi nei nuovi spazi urbani.

Nelle aree dei viali, oltre alle alberature e nel rispetto di queste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili, e attrezzature per la sosta dei passanti, le stesse aree dovranno essere precluse alla circolazione di mezzi meccanizzati (auto, moto, ecc.) e alle attrezzature pubblicitarie se non collocate in specifici spazi ad esse designati e tali da non ostruire visibilità e libertà di circolazione pedonale.

Gli accessi carrabili che interferiranno con i viali, ancorchè ammessi, non dovranno preconstituire in alcun modo barriere architettoniche ai percorsi pedonali.

Art. 57 - DELLE ZONE DI BALNEAZIONE

Sono le zone, pubbliche o in concessione, destinate esclusivamente alla balneazione e contraddistinte in cartografia con il simbolo



In tali zone sono consentite solamente le attrezzature di spiaggia per la sosta e la cura elioterapica, nonché discese a mare, percorsi pedonali, pedane e simili purchè costituiti da aree sabbiose o da piani realizzati in legno o in cemento atermico montati su supporti precari.

Art. 58 - DELLE AREE IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI P.R.G.

Nelle aree utilizzate in modo diverso da quello previsto dal P.R.G. è consentita la permanenza sino all'attuazione degli interventi previsti.

Non saranno però ammesse installazioni di manufatti di alcun tipo ed a qualsiasi uso destinati, nonchè interventi diversi da quelli previsti dal P.R.G.

Art. 59 - DEGLI EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA

Per gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. è consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del P.R.G. sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.

In tali edifici sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione.

Art. 60 - VALIDITA' DELLE NORME GEOLOGICHE

Lo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale (Allegato D) è parte integrante e cogente del P.R.G. e le norme geologiche ad esso allegate sono parte integrante delle presenti norme.

In caso di contrasto fra le previsioni di P.R.G. e le disposizioni ed i vincoli scaturenti dallo studio geologico prevalgono sempre le limitazioni da questi previste.

Art. 61 - VARIANTI CONSEQUENTI ALL'EMANAZIONE DI NUOVE LEGGI

In caso di emanazione di nuove leggi e/o di regolamenti le cui disposizioni siano incompatibili, in tutto o in parte con le presenti norme, l'autorità comunale delibererà le conseguenti variazioni alle presenti N.T.A. ed alla cartografia del P.R.G.

In attesa della deliberazione anzidetta l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi previsti dal P.R.G. fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di leggi e/o regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.

Art. 62 - VALIDITA' DELLA NORMA PIU' RESTRITTIVA

In caso di contrasto fra norme vigenti disciplinanti l'attuazione delle previsioni del P.R.G. si applicherà sempre la norma più restrittiva, fatto salvo quanto stabilito al punto b dell'art. 1 delle presenti norme.

Art. 63 - MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. PER EFFETTO DEL D.P.G.R.
DI APPROVAZIONE

Le modifiche apportate con il decreto di approvazione al P.R.G. adottato e alle presenti norme tecniche attuative divengono operanti ad ogni effetto con l'entrata in vigore del piano medesimo in forza dell'art. 3 della L. 6/8/1967 n° 765.

Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con le dette modifiche.

C A P O II

NORME TRANSITORIE

Art. 64 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Fino all'approvazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, per le zone interessate da varianti di tipo normativo (limiti, vincoli, classificazioni) e per le quali è stata quindi riconfermata la zonizzazione originaria, continua ad applicarsi la disciplina già prevista e non in contrasto con le presenti norme.

In tutti gli altri casi vengono applicate invece le disposizioni di cui alla L. 2/11/1952 n° 1902 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 65 - COSTRUZIONI INIZIATE

Le concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione del P.R.G. e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con il P.R.G. e le presenti norme, semprechè i lavori autorizzati siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatti salvi i poteri di salvaguardia di cui al precedente art. 64.

Art. 66 - "Strutture a carattere provvisorio e stagionale per esigenze turistiche e commerciali"

Potranno essere autorizzate strutture a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico-commerciali purchè realizzate con strutture leggere e non stabilmente infisse al suolo e comunque per un periodo non superiore a mesi 6 la cui scadenza o periodicità dovrà essere indicata nell'autorizzazione medesima.

Tali manufatti non dovranno avere dimensioni superiori al 40% della superficie utile dell'attività turistico-commerciale preminente e dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità da dimostrare secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato.

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza dell'autorizzazione.

In caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà attivarsi direttamente in danno dell'inadempiente secondo le disposizioni vigenti in materia.