



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

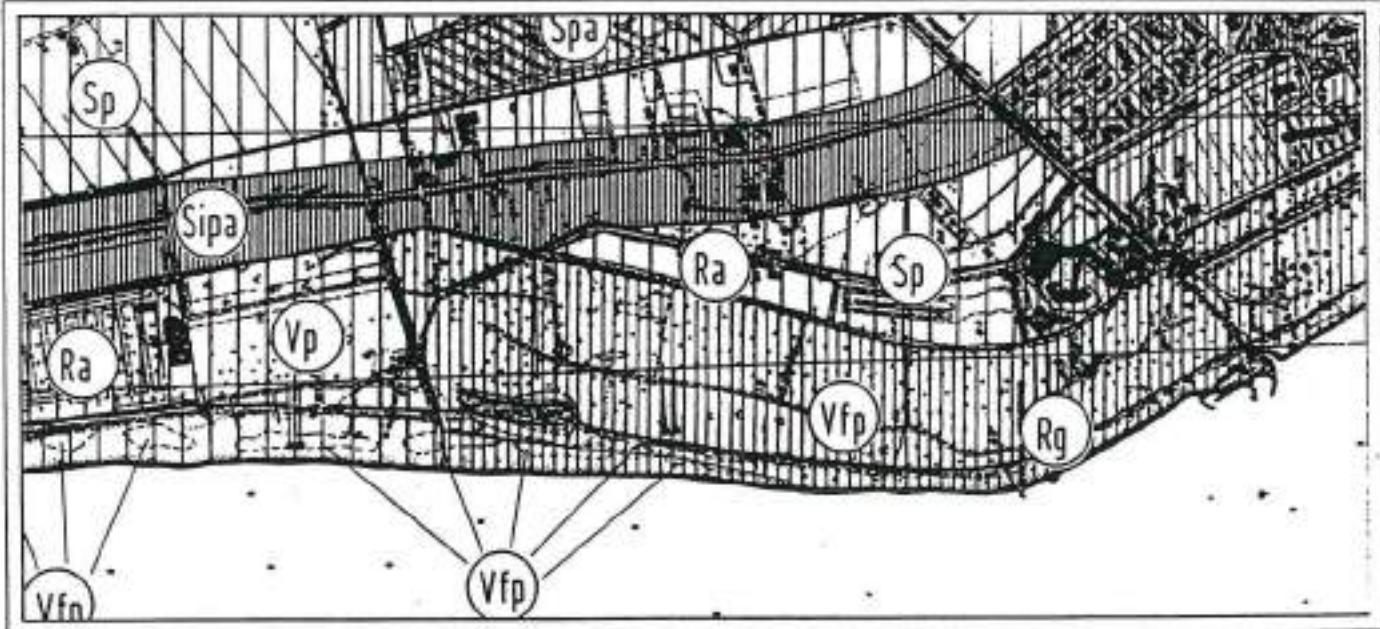
PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA
DIRETTIVA C.R.T. 30.01.90 N° 47

Luglio 1993

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ADEGUATO ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1500 DELL'11.11.1996



ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.
N. 43 DEL 21/04/1994

PROGETTO: DOTT.ARCH. ALESSANDRO BRACCHINI
STRUTTURA DI SERVIZI: SINTAGMA s.r.l. PERUGIA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ATTH. ALESSANDRO BRACCHINI
PROVINCIA DI PERUGIA

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

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. 66	Varianti conseguenti alla emanazione di nuove leggi	p. 133
Art. 67	Validita' della norma piu' restrittiva	p. 134
Art. 68	Modifiche apportate al P.R.G. dal D.P.R.G. di approvazione	p. 135

CAPO II NORME TRANSITORIE

Art. 69	Misure di salvaguardia	p. 136
Art. 70	Costruzioni iniziate	p. 137

CAPO III ALTRE DISPOSIZIONI

Art. 71	Strutture a carattere provvisorio e stagionali per esigenza turistiche e commerciali	p. 138
Art. 72	Impianti tecnologici e opere di natura pertinenziale	p. 139
Art. 73	Volumi precari o fatiscenti oggetto di concessioni in sanatoria di cui alla L. 47/85	p. 140
Art. 74	Costruzione locali seminterrati/interrati	p. 141
Art. 75	Zone R.U.	p. 142

CAPO VII	ZONE F	
	Art. 44 Classificazione e disciplina delle zone F	p. 83
CAPO VIII	ZONE G	
	Art. 45 Classificazione e disciplina delle zone vincolate	p. 91
CAPO IX	ZONE H	
	Art. 46 Individuazione e classificazione delle zone H	p. 94
	Art. 47 Parametri di dimensionamento degli interventi nelle zone H	p. 95
	Art. 48 Denominazione e contenuti generali delle aree progetto	p. 97
	Art. 49 Parco turistico residenziale	p. 112
CAPO X	ZONE I	
	Art. 50 Individuazione e classificazione delle zone I	p. 114
	Art. 51 Parametri di dimensionamento degli interventi nelle zone I	p. 116
TITOLO III		
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE		
CAPO I	DISPOSIZIONI FINALI	
	Art. 52 Delle barriere architettoniche	p. 118
	Art. 53 Dell'arredo urbano e del territorio	p. 119
	Art. 54 Dei parcheggi	p. 120
	Art. 55 Delle pinete esistenti	p. 121
	Art. 56 Delle pinete di progetto	p. 122
	Art. 57 Dell'asse attrezzato	p. 124
	Art. 58 Dei viali alberati	p. 125
	Art. 59 Delle zone di balneazione	p. 126
	Art. 60 Delle zone dunali	p. 127
	Art. 61 Dei percorsi pedonali di accesso al mare	p. 128
	Art. 62 Aree di ripascimento degli arenili	p. 129
	Art. 63 Della marina di Vada	p. 130
	Art. 64 Degli edifici in contrasto con le destinazioni di zona	p. 131
	Art. 65 Validita' delle norme geologiche	p. 132

CAPO III	ZONE B		
	Art. 18	Individuazione e classificazione delle zone B	p. 38
	Art. 19	Disciplina delle sottozone BA	p. 40
	Art. 20	Disciplina delle sottozone BB	p. 41
	Art. 21	Disciplina delle sottozone BC	p. 43
	Art. 22	Disciplina delle sottozone BD	p. 44
	Art. 23	Disciplina delle sottozone BR	p. 45
	Art. 24	Disciplina delle sottozone BRP	p. 47
CAPO IV	ZONE C		
	Art. 25	Individuazione e classificazione delle zone C	p. 49
	Art. 26	Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone C1, C2, C3	p. 51
	Art. 27	Disciplina delle sottozone C* e C* PEEP	p. 52
	Art. 28	Disciplina delle sottozone CB	p. 53
CAPO V	ZONE D		
	Art. 29	Individuazione e classificazione delle zone D	p. 55
	Art. 30	Disciplina delle sottozone DA	p. 57
	Art. 31	Disciplina delle sottozone DB	p. 60
	Art. 31bis	Disciplina delle sottozone DBS	p. 62
	Art. 32	Disciplina delle sottozone DC	p. 63
	Art. 33	Disciplina delle sottozone DT	p. 65
	Art. 34	Disciplina delle sottozone DE	p. 70
	Art. 35	Disciplina delle sottozone ED	p. 71
	Art. 36	Disciplina delle sottozone DS	p. 73
	Art. 37	Disciplina delle sottozone DD	p. 74
CAPO VI	ZONE E		
	Art. 38	Individuazione e classificazione delle zone E	p. 75
	Art. 39	Disciplina delle sottozone EA (aree boscate)	p. 78
	Art. 40	Disciplina delle sottozone EB (zone agricole collinari)	p. 79
	Art. 41	Disciplina delle sottozone EC (agricolo pregiato)	p. 80
	Art. 42	Disciplina delle sottozone EF (agricolo di rispetto urbano)	p. 81
	Art. 43	Annessi agricoli	p. 82

I N D I C E

TITOLO I

NORME GENERALE

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

Art. 1	Finalita' delle norme	P.	1
Art. 2	Elaborati della variante generale al P.R.G.	P.	2
Art. 3	Rispetto delle N.T.A.	P.	4
Art. 4	Definizione dei parametri urbanistici	P.	5
Art. 5	Utilizzazione dei parametri	P.	9
Art. 6	Contenuti del P.R.G.	P.	10
Art. 7	Validita' del P.R.G.	P.	11
Art. 8	Attuazione del P.R.G.	P.	12
Art. 9	Gestione del P.R.G.	P.	25

TITOLO II

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I PARTE GENERALE

Art. 10	Contenuti dell'azzonamento	P.	27
Art. 11	Suddivisione del territorio comune in zone omogenee	P.	28
Art. 12	Caratteristiche e classificazione della viabilita'	P.	29
Art. 13	Vincoli e prescrizioni relativi all'azzonamento	P.	33

CAPO II ZONA A

Art. 14	Individuazione e classificazione delle zone A	P.	34
Art. 15	Disciplina delle sottozone AA	P.	35
Art. 16	Disciplina delle sottozone AB	P.	36
Art. 17	Disciplina delle sottozone Ac	P.	37

- ALLEGATI

- A) P.R.G. vigente
- B) Relazione geologica in prospettiva sismica e relativa cartografia in scala 1:5000 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 rispettare 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.

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 elavazione 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/o dagli accessi alle rimesse ai piani seminterrati e/o interrati.
- 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 fondata 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 fondata;
- l. Distanza dai confini (Dc), espressa in ml:
rappresenta la distanza minima delle costruzioni dai confini e tra 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.
 - 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 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 positionato 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 3,00 m e quella dei locali destinati all'artigianato e industria non deve essere inferiore a 3,00 m.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a ml. 2,20. Nel caso invece di soffitti curvilinei l'altezza verrà considerata a 2/3 della monta.

L'altezza minima può essere ridotta: a 2,40 m dei 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.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 3, e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione a condizione che:

- a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,30;
- b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90 e mq. 18 con il lato minore non inferiore a m. 3;
- c) la superficie del soppalco non superi i 2/3 della superficie del vano da soppalcare, e il terzo residuo non sia inferiore a mq. 8, con il lato inferiore a m. 2;
- d) la superficie illuminante ed areante sia dimensionata alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè alla parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'areazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più bassa;
- e) la profondità netta massima, misurata dal piano della finestra, non superi quattro volte la minore delle altezze dei due piani sovrapposti;
- f) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed areazione indiretta, anche se destinati alla abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme vigenti del Regolamento Edilizio. Le latrine ed i bagni possono essere realizzate con l'osservanza delle presenti norme e

del Regolamento Edilizio vigente.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abituale 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.

Nelle nuove costruzioni ogni alloggio realizzato dovrà almeno avere posto auto interno al fabbricato e comunque l'intera costruzione dovrà rispettare i parametri previsti dall'art. 2 della L. n. 122 del 24.03.1989

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.

In particolare, per le aree di completamento, parzialmente edificate, dovrà essere assegnata l'area di pertinenza nel rispetto dei relativi parametri delle sottozone di appartenenza ai fabbricati esistenti e solo successivamente potrà essere redatto opportuno frazionamento delle aree non vincolate al fabbricato esistente.

All'uopo, per tali aree ed in tali situazioni, sarà necessaria la preventiva approvazione di un planivolumetrico dell'area interessata.

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, nonché 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, paesaggistici ed ecologici del territorio, nello spirito di costruire un equilibrato sviluppo tra ambiente naturale ed ambiente antropico.

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

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 21.3.2000.

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.

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 a singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regioanli 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, documentazione fotografica ed eventuali grafici descrittivi.

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 oltre quelli previsti dalle disposizioni legislative in materia.

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 e dall'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, topomastica, 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 elettrodi, 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 nella elaborazione del progetto.

5) Documentazione fotografica con diapositive formato minimo 10x15 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 caratterizzazioni 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 elaboratori 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 lugo 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, gronda, 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, quoatati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade, ed degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei paini, 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 ei 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 disegni 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 analoga 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 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 dia cqua 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 - le documentazioni tecniche inerenti l'isolamento termico e l'impianto 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. La documentazione relativa all'impianto termico potra' essere presentata anche durante il corso dei lavori.
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'ENEL, 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'ENEL 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, ec.) 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 ineteressata 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 particelli 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 dalle 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 ai 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 agli 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 l'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 Aree 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'art.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 12/2/1985.
 - 14) Il Piano Particolare relativo alle aree soggette ad esproprio ed a servitù.
 - 15) Gli elaborati inerenti la progettazione del sistema vegetale, contenente una relazione biologico-naturalistica con i quali vengano illustrati i criteri informatori 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 dovuti. 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. Nell'approntare i piani attuativi previsti dal vigente strumento urbanistico e' consentito presentare una proposta preliminare di fattibilita' dell'intervento. Tale eventuale proposta dovrà comprendere la documentazione indicata nel presente articolo relativamente ai punti 1) - 2) - 3) - 4) - 5) - 6) con indicazione della ripartizione fondiaria e delle relative destinazioni. Su tale proposta, che data la sua natura dovrà avere un iter amministrativo accelerato, nel rispetto comunque della Legge n. 142/90, verrà espresso un parere di fattibilita'. I piani attuativi potranno essere integrati con norme tecniche attuative specifiche per il piano stesso che regoleranno le modalita' e le caratteristiche costruttive degli edifici, le opere di natura pertinenziale, quelle di arredo, il sistema vegetale nonche' le relative opere private di collegamento con i pubblici servizi (acquedotto, fognature nere ecc.). Tali norme dovranno indicare le superfici minime e massime delle unita' abitative previste nell'insediamento stesso in relazione ai singoli lotti oltre che normare la gestione e l'utilizzo di eventuali verdi privati ad uso pubblico, viabilita' parcheggi privati ecc. Gli schemi tipologici, data la loro natura di progettazione di massima, sono da ritenere puramente indicativi per la progettazione esecutiva la quale si dovrà attenere comunque alle norme tecniche attuative specifiche del piano stesso. Nel caso in cui le norme tecniche attuative specifiche del piano stesso non siano presentate, gli schemi tipologici saranno ritenuti vincolanti per la progettazione esecutiva. La suddetta documentazione dovrà essere adeguata alle direttive e prescrizioni legislative emanate dalla Regione Toscana sulla presentazione dei piani stessi.

DOCUMENTI DEI PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in 6 (sei) copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm 210x297 e debbono contenere in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalita' 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 piu' 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 cosi' definiti:
- documenti attestanti la proprieta';

Relativamente al Punto A dell' art. 10

- 1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'incontro (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 Legge 59/80.
- 2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
 - i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitu' derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.)
 - Vincoli che eventualmente interessano anche ambiti piu' vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale ecc.)
 - Vincoli che riguardano piu' specificatamente 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) Pianimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:
 - orientamento;
 - viabilità esistente, con l'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 pianimetriche 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 interventi 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 sotto categorie:
 - 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) Pianimetria di progetto in scala non inferiore 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 volumi totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei Vu di cui al punto precedente);
 - superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondata;
 - 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 a 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.

La suddetta documentazione dovrà essere adeguata alle direttive e prescrizioni legislative emanate dalla Regione Toscana sulla presentazione dei piani stessi.

Ai sensi dell'art.14 della Legge 179 del 17.2.1992 si potranno operare interventi diretti con concessione edilizia e/o autorizzazione, in base al tipo di intervento edilizio, purchè ricorrano gli elementi previsti nel suddetto articolo e venga redatto apposito atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato con cui lo stesso si impegni a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Nota:

Quando un intervento riguarda un solo edificio nel Piano di recupero 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 i contenuti e per gli 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.

Il Piano regolatore Generale sarà attuato 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;

coordinata: 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 economica-finanziaria del settore pubblico allargato e del settore privato.

Il P.P.A. sarà redatto, adottato e approvato nei modi, tempi e forme stabilite dalla L.R.T. del 30/06/1984 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, nonché nei casi già previsti dall'art. 9 della L. 28/1/1977 n° 10.

Il rilascio della concessione edilizia nelle 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.

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'invio, 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 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 della 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 Legge 457/78 e dell'art. 9 della L.R. Toscana n. 59/80.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata Legge 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresenti, 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 particolarmenete 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 la 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 recuperata 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 II

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, nonchè per destinazione d'uso, dal Piano Regolatore Generale, nei modi indicati nelle planimetrie 1:2000 ed 1:10000, nonchè nelle presenti Norme Tecniche Attuative.

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

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:

ZONA A, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o di 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 dio 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, comprendendo 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 pubblici, siano esse attrezzate o no; sono descritte negli articoli del Capo VII del presnete Titolo II;

Zone G, comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di voncolo; sono descritte negli articoli del Capo VIII del presnete 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.

CARATTERISTICHE E CLASSIFICAZIONE DELLA VIABILITA'

Le caratteristiche dimensionali e d'uso degli elementi che compongono la viabilita' sono cosi' 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: e' 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: e' lo spazio destinato al transito pedonale con larghezza minima di ml 2,00 sopraelevato rispetto alla corsia di almeno 0,15 ml senza che cio' costituisca barriera architettonica;
- d. PROTEZIONE DI TRACCIATO: e' 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 una altezza variabile fra ml 0,60 e ml 0,90;
- e. DISSUASORI ALLA SOSTA: sono elementi verticali atti a impedire l'invasione di spazi pedonali ai veicoli;
- f. PARCHEGGIO LATERALE: e' lo spazio adiacente la corsia compresa tra ml 2,00 e ml 5,00 da riservare alla sosta dei veicoli;
- g. PARCHEGGIO PROTETTO: e' lo spazio attrezzato al parcheggio degli autoveicoli e caratterizzato da una propria viabilita' distributiva interna che non interferisce con la viabilita' 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;

1. ATTREZZATURE DI TRACCIATO: sono l'insieme degli elementi di servizio degli spostamenti dei mezzi e delle persone (es. distributori, depositi ANAS, fermate dei bus, chiostri, cartellonistica e segnaletica stradale, ecc.). Esse dovranno essere poste in modo tale da non intralciare i flussi di traffico veicolare e pedonali;
- m. VERDE LATERALE: e' lo spazio adiacente alla banchina, di larghezza minima pari a ml 3,60 da destinate 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 velocita' 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 e' 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 viabilita' alle quali andranno uniformate le nuove progettazioni pubbliche e/o private e adeguata la viabilita' esistente.

Le definizioni di cui sopra nonche' le relative dimensioni dovranno comunque rispettare i disposti del decreto legislativo del 30.04.1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni nonche' il D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda la viabilita' esistente dovrà applicarsi la presente disciplina:

- ZONA OMOGENEA A: considerato che trattasi di agglomerati edilizi di antica formazione soggetti a specifica tutela, e' da ritenere che non risulti applicabile tale norma, se non per comprovata necessita' da verificare in sede di approntamento di specifici piani di recupero da realizzarsi con i contenuti e le procedure previste dalle NTA del PRG;
- ZONA OMEGENA B: in tali zone date le caratteristiche tipologiche e costruttive delle sedi viarie esistenti, nonche' degli edifici, e' da ritenere che nelle stesse, possano essere prese in considerazione opere di ristrutturazione viaria, rettifiche, ampliamenti, tutto cio' nel pieno rispetto delle NTA del piano stesso.

Nel caso in cui le caratteristiche delle sedi viarie non risultino essere conformi agli elementi di composizione cosi' come stabilito nel presente articolo, ma che comunque la strada stessa assolva alle esigenze di funzionalita' e di completezza, e' da ritenere che non debba, tale sede viaria, essere adeguata alle norme di cui alla tabella allegata al presente articolo.

Da tale situazione di fatto, nelle condizioni di cui al precedente capoverso, verranno determinate le distanze degli edifici da tali sedi ed i relativi rapporti volumetrici e di copertura.

Per la determinazione sulla funzionalita' e completezza della sede stradale esistente questa dovrà risultare da apposito provvedimento redatto dall'Ufficio Comunale competente che dovrà tener conto anche delle esigenze costruttive future cio' in rapporto alla circolazione stradale e di uso sia nella situazione presente che nella prospettiva futura.

- ZONE OMogenee C-D-F: per tali zone, date le particolari destinazioni e trattandosi di aree in espansione, non trova applicazione la norma prevista per la zona omogena B ma per le stesse valgono le norme generali del presente articolo.

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'Autorita' Comunale, anche se essi non comportano l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazione.

C A P O II

Z O N E A

ART. 14

INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE A

Le zone A del territorio comunale cosi' 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 simbolo * sono indicati gli edifici di cui all'art. 1 della L.R. 10/79, inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 21/5/1980 n. 59.

AB. 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 specificita' e/o nel loro insieme designano la perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n. 457.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle zone AA* valgono le disposizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) operante. Gli interventi edili di cui al primo comma del presente articolo potranno essere ampliati fino alle categorie D1 secondo la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'allegato alla L.R. n. 59 del 21.05.1980, sempreche' tale intervento sia previsto nell'apposito elenco redatto ai sensi della L.R. 59/80.

Nella zona AA, connotativa dell'impianto urbanistico Solvay, e' ammessa altresi' 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.

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

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

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

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

Tutti gli interventi ammessi andranno eseguiti secondo le modalita' esecutive descritte nell'elaborato "Modalita' Esecutive degli interventi. Elenco dei materiali da impiegare e delle lavorazioni" Allegato C) che e' 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 sara' subordinata alla formazione di Piani di recupero nei modi e forme, stabiliti dall'art. 28 della L. 5.8.1978 n. 457 ed in conformita' dei disposti degli artt. 9, 10, 11 della L.R.T. 21.5.1980 n. 59.

In sede di formazione dei Piani di Recupero non sono poste limitazioni alle destinazioni d'uso purché queste siano compatibili con i caratteri ambientali del contesto urbano, economico e sociale nel quale sono inserite, fermo restando il ricorso alle procedure di cui all'art. 5 della L.R. 59/80. Mediante interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammesse operazioni di trasformazione delle unita' immobiliari sia nella loro dimensione che nel loro numero, saranno altresi' consentite modeste modifiche alle altezze degli edifici per gli adeguamenti statici, funzionali ed igienico-sanitario.

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 alle presenti norme, purché architettonicamente compiute e motivate sul piano storico, morfologico.

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

Negli immobili classificati AC, in assenza di Piani di Recupero Urbanistico sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così' come definiti dalle lettere A e B dell'Allegato alla L.R.T. 21.5.1980 n.59 e non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso.

Nella sottozona AC sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia che si attueranno direttamente mediante concessione edilizia.

C A P O III

Z O N E B

ART. 18

INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B del territorio comunale cosi' come definite nel 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 e' ammessa anche una tipologia residenziale mista ad attivita' artigianali;

BR. Contraddistinte in cartografia con il simbolo



individua la zona di "Monte della Rena" quale zona edificata soggetta a processi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

BRP. contraddistinte in cartografia 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 e' facolta' dell'amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con

previsioni planuvolumetriche 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 attivita' commerciali, se compatibili con il piano di commercio, da attivita' direzionali e dei pubblici esercizi compatibili con la residenza. Nel caso di trasformazione delle destinazioni d'uso da residenza ad altre attivita' ammesse, dovrà essere reperito all'interno dell'area oggetto di intervento un idoneo numero di posti macchina in relazione al tipo di attivita' svolta e in aggiunta a quelli pubblici. Tale reperimento non verrà richiesto in caso di accorpamenti di unita' immobiliari o parti di esse. 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.



Nelle sottozone BA, così come identificate al precedente art. 18, sono ammessi gli interventi edili 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 compatti, avuto riguardo ai caratteri compositivi urbanistici, alle preesistenze arboree, ed ai materiali d'uso.



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 sempreche' conformi ai parametri di zona;
- d. ricomposizione formale dell'ambiente costruttivo 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, purché sia garantito, in caso di frazionamento, almeno un posto auto coperto o scoperto per ogni nuova unità residenziale ricavata.

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

In particolar modo per le sopraelevazioni le distanze tra gli edifici e dal fronte strada potranno derogare da quelle previste dalla normativa di zona, mantenendo quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.

Non sono consentite realizzazioni di corpi staccati da quello principale.

Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, sempreche' 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	10,50	35%	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 zona e purché siano garantiti almeno 15 mq posto auto ogni 30 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.



Nelle zone 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 sempreche' 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;
- f. restauro e risanamento conservativo per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.

La disciplina degli interventi ammessi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione, nuova costruzione, ampliamenti e sopraelevazioni) dovrà soggiacere alle disposizioni della L. 47/85 e della legislazione statale vigente in materia.

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 spicco 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 derivate fino al 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.P. mc/mq	H max ml	RAPPORTO DI COPERTURA Rc max %	DISTANZE DAI CONFINI Dc min ml	DISTANZE DALLE STRADE Ds min ml
BC1	1,5	7,50	35%	5,00	5,00
BC2	2,0	11,50	40%	5,00	5,00



Nelle sottozone BD, così come individuate al precedente art. 18 sono ammessi 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. restauro e risanamento conservativo per gli edifici di cui alla L.R. 59/80.

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

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.P. = 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.

Le aree esterne dovranno essere sempre convenientemente sistematiche.



Nelle sottozone BR, 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 urbanistici di zona;
- c) ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi (isolati o compatti di isolato) con possibilità di realizzare nuove costruzioni in sostituzione dei tipi edilizi uni e bifamiliari e al fine del risanamento igienico-urbanistico degli spazi interclusi tra gli edifici dell'isolato;
- d) restauro e risanamento conservativo per gli edifici di cui alla L.R. 59/80.

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

Nella predisposizione degli interventi di cui alla lettera b) saranno seguiti i seguenti parametri urbanistici di zona:

I.P. max mc/mq	H max ml	R.C. max %	D.C. min. ml	D.S. min. ml
3.00	13.00	50%	5.00	5.00

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere anche l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti a condizione che:

- l'intervento risolva i problemi di risanamento igienico-urbanistico degli spazi interclusi tra gli edifici;
- l'altezza massima della sopraelevazione non superi quella dell'edificio adiacente più alto;
- siano verificate le effettive possibilità tecniche di ampliamento e di sopraelevazione;
- si dia luogo ad organismi edilizi formalmente compiuti nel rispetto delle caratteristiche originarie;
- siano reperiti gli standard urbanistici a parcheggio di cui alla L. 122/89 e D.M. 1444/68.

Detti interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle condizioni sopra richiamate, potranno altresì derogare dai parametri di zona relativi alle altezze, alle distanze tra gli edifici, alle distanze dai confini, alle distanze dalla strada, al fine di conservare i parametri già esistenti o di creare gli allineamenti stradali con gli edifici adiacenti.

Rispetto ai parametri di zona sono fatte salve le maggiori altezze, le minori distanze e le maggiori volumetrie se esistenti. Per dette situazioni sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e l'utilizzazione di parametri urbanistici eventualmente sotto utilizzati rispetto a quelli di zona.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica e/o privata (P.P.E., PEEP, P. di L.,).

Nella predisposizione dei piani di ristrutturazione urbanistica l'insieme degli indici saranno considerati come territoriali e non fondiari; sono altresì consentite minori distanze degli edifici dalle strade (fino ad allinearsi con gli edifici a confine con il marciapiede) e fra loro (fino alla costruzione in aderenza) e l'altezza massima ammessa viene stabilita in ml 14,50, l'indice di utilizzazione territoriale massimo viene fissato in 4,5 mc/mq al fine di favorire un minor rapporto di copertura rispetto a quello esistente nell'ambito considerato dal Piano attuativo. Nella predisposizione dei piani di ristrutturazione urbanistica dovranno comunque essere salvaguardate le zone caratterizzate dal tessuto edilizio ed urbanistico di inizio secolo.

Con i piani di ristrutturazione urbanistica si dovranno risolvere i problemi delle aree intercluse fra gli edifici rimuovendo garages, rimesse, depositi e quant'altro oggi impegna in forma disordinata ed in modo degradante gli spazi a terra.

Sono pertanto da prevedere interventi che realizzino volumi, totalmente e/o parzialmente interrati destinati ad ospitare le funzioni accessorie alle abitazioni ed ai negozi, nonché 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 o privati, nonché servizi pubblici o di interesse pubblico che saranno ammessi ai piani terra ed ai primi piani degli edifici.

Gli spazi a terra, una volta trasformati e sistematati, 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 i piani urbanistici attuativi.



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 tali 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 ml 3,50.

Megli edifici esistenti compresi fra Via Trieste e l'attrezzatura portuale, inclusi nella zona di connessione anzidetta, sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di servizi turistici, di ristorazione alberghiere e commerciale anche mediante interventi di ristrutturazione interna.

Dovrà comunque essere conservato l'ambiente edilizio esterno caratterizzato dalle ville primo novecento anche mediante sostituzioni edilizie dei corpi o fabbricati estranei a tale contesto.

Particolare cura dovrà essere posta nelle sistemazioni esterne degli stessi edifici in modo tale che anch'esse concorrono 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 di 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 opportunatamente 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 corsia 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 informatori che nei parametri urbanistici stabiliti.

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

C A P O IV

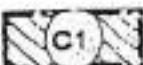
ZONE C

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:

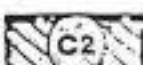
C contraddistinte in cartografia con il simbolo



1

che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio a bassa densità territoriale;

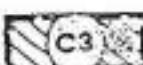
C contraddistinte in cartografia con il simbolo



2

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

C contraddistinte in cartografia con il simbolo



3

che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio a medio-alta densità territoriale;

C* contraddistinta in cartografia con il simbolo



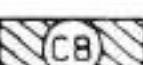
che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio già dotate di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato;

C* P.E.E.P. 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 residenziale vincolato e controllato.

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

L'edificazione di tali aree potrà avvenire successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, anche per stralci funzionali o singole concessioni edilizie. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo

naturali ed artificiali, oltreche' l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici, e del complesso delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Nelle sottozone C e' 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 attivita non siano nè nocive, nè moleste e purchè vengano previste nello strumento urbanistico attuativo e sia recuperato un idoneo numero di parcheggi pubblici in relazione al tipo di attivita prevista secondo quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968.

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

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

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

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

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

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

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 mc/mq	Sc max % su St	H max ml	Alberat. ogni 100 mq di St	Dc min ml	Ds min ml	Standard aggiuntivi	
							V min % su St *	P min % su St *
C 1	1.0	30%	6.50	minimo 3	5.00	6.50	10 (1)	5
C 2	2.0	40%	7.50	minimo 2	5.00	7.50	15 (1)	8
C 3	2.0	40%	7.50	minimo 2	5.00	7.50	10 (1)	8

Nella sottozona C saranno assentite anche deroghe dal rapporto di copertura, ¹ fino a raggiungere un massimo del 40%, purché la soluzione progettata sia pienamente rispettosa del declivio della collina di Rosignano Marittimo.

Nella sottozona C sono ammesse sia le tipologie residenziali (due piani ³ fuori terra più uno seminterrato) che le tipologie miste (un piano terra destiante 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.

* 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.



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, di cui agli atti C.C. n° 44 del 17.2.1992, C.C. n° 125 del 26.5.92, G.M. n° 1518 del 3.7.1992 e C.C. n° 230 del 22.12.1992 .

Per quanto riguarda il P.E.E.P. di Rosignano Solvay ricadente nell'area strategica H5 le aree a ciò destinate seguiranno la disciplina prevista nel Piano Urbanistico attuativo che sarà redatto per l'area progetto HS.

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

L'ambito della sottozona CB è inoltre così classificato:

- Classe CBO, distinta in cartografia con il simbolo
- che individua le aree sostanzialmente già edificate;
- Classe CBl, distinta in cartografia con il simbolo
- che individua i lotti interclusi di completamento;
- Classe CB2, distinta in cartografia con il simbolo
- che individua le aree di completamento del margine di zona
- Aree verdi, distinte in cartografia con il simbolo
- che individuano le aree con piantumazioni esistenti o di nuovo impianto.

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

Nelle classi CBl e CB2, sempreché compatibili con gli studi sopra richiamati, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia e di costruzione di nuovi edifici residenziali

del tipo a ville e villini secondo i seguenti parametri:

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

Sono fatti salvi i maggiori parametri, se esistenti.

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

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

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

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

Gli interventi ammessi potranno essere attuati direttamente mediante il rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni edilizie, 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

ZONE 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



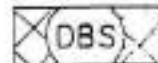
che individuano le aree destinate agli insediamenti artigianali e della piccola industria, di tipo manifatturiero che sono considerate destinazioni preferenziali rispetto ad altre attività di trasporto, di comunicazione, di riparazione di beni di consumo e di veicoli nonché del commercio all'ingrosso;

DB contraddistinte in cartografia con il simbolo



che individuano le aree destinate alle attività produttive della industria Solvay, nonché le attività di terzi ad essa funzionalmente collegate;

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. 30/04/1980 n° 36 e successive modifiche e integrazioni;

DT contraddistinte in cartografia con il simbolo



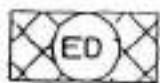
che individuano le aree destinate alle attività produttive turistiche quali alberghi, villaggi turistici, camping ecc.;

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 connetti dell'attività industriale vera e propria con i relativi rapporti territoriali;

ED contraddistinte in cartografia con il simbolo



che individuano le aree destinate agli impianti di acquacoltura ai sensi della L. 05.02.1992

DS contraddistinte in cartografia con il simbolo



che individuano le aree destinate alle attività di sperimentazione, ricerca, applicazione di materiali e tecniche per le coltivazioni in serra;

DD contraddistinte in cartografia con il simbolo



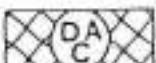
che individuano le aree destinate alle attività produttive, artigianali e commerciali di alto pregio.



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 edilizia e/o autorizzazione in base al tipo di intervento edilizio nel rispetto delle presenti norme e dei successivi parametri urbanistici ed edili. 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 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 sempreché 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, ferme 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 rischiesti 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 10 mc di costruzione ai sensi e per gli effetti della Legge 122/89;

- verde all'interno del lotto e in particolare sulla parte fronteggiante la pubblica via, dovrà essere attrezzata un'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 isolati 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 in materia. In tali casi la distanza tra gli edifici potrà anche essere motivativamente 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 edili 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 minima stabilita dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

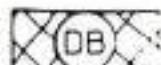
DAC* è la sottozona contraddistinta in cartografia con il simbolo



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

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

- a) destinazione ad impianti di acquacoltura, è una destinazione vincolante;
- b) è consentito il prelevamento 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 dagli stabilimenti Solvay e necessarie per l'alimentazione dei nuovi complessi di acquacoltura.



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 e/o come nuovi corpi autonomi.

Gli interventi ammessi saranno attuati direttamente mediante il rilascio di singole concessioni edilizie e/o autorizzazioni in base al tipo di intervento edilizio nei casi di:

- manutenzione straordinaria
- 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'appontamento 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, nonché le attività di terzi funzionalmente collegate all'utilizzo e/o alla trasformazione e/o all'imballaggio dei prodotti e dei semilavorati Solvay.

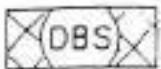
Nell'ambito delle aree industriali DB, dovranno essere predisposti specifici progetti di superamento dell'impatto ambientale determinato dal complesso degli impianti Solvay. Tali progetti, di iniziativa privata e/o pubblica dovranno definire l'insieme delle operazioni necessarie ed opportune per l'inserimento 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
1. Nelle sottozone DBS, sono ammessi nuovi interventi per la realizzazione di stocaggi di olefine, di cui un primo serbatoio per il miglioramento tecnologico funzionale e di sicurezza ed un secondo in sostituzione dell'esistente.
 2. 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.
 3. Nella zona 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 stocaggi esistenti.
 4. Nelle zone DBS si applicano i parametri urbanistici previsti per le zone DB.
 5. Gli interventi previsti nelle zone H10*, pinete di progetto contraddistinte con l'asterisco (*), pinete esistenti con asterisco e archeologiche con asterisco, limitrofe alla sottozona DBS, possono essere coordinati mediante un accordo di programma da stipulare con l'Amministrazione Comunale per il riassetto ambientale delle aree al fine di realizzare una adeguata zona di rispetto per la salvaguardia degli stocaggi esistenti e previsti, anche in esecuzione della legislazione di tutela ambientale. Tale zona di rispetto oltre a garantire i più alti livelli di sicurezza dovrà limitare l'occupazione di suolo allo stretto necessario al fine di assicurare alla collettività una estesa qualificazione ambientale, l'utilizzo delle spiagge e delle pinete retrostanti fino alla Via dei Cavalleggeri, il collegamento pedonale e di servizio che colleghi la zona di Pietrabianca da Nord a Sud. L'accordo di programma regolera' i tempi, i modi e gli impegni per l'attuazione del piano attuativo di coordinamento degli interventi ed oggetto dell'accordo stesso condizionandone l'efficacia alla concreta esecuzione dei nuovi impianti di stoccaggio.
 6. L'utilizzo delle spiagge e pinete esistenti e di progetto limitrofe all'impianto di stoccaggio della Solvay, data la presenza di materiali tossici e nocivi, sia limitata e comunque circoscritta alle aree esterne alla zona di rispetto degli impianti in conformita' alla legislazione nazionale e regionale in materia ed in particolare alla L.R. 41/91 in materia di rischi e di incidenti rilevanti definite in accordo con il competente servizio dell'A.R.P.A.T. e l'autorita' prefettizia.



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. 30/04/1980 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 intervenire 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 dimesse 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 iniziativa pubblica che privata convenzionata. Tali piani dovranno essere finalizzati in particolare alla tutela idrogeologica dei versanti denudati e alla ricostituzione del paesaggio naturale in continuità fisica e biologica con quello esistente. Nel perseguitamento di tali finalità dovrà essere curata la scelta dei materiali di reimpegno, 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 sempreché il tutto non contrasti con le finalità principali di recupero e sia adeguatamente motivato dal progetto esecutivo convenzionato 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 nonchè 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. deroghe 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 direttive 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 preferire, salvo diversa dimostrazione, quelli ad imbuto, sotterranei e ad anfiteatro perchè di minor impatto ambientale.



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

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

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

Le sottozone DT sono distinte nelle seguenti classi:



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



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



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

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. del 27/10/1981 n. 78.

E' altresì consentito in relazione alla eventuale riclassificazione della struttura, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per un aumento della superficie utile intesa come sommatoria di tutte le superfici calpestabili di ogni singolo piano a qualsiasi uso destinate e ricadenti nel comparto DTA, fino ad un massimo del 30% di quelle esistente purché 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 min. = 5,00; Df min = ml 10,00; h max = ml 12,50.

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

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

In esse potranno essere realizzate piscine, gazebo, o

altre attrezzature complementari all'attivita' 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. I compatti DTB con superficie prevista inferiore a 30.000 mq. non sono soggetti alla formazione del piano attuativo, ma si attueranno mediante un progetto unitario attuativo e in tal caso gli standards di cui alla tabella successiva sono da intendersi privati e a corredo delle attrezzature previste.



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

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

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

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'amministrazione Comunale in ragione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 50 mq di superficie fondiaria. Il rilascio della concessione edilizia relativa ad alberghi e ad alberghi residenziali e' subordinato alla istituzione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale, che ne impedisca il frazionamento in unita' immobiliari e la modifica di destinazione d'uso. I parametri urbanistici ed edilizi per ogni area di intervento classificata DTB, sono definiti nella tabella di seguito allegata:

COMPARTI	SUPERFICIE DEL COMPARTO mq	VOLUME MAX AMMESSO mc	RAPPORTO COPERTURA MAX AMMESSO mq/mc	ALTEZZA MAX AMMESSO ml	AREA A PARCH.% SU SUP. DEL COMP. *	ALBERATURE n/100 mq DI SUPERF DEL COMPARTO
DTB 2	14.000	10.000	20%	9,50	15%	2
DTB 3	14.000	20.000	30%	7,50	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	40.000	20%	7,50	30%	3
DTB 11	27.000	20.000	20%	7,50	30%	3,5

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

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



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 l'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 sara' sempre a cura e spese dei concessionari. In tale zona e' fatto obbligo di recuperare spazi pubblici per verde e parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968.

Nei campeggi e' 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 e' di mq 20.000.

Le attrezzature sia fisse che mobili del campeggio, non potranno essere piu' 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, spiantamenti, terrazzamenti, ecc.; e' vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco per piu' di 1/5 dell'area totale del campeggio e previa specifica autorizzazione e indicazione dell'Autorita' 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 della specie arborea 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 dovranno essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei vincoli 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.



Nella sottozona DTR gli interventi devono assicurare i seguenti parametri:

SUPERFICIE DEL COMPARTO mq	VOLUME MAX AMMESSO mc	RAPPORTO COPERTURA MAX AMMESSO mq/mc	ALTEZZA MAX AMMESSO ml	AREA A PARCH.% SU SUP. DEL COMP.	ALBERATURE n/100 mq DI SUPERF. DEL COMPARTO
3.100	7.000	30%	9,50	25%	2,5

La sottozona DTR si attua mediante la formazione di un piano di recupero con i connotati anche della ristrutturazione urbanistica; è ammessa la trasformazione delle destinazioni d'uso conformi alla prevalente destinazione turistico-alberghiera.

In tale sottozona devono assicurarsi il recepimento degli standard di legge come sopra individuati.



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, salvo 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 Comunale.

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 vengono poste limitazioni alle altezze se non quelle di rispetto dei vincoli di sicurezza sismica delle pubbliche vie.

In tali sottozone per ogni insediamento produttivo è consentita la realizzazione di locali residenziali esclusivamente per l'abitazione di custodia 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 di almeno 2 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria.



Sono assimilati agli interventi agroindustriali quelli di acquacoltura così come definiti dalla L. 05.02.1992 n. 102, qualora non ricompresi nei piani di sviluppo aziendali di cui alla L.R.T. n. 10 del 18.2.1979.

Gli impianti di acquacoltura si attueranno mediante concessioni edilizie sulla base di un progetto generale di utilizzazione delle aree ricadenti nell'ambito di zona ED e dietro la presentazione di un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO registrato e trascritto nel quale sia esplicitato:

1. l'impegno a realizzare le opere e le infrastrutture di interesse pubblico connesse alla realizzazione degli impianti e preliminarmente concordate con l'Amministrazione Comunale;
2. l'impegno alla manutenzione delle opere indicate al punto 1;
3. l'impegno a non frazionare, ne' a modificare le destinazioni d'uso degli impianti per almeno 10 anni dal rilascio della concessione;
4. l'impegno della rimessa in pristino dei luoghi interessati da assumere a cura e spesa del concessionario nel caso di dismissione degli impianti di acquacoltura secondo quanto preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

L'atto unilaterale d'obbligo sara' corredata da adeguata garanzia fidejussoria a copertura degli impegni assunti. Il progetto generale di utilizzazione potra' prevedere fasi e/o stralci esecutivi di attuazione e dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

Hmax = mt 4,50
 Rc max = 10% di S.t.
 Viabilita' e parcheggi = min. 10% di S.t.
 Ds. min = ml 10,00
 Dc. min = ml 5,00
 Alberature minime = 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq di S.t.

Anche nelle zone ED utilizzate per gli impianti di acquacoltura e' consentita la realizzazione di volumi residenziali esclusivamente destinati all'abitazione di custodia e/o del personale che deve assicurare la continuità del ciclo lavorativo, nel limite massimo di mc. 300. Le caratteristiche tecniche e formali degli impianti dovranno tener conto delle preesistenze ambientali e paesaggistiche presenti nel sito e garantirne il corretto inserimento. Nell'area ricadente nell'ambito definito dalla D.C.R.T. n. 296 del 1988, non sono ammesse costruzioni a qualsiasi uso destinato con esclusione delle sole vasche di coltura che non potranno tuttavia emergere per piu' di mt. 0,50 dal piano di

campagna.

Gli impianti di scarico delle acque reflue dovranno essere realizzati in conformita' alle leggi igienico-sanitarie vigenti e alle eventuali prescrizioni speciali dell'autorita' sanitaria competente.

Dovra' essere prevista una fascia di rispetto di m. 120 dall'impianto di depurazione avente destinazione urbanistica FT2 posto in zona limitrofa, in detta fascia non possono essere eseguite costruzioni o edifici e nella medesima sono solo ammessi movimenti di terra per le opere idrauliche (canali, vasche in terra o bacini), piazzali per parcheggi, opere non edificatorie semprechè in tale fascia, ai fini di una maggiore tutela, sia prevista una barriera di verde per evitare i possibili effetti di aereosol.



La sottozona DS, così come individuata nel precedente art. 29 e' destinata dal P.R.G. alle attivita' 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:

Hmax. = ml 7,50
Ds min = ml 10,00 Rc max = 70%
Dc min = ml 10,00

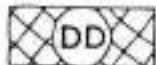
Potranno essere installati impianti e/o costruzioni fisse per il controllo, l'elaborazione e la comunicazione dei dati di ricerca, per la guardiania e la vigilanza per la "commercializzazione" dei prodotti ottenuti, il tutto per una volumetria massima di mc 2.000 e fermi restando i parametri precedentemente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



La sottozona DD, così come individuata nel precedente art. 29 è destinata dal P.R.G. alle attività produttive, artigianali e commerciali, di alto pregio del tipo: pelletteria, oreficeria, bigiotteria, 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 presenza del conduttore.

Tale caratterizzazione dovrà essere garantita con una progettazione unitaria dell'intera sottozona che si attuera' 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. 2/4/1968.

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 di 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 cosi' come definite nel precedente art. 11 sono destinate alla produzione agricola e forestale e alle attivita' ad esse integrative.

Dette zone sono regolamentate dalla L.R. 14.04.1995 n.64 e sue successive integrazioni e modifiche e dalle presenti norme.

Le presenti norme disciplinano gli interventi urbansitico - 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 potenzialita' della risorsa evitando le perdite di suolo produttivo ed interventi che possono limitare l'uso agricolo del territorio e che non risultino in contrasto con le norme della L.R.T. del 14.04.1995 n. 64

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

Nelle zone E, la modifica delle alberature e degli impianti culturali esistenti alla adozione della presente normativa, sara' 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 nonche' 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.

Per la realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse collegati alle reti di telecomunicazioni, trasporti energetico e dell'acqua non previsti dagli strumenti urbanistici dovrà essere rispettato la L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche. 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 fondiarie 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 nel rispetto della L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche e con le limitazioni previste in detta Legge.

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.

È consentita la realizzazione di recinzioni limitatamente all'area di pertinenza dei fabbricati destinati a residenza. Tali recinzioni dovranno essere realizzate secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e con materiali e tipologie adeguate alla situazione ambientale in atto; per le recinzioni antistanti le sedi viarie dovranno rispettarsi le disposizioni del nuovo codice stradale e suoi regolamenti di attuazione.

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 nel rispetto della L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche.

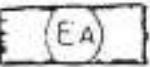
Le nuove costruzioni ammesse dovranno attestarsi ai margini delle aree produttive e lungo la viabilità esistente, distaccandosi da questa non meno di ml 10 e non più di ml 50 e comunque nel rispetto delle distanze minime prefissate dal nuovo codice della strada e comunque non inferiore a 10 mt. dalla distanza dei confini. 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, sempreche' ammessi, dovranno distare da corpi idrici di qualsiasi natura almeno ml 20, salve le zone diversamente disciplinate e le costruzioni e/o opere per le quali e' dimostrata la forte connessione con l'utilizzo delle risorse idriche.

Nel rispetto di quanto sopra sono state individuate quattro specifiche sottozone sulla base della capacita' d'uso del territorio agricolo-forestale, degli aspetti paesaggistico ambientali, delle potenzialita' di trasformazione del territorio e cioe':

- 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 e sono individuati e disciplinati nell'allegato "C" che e' parte integrante delle presenti norme.



Nelle sottozone EA, così come definite nel precedente art. 38 e' 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 dalla L.R. del 14.4.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche, ad esclusione di qualsiasi ampliamento, fino alla ristrutturazione edilizia fatte salve le limitazioni derivanti da normative di settore.

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



Nelle sottozone EB cosi' come definite nel precedente art. 38 e' ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o l'ampliamento di quelli esistenti mediante presentazione del programma di miglioramento agricolo ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.T del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche.

Negli edifici esistenti, con esclusione di quelli contrassegnati con l'asterisco (*) sono ammessi gli interventi previsti e disciplinati dalla L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche. Gli interventi ammessi andranno eseguiti salvo diversa dimostrazione, con le modalita' esecutive di cui all'allegato C che e' parte integrante delle presenti norme.



Nelle sottozone EC cosi' come definite nel precedente art. 38 e' ammessa la costruzione di edifici rurali ad uso abitativo, sempreche' la superficie fondata non sia inferiore a 5 Ha, nel rispetto della L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche.

Negli edifici esistenti con esclusione di quelli contraddistinti con l'asterisco (*) sono ammessi gli interventi previsti e disciplinati dall'art. 5 della L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche.

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



Nelle zone EF, così come definite nel precedente art. 38 e' vietata la costruzione di nuovi edifici a qualsiasi uso destinati fatta eccezione per quelli strettamente necessari ed indispensabili per la conduzione del fondo e limitatamente a coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo principale.

Negli edifici esistenti, con esclusione di quelli contrassegnati con l'asterisco (*) sono ammessi gli interventi previsti e disciplinati dalla L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche. Gli interventi ammessi andranno eseguiti salvo diversa dimostrazione con le modalita' esecutive di cui all'allegato C che e' parte integrante delle presenti norme.

Nelle zone EF e' inoltre vietato l'insediamento di attivita' zootecniche di allevamenti che non siano strettamente familiari e/o riconducibili ad attivita' agroturistiche.

Così come non sono ammesse operazioni di fertirrigazione ne' trasformazioni degli assetti culturali tali da promuovere significative modificazioni all'ambiente naturale e paesaggistico dei luoghi.

Art. 43

ANNESSI AGRICOLI

Nelle sottozone EB, EC ed EF e' ammessa la costruzione di annessi agricoli con le procedure previste dalla L.R.T. del 14.04.1995 n. 64 e sue successive integrazioni e modifiche.

C A P O VII

Z O N E F

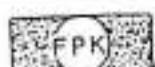
Art. 44

CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F

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

SOTTOZONA	DESTINAZIONE
	Attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali pubblici e privati del tipo Biblioteca, Pinacoteca, Musei, Teatri, Cinema, Circoli Culturali, ricreativi e sportivi, ostelli della gioventù
	Attrezzature per attività dei servizi produttivi del tipo uffici, centri elaborazione dati, mostre, fiere, mercati, sportelli bancari e doganali, mense, sedi sindacali.
	Area agricola a destinazione vincolata per la realizzazione di un centro di addestramento equestre e servizi ad esso connessi.
	Attrezzature per attività di servizi pubblici e privati del tipo sedi di uffici, centri direzionali, centri di vita associata, sedi sociali, sedi amministrative e di vendita al dettaglio.
	Attrezzature per attività di servizi sanitari e assistenziali del tipo ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, casa albergo per anziani, case-parcheggio.
	Attrezzature dei servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense.

SOTTOZONA	DESTINAZIONE
	Attrezzature per i servizi della mobilita' del tipo aree di servizio, distributori carburanti.
	Attrezzature portuali al servizio dell'industria Solvay.
	Attrezzature per attivita' dei servizi religiosi e per il culto del tipo chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche.
	Attrezzature per attivita' 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, ristori (vedi schema tipologico a pie' pagina).
	Attrezzature per attivita' dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere quali campi da gioco anche regolamentari per lo sport di base.
	Solo sistemazioni a verde pubblico con esclusione di manufatti stabili di qualsiasi entita'.
	Attrezzature cimiteriali



Parco con specifica destinazione a campeggio

Le zone F si attueranno mediante piani o progetti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata. Per progetto attuativo si intende il complesso degli elaborati planovolumetrici interessanti l'intero ambito di zona o parti significative di esso ed illustrativi delle opere previste, il tutto riconducibile all'attuazione diretta mediante rilascio di concessione edilizia. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano o progetto attuativo potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione fatta eccezione per quelli la cui destinazione funzionale risulti corrispondente alla destinazione di zona al momento dell'approvazione della variante generale al P.R.G.. Per tali fabbricati e' ammessa anche la ristrutturazione edilizia. In tali zone i piani ed i progetti attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti nella tabella successiva; nonche' risolvere tutti i problemi costituiti da barriere architettoniche e garantire la piu' ampia e comoda accessibilita' alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati. Particolare cura andra' posta nella progettazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circonvicino (accessi, parcheggi, fronti stradali e simili).

Sottozone	It max mc/mq	Rc max % St	H max ml	Ds ml	Dc ml	Df ml	Area a parch. aggiun. % su St	Alber. n./100 mq/St
FA	2,5	40%	12,50	H/2	H/2	H	30%	3
FD	3,5	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	3,5	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)	-	-	10,0	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	5%	3,5
FVA	-(3)	5%	4,50	10,0	5,00	10,00	30%	3,5
FVB	0,5	30%	3,50	5,0	5,00	10,00	(5)	2
FVS	-(3)	5%	-	10,0	5,00	10,00	30%	3
FZ	-(4)	-	-	20,0	-	-	40%	3,5
FPK	Vedasi normativa di seguito riportata.							

NOTE:

- (1) N.L.= nessuna limitazione se non quelle legate alla sicurezza e funzionalita' degli impianti
- (2) Per quanto non previsto si fara' riferimento, in sede di progettazione esecutiva, alla legislazione vigente in materia.
- (3) Su tali aree e' consentita la edificazione di tutti quei manufatti che servono ad aumentare la funzionalita' e godibilita' 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, FVB, FVS, non e' ammessa alcuna destinazione residenziale.

Nella sottozona FVA1 posta in localita' Chioma sono ammessi interventi nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nella tabella precedente per la sottozona FVA purché si salvaguardino le alberature esistenti.

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

Nelle rimanenti sottozoni e' 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 sottozoni 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

Nelle sottozoni FVBO, poste in località Mazzanta, contraddistinte in cartografia con l'asterisco (*), fino alla realizzazione delle opere di consolidamento e ripascimento della costa, sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nelle zone FVA0 e FVBO poste in località La Mazzanta e Marina di Vada possono essere realizzate piccole attrezzature leggere per lo svago, il ristoro e la balneazione nei limiti delle volumetrie preesistenti, escludendo l'applicazione di indici urbanistici.

Per l'utilizzo delle sottozoni FM destinate a distributori carburanti si rimanda alla normativa di settore.

Nella sottozona FG* dovrà essere mantenuto l'ingombro attuale planimetrico dell'immobile esistente e tale area dovrà essere vincolata alla destinazione d'uso della sala cinematografica per almeno 20 anni.

Per l'area contraddistinta FA* valgono le norme già approvate con atto C.C. n. 521 del 14.9.1987.

Nelle sottozoni FPK, inserite all'interno della riserva biogenetica, gli interventi ammessi potranno essere attuati espletando preventivamente le procedure di legge di cui alla D.G.R. n. 4973/94 o tramite accordo di programma di cui alla L. 142/90.

Nella classe FPK destinata ad attrezzature turistico ricettive dei campeggi esistenti gli interventi ammessi si attueranno mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata. I piani attuativi avranno i contenuti di piani di adeguamento delle infrastrutture esistenti nei limiti di cui alle presenti norme e alle finalità previste dalla Direttiva C.R.T. n. 47/90.

Con i piani attuativi di adeguamento dovranno essere assicurate le infrastrutture e le opere primarie (strade,

rete idrica, rete fognante, rete elettrica...) avendo cura in particolare che:

- a. la viabilita' deve essere eseguita con materiali nel loro stato naturale e tali da assicurare un'adeguata permeabilita' del suolo;
- b. la rete idrica sia allacciata al pubblico acquedotto e sia assunto l'impegno a non realizzare per alcuno scopo emungimenti dalla falda idrica e di chiudere, sigillandoli adeguatamente, eventuali pozzi presenti nell'area interessata;
- c. la rete di smaltimento delle acque reflue sia allacciata alla pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti solidi avvenga tramite il servizio pubblico.

Nei campeggi e' 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 di piazzole autorizzate.

Questi manufatti dovranno essere esplicitamente indicati per localizzazione e materiali utilizzati nel piano attuativo di adeguamento.

E' fatto assolutamente divieto di procedere a movimenti di terra, spianamenti, terrazzamenti e simili; e' vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco senza la preventiva autorizzazione della competente autorita' forestale.

Nelle zone FPK dovranno essere messe a dimora alberature d'alto fusto nella misura minima di una ogni 30 mq di superficie di zona delle specie indicate dall'Amministrazione Comunale sentita l'autorita' forestale competente.

L'area attrezzata a piazzole non potra' interessare piu' di 3/4 della superficie di zona, la restante parte dovrà essere rimboschita per almeno la metà ed organizzata per i servizi del camping per il resto.

La densita' delle piazzole non potra' essere superiore a una per ogni 60 mq di superficie appositamente attrezzata. Nelle adiacenze delle zone FPK dovranno essere organizzati a cura e spese dei concessionari spazi per il gioco, il tempo libero ed i parcheggi nella misura almeno pari, in termini di superficie, a quella di zona.

Tali spazi saranno individuati nel piano di adeguamento e saranno disciplinati dalla Convenzione.

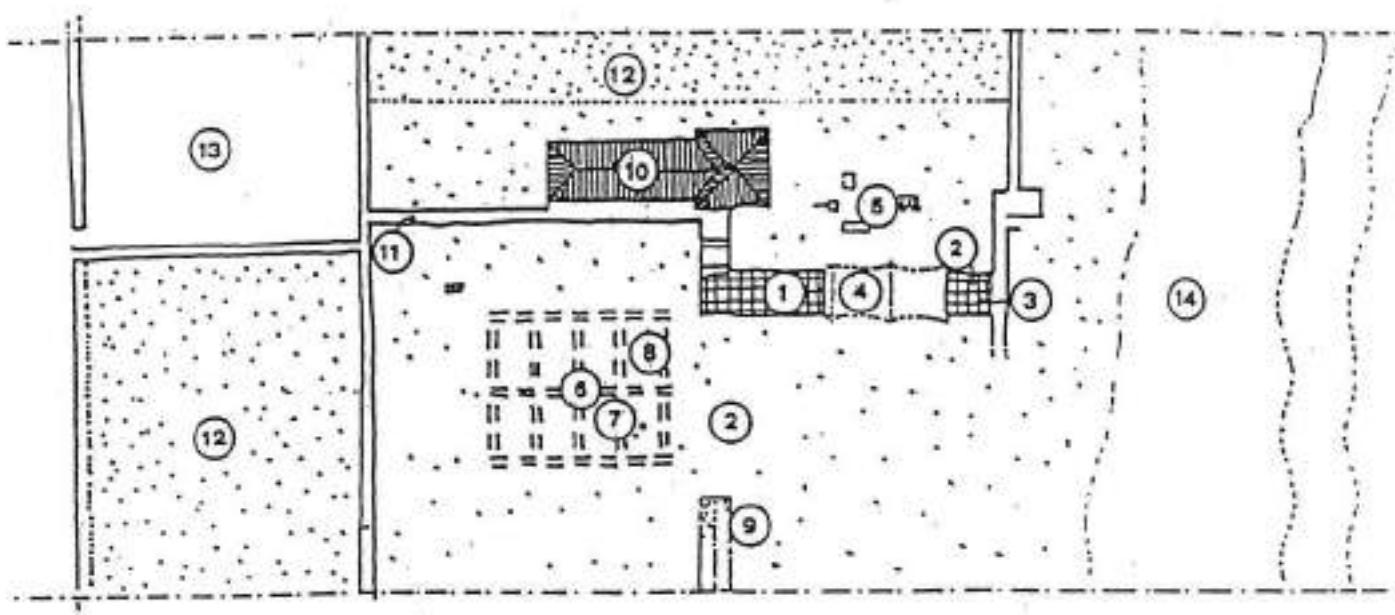
Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo non potranno avere una superficie coperta e una volumetria complessiva superiore del 5% di quelle esistenti e documentate con il piano attuativo. Esse inoltre non dovranno avere un'altezza superiore a m 4,50. Sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti e fino al limite di m. 6,50 e per non piu' del 50% della superficie coperta.

Gli eventuali ampliamenti entro il limite del 5% potranno essere assentiti solo se non prevedono il taglio di alcuna alberatura d'alto fusto.

Nel piano attuativo di adeguamento dovranno essere altresi' illustrati i provvedimenti per la tutela, la conservazione e

la recinzione delle zone dunali antistanti le zone FPK. Ai concessionari sara' fatto obbligo, mediante convenzione, della protezione di dette zone cosi' come previsto dal successivo art. 60; ad essi fara' altresi' carico l'onere relativo alla realizzazione dei percorsi pedonali di accesso al mare nei modi stabiliti dall'art. 61 e nei limiti che saranno fissati nella convenzione.

SCHEMA TIPOLOGICO DELLE ATTREZZATURE PER LA BALNEAZIONE
AMMESSE NELLE ZONE FVB (1)



LEGENDA

- | | | |
|---|--------------------------------|-----------------|
| 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 rimpiantumazione | | |
| 13) Parcheggi | | |
| 14) Arenile | | |

(1) Tale schema è utilizzabile di norma per la costa bassa. Mentre per la costa alta si dovrà tener conto della orografia del terreno e della vegetazione esistente. Li potranno essere opportunamente inserite anche opere e sistemi meccanici per il superamento dei dislivelli.

C A P O VIII

Z O N E G

Art. 45

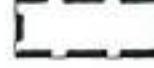
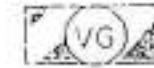
CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE VINCOLATE

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.

Per tutte le zonizzazioni di P.R.G. adiacenti a zone o fasce di rispetto di varia natura e di cui al presente articolo è consentita l'edificazione sino alla linea di demarcazione, fatto salvo l'eventuale rispetto delle distanze da confini di proprietà di terzi, per le quali valgono le disposizioni del codice civile.

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 preesistenze
	Vincolo urbanistico di destinazione d'uso del suolo.	Sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e di manutenzione delle alberature e del verde (1)

	Fascia di rispetto degli elettrodotti F.S.	Quelli previsti dalle norme in vigore
	Fascia di rispetto stradale e dei canali. Zone di inedificabilità assoluta fatte salve le diverse indicazioni di P.R.G.	Quelli previsti dall'art. 12 della L.R. 10/79
	Fascia di rispetto ferroviario. Zone di inedificabilità assoluta	Quelli previsti dall'art. 12 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 cimenteriale; inedificabilità per 100 ml di profondità salvo diversa zonizzazione di PRG	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 F.S.
	Vincolo geologico di interesse ambientale. Zona di inedificabilità assoluta	Ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti. Divieto assoluto di movimenti terra di ogni genere. Progetti di valorizzazione scientifica.

	Zone salmastre. Divieto assoluto di nuove perforazioni per pozzi per qualsiasi uso destinati	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, nonché 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 (2)
NON INDIVIDUATO	Demanio marittimo	Quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione delle autorità competenti

Nota:

- (1) Nelle zone VPR comprese nell'ambito del Parco Turistico Ambientale di cui al comma 2 del successivo art. 50 potranno essere ammesse trasformazioni delle destinazioni d'uso, senza incremento della volumetria esistente, per realizzare strutture ricettive di tipo alberghiero. Tali trasformazioni si attueranno mediante Piano di Recupero.
- (2) 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 nonché modificazioni alle loro destinazioni d'uso.

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" 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.

PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE H

I piani dovranno uniformarsi ai parametri urbanistici ed edili nonché ai limiti di dimensionamento sottoriportati per ogni ambito designato con 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	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 esistente	-	-	-	-	-	3,5	"
H5	337.500	1,5	vedi art.48	30%	H max	H/2	H/2	2,5	"
H6	33.000	quella esistente	-	-	-	-	-	2	"
H7	18.500	quella esistente	9,50	-	quella esist.	quella esist.	quella esist.	2	"
H8	3.180.000	quella esistente	-	-	20.00	10.00	10.00	3,5	"
H9	270.000	-	-	-	-	-	-	3,5	"
H10 H10*	4.500.000	0.0001	3.00	-	20.00	5.00	10.00	-	"
H11	340.000	nessuna limit.	nessuna limit.	20%	20.00	20.00	20.00	2,5	"

Fanno altresì parte delle aree 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 da 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 turistici; un significativo centro propulsore dell'agroturismo.

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

H.2A

H2A 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 la 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 culturali 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 utilizzare le sedi esistenti.

H2b AMBITO DELLA LOCALIZZAZIONE DEL CAMPO DI GOLF

Nell'ambito territoriale indicato in cartografia con il simbolo

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 agli edifici esistenti. L'accessibilità all'area dovrà essere garantita dalla viabilità esistente e non dovranno essere abbattute le alberature d'alto fusto esistenti, né 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. 78/81;
- 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 salute, pesca sportiva, ecc.) nonché 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 scuola alberghiera, 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 ristori, 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 (ferro-gomma) 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 compatti 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 pomicua 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 sempreché 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, 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 nel lato Nord, della quale la metà potrà essere utilizzata come standard di verde pubblico.

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

H.6

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 mediante l'approntamento di un Piano Attuativo e gli interventi ammessi dovranno uniformarsi 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 dal 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 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 seppure destinati a parcheggio o ad autorimesse.

H8 PARCO URBANO DEL POGGETTO

I contenuti generali del parco urbano del Poggetto 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 culturali dovranno essere preventivamente autorizzati dell'Amministrazione Comunale tenuto conto del valore paesistico di questi.

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

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.

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 delle 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 purché 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.

Con l'indicazione H10* si intende stabilire la possibilità di redigere il parco fluviale anche in due distinti piani attuativi: il primo che interessi l'intero "sistema marino" del fiume ed il secondo che regoli il suo "sistema interno".

Nell'ambito del "sistema marino" (H10*) dovranno essere disciplinate due sottozone: la prima, di pieno accesso pubblico prevedente percorsi pedonali e ciclabili nonché dei soli mezzi di servizio che, raccordati alle aree a parcheggio indicate dal P.R.G. distribuiscano le presenze sull'intero sistema di costa fra la foce e Vada protegga e tuteli ai sensi dell'art. 60 i sistemi dunali esistenti, collocati nel proprio ambito e nel rispetto dei valori naturali e paesaggistici, una attrezzatura per i servizi balneari (FVB) più prossima possibile al mare, disciplinati opportunamente gli attraversamenti delle condotte Solvay; la seconda, di accesso limitato e controllato quale area di rispetto per la salvaguardia degli impianti di

stoccaggio delle olefine di cui all'art. 31 bis.
Nel perimetro dell'H10* saranno consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione delle condotte Solvay e l'installazione di nuove condotte nei limiti previsti dal piano attuativo convenzionato.

C.E.

C.E. CASSA DI ESPANSIONE

Tale ambito rappresenta la naturale cassa di espansione delle acque del fiume Fine.

Su tale ambito non e' consentito alcun intervento edilizio se non quelli legati alla regimazione delle acque ed al loro deflusso nonche' alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione delle infrastrutture o manufatti esistenti.

Nell'ambito dell'area strategica H10 (Parco fluviale) e C.E. (cassa di espansione del fiume Fine) sono comunque consentiti interventi di difesa e di regimazione idraulica.

H11 PARCO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE TERRITORIALE

Il 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 di 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

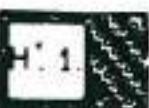
E' l'area indicata dal P.R.G. come designata per un nuovo elemento passante la barriera stradale e ferroviaria a Rosignano Solvay.

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.



1. Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo che definiscono il sistema turistico-residenziale di Castiglioncello. 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. Nei comparti H10-H1P-H1Q-H1R-H1S-H1T1-H1T2-H1T3-H1U-H1V-H1Z sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro edilizio e di ristrutturazione interna così come definiti dalla L.R.T. 21/5/1980 n. 59. Le trasformazioni delle destinazioni d'uso per realizzare attività alberghiere saranno ammesse purché 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 incremento volumetrico, nel rispetto dei criteri enunciati, formeranno oggetto di singoli progetti mediante i quali saranno afrontati e risolti i problemi progettuali e saranno ritrovati i parcheggi necessari all'unità alberghiera all'interno dell'unità fondiaria nella misura almeno di un posto auto per ogni camera, ovvero dovranno essere ricercate soluzioni che non impegnino lo spazio pubblico di circolazione. Detti interventi saranno attuati mediante concessione o autorizzazione edilizia. Più unità fondiarie 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.
3. Negli ambiti vincolati ai sensi della L.R.T. 29/5/1980 n. 59 sono ammesse trasformazioni delle destinazioni d'uso sempreché compatibili con i valori storico-architettonici oggetto di tutela.
4. In sede di redazione dei progetti di trasformazione delle destinazioni d'uso 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.

5. Nell'ambito dei compatti 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, limitatamente al miglioramento e all'adeguamento funzionale delle attività turistico-ricettive esistenti, ai sensi della L.R. 78/81.

Per i progetti di ampliamento dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

- distanza minima dalle strade e dai confini ml 5,00;
 - distanza minima tra i fabbricati ml 10,00;
 - altezza massima degli edifici pari a quella esistente.
- Dovranno inoltre essere seguite le avvertenze di cui al precedente comma 4 del presente articolo.

Per gli edifici di cui alle schede n. 46 (fg. 64 part. 50 del N.C.T. - categoria di intervento ammesso ristrutturazione del tipo D3) e n. 132 (fg. 61 part. 105 del N.C.T. - categoria di intervento ammesso ristrutturazione tipo D2) si consentono ampliamenti sul retro degli edifici finalizzati esclusivamente all'adeguamento igienico sanitario alle norme vigenti in materia.

Per gli alberghi Mon Hotel e Godilonda posti in Castiglioncello non sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico.

CAPO 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 la valorizzazione 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 pertanto sono destinate alla conservazione e valorizzazione delle risorse naturali e si attueranno mediante l'approntamento di specifici piani attuativi. Gli interventi nelle zone per attrezzature balneari non devono investire falesie o parti rocciose e dovranno essere collocati a idonea distanza da esse.

In tali zone sono ammessi interventi di consolidamento idrogeologico dei suoli, di preservazione e coltivazione delle risorse vegetali, di ripiantumazione delle aree denudate, di realizzazione 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. Le zone II, I2, I3, PVA, PVB comprese nell'ambito contrassegnato dal tratto . . . definiscono il Parco Turistico Ambientale e sono vincolate alla formazione di un P.P.E. unitario di iniziativa pubblica.

Tale P.P.E. perseguità 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 ristoranti, e uffici turistici;
- consolidamento e tutela idrogeologica della costa.

In tale ambito valgono le prescrizioni ed i parametri di seguito stabiliti fermo restando che il rapporto di copertura delle strutture di servizio complessivamente previste nell'ambito del Piano Particolareggiato non superi il 5% della superficie territoriale, che gli interventi previsti non investano le aree interessate da presenze vegetazionali che le superfici pavimentate dei

parcheggi siano eseguite con fondi permeabili.

ZONA	It max mc/mq	Rc max %/St	H max ml
FVA	0,20	5%	3,50
FVB	0,10	5%	3,50

3. L'ambito contraddistinto in cartografia con il simbolo

14

costituisce un ambito omogeneo di intervento per il quale è obbligatoria la formazione di specifico P.P.E. di iniziativa pubblica.

In tale area sono ammessi interventi di riqualificazione e ristrutturazione e potranno essere previste attività commerciali, uffici turistici e stabilimenti balneari stante la finalità di connotare maggiormente la "passeggiata" di Castiglioncello.

Con il P.P.E. dovranno quindi risolversi i problemi di ricomposizione formale del sistema delle attrezzature presenti anche mediante aggiunte e caratterizzazioni di relazione tra la città e il mare, di accessibilità alla costa, di razionalizzazione degli spazi di ormeggio per favorire una più ampia offerta di spazi di balneazione. Il P.P.E. dovrà altresì assumere elementi connotativi di piano di arredo urbano.

PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE I

I piani attuativi dovranno uniformarsi ai parametri urbanistici, edili, nonché ai limiti di dimensionamento ed alle prescrizioni in nota, riportati nella tabella seguente:

S O T T O Z O N E	S.T.	V max AMMESSO mc	H max AMMESSA ml	R.C. max % /st	% DELLE PRINCIPALI DESTINAZIONI				N O T E
					PARCHEGGI	VERDE DI PROG.	ATT.E SERV. (2)	AREA DI BALNEA- ZIONE	
I1	11.650	0,03	3,5	1%	(5)	10%	45% (1)	45%	La superficie territoriale è comprensiva ricostituzione della linea di costa.
I2	30.000	0,02	3,5	0,5%	(5)	/	40%	15%	
I3	61.300	0,02	3,5	0,5%	(5)	10%	40%	10%	
I4 (*)	95.200	0,1	6,00	3%	/	15% (3)	45%	40%	Una volta realizzato il progetto d'area attuazione potrà svilupparsi per stralci esecutivi
I5	2.150	1.000	4,50	-	/	/	35%	65%	
I6	10.100	3.000	4,50	-	/	35% \	15%	50%	I parcheggi dovranno essere ricavati in locali parzialmente o totalmente interrati.
I7	47.600	15.000	7,50	-	15%	45%	35%	/	(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 risaldate 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 per la domanda turistica non solo estiva.
 - (5) I parcheggi sono stati individuati dal P.R.G. al di sopra della SS. 1 Aurelia.
- (*) Oggetto di controdeduzioni alle prescrizioni regionali di cui all'atto G.R.T. n. 1500 del 11.11.1996

T I T O L O III

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.

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.

Comunque dovranno essere soddisfatti i disposti della legislazione di settore sia nazionale che regionale.

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.

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 del Piano Attuativo per il Fne sulla base dello studio biologico-naturalistico potranno essere abbattute alberature che, non autoctone, possono compromettere le finalità dello stesso progetto.



Le zone contraddistinte in cartografia con il simbolo sono destinate alla realizzazione di parcheggi d'uso pubblico.

Tali zone sono attuate di norma mediante progetto esecutivo di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Nella predisposizione del progetto esecutivo dovrà essere posta particolare cura alla sicurezza degli accessi dalla pubblica viabilità grantendo la opportuna visibilità e riducendo allo stretto indispensabile il numero degli accessi.

Di norma il posto auto sarà delle dimensioni di m 2,00 x 5,00 con esclusione di quelli previsti all'ultimo comma del precedente art. 52 per i quali valgono le dimensioni 11 stabilite, e la sede viaria dovrà avere una larghezza minima di m 5,00 ad un solo senso di marcia e di m 6,00 se a doppio senso.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con alberature autoctone e idonee alla natura dei suoli interessati: di tale idoneità dovrà essere dato esplicito conto in sede di progetto esecutivo mediante apposita relazione agronomica. Le alberature esistenti e di grosso fusto dovranno in generale essere conservate, dimostrando l'eventuale necessità di un loro abbattimento o spostamento.

La densità delle alberature non dovrà essere inferiore a 3 alberi d'alto fusto per ogni 100 mq di superficie di parcheggio.

Le pavimentazioni di tali zone dovranno essere, di norma, di tipo permeabile, utilizzando pavimentazioni verdi o il locale "gabbriccio" o altra pavimentazione che garantisca la permeabilità del suolo. Nelle aree poste a valle della Via Aurelia ed a sud del fiume Fine, tale prescrizione si applica in via obbligatoria.



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 esistenti 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, ne 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 m 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 vietata 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.

La zona di pineta esistente contraddistinta in cartografia con l'asterisco (*) potrà essere inclusa nel piano attuativo di coordinamento di cui all'art. 31 bis ed essere sottoposta in tutto o in parte a particolari vincoli di accesso secondo quanto previsto dal piano attuativo stesso e dal relativo accordo di programma.



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

Con tale definizione il P.R.G. intende ricostituire un patrimonio vegetazionale nelle aree di costa per finalità paesaggistiche-ambientali nonché per trasferire nelle aree più interne la pressione antropica esercitata prevalentemente sulle aree di costa e di maggior pregio ambientale.

Oltre alla messa a dimora della specie di pino marittimo potranno essere impiantate anche specie arboree purché autoctone così come sarà esplicitamente precisato nella relazione biologico-naturalistica da allegare ai progetti attuativi ai sensi dell'art. 8 punto 15 (Documenti dei Piani Urbanistici Attuativi) delle presenti norme.

Tali zone hanno una prevalente destinazione d'uso pubblico sia che siano attuate per iniziativa pubblica che privata convenzionata.

In dette zone potranno quindi essere attrezzati spazi per la sosta, il ristoro e lo svago quali, ad esempio, chioschi per la ristorazione, servizi igienici, campi gioco non regolamentari, servizi informazioni e per turisti, sempreché non compromettano la prevalente finalità di zona che è quella di ricostruzione del patrimonio vegetazionale.

Gli interventi ammessi potranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo pari a 0,01 mc/mq;
- altezza massima delle costruzioni: ml 3,00
- distanza delle costruzioni dai confini di proprietà: ml 5,00;
- distanza minima delle costruzioni dalle strade: ml 7,00.

Gli interventi edili ammessi non dovranno essere stabilmente infissi al suolo e gli spazi attrezzati come percorsi, campi gioco, etc. dovranno avere fondi permeabili e naturali.

Gli edifici, gli impianti, le attrezzature, qualora esistenti all'interno delle zone interessate, potranno essere mantenuti e conservati 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, ristoranti, chioschi, servizi igienici e simili. Le zone delle pinete di progetto si attuano mediante piani urbanistici attuativi, e con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti norme, per iniziativa pubblica o privata convenzionata. Detti piani dovranno riportare il preventivo parere della competente autorità forestale. Essi dovranno illustrare e precisare: la natura e la dimensione degli interventi; il tipo di vegetazione e le sue modalità di impianto nonché il grado di protezione ad essa assicurato per l'accrescimento e la manutenzione; la disciplina dell'accessibilità meccanica da consentire ai soli mezzi di servizio; i provvedimenti per la conservazione dei suoli, la prevenzione degli incendi e il mantenimento dell'igiene nell'area.

Le zone di pinete di progetto contraddistinte con il simbolo * sono vincolate all'accesso controllato e alla viabilità limitata all'accesso dei soli mezzi di servizio e di sicurezza nei limiti che saranno stabiliti dal piano di coordinamento di cui all'art. 31 bis o dal progetto di V.I.A. solo dopo l'avvio dei lavori per la realizzazione del nuovo impianto di stoccaggio nella zona DBS. Tali vincoli potranno essere rimossi dall'autorità comunale qualora il programma di realizzazione dei nuovi impianti di stoccaggio non dovesse essere attuato.

Tali disposizioni saranno contenute nell'atto di concessione che verrà rilasciato per la realizzazione degli impianti di stoccaggio o in caso di accordo di programma secondo quanto previsto dall'art. 31 bis, saranno esplicitamente richiamate nello stesso atto.

In tali zone sono consentiti gli interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione delle condotte Solvay già esistenti, nonché l'installazione di nuove condotte nei limiti previsti dal progetto di impianto delle pinete o dal piano attuativo di cui all'art. 31 bis.

Nell'ambito indicato in cartografia con il simbolo 

comprendente le zone delle Pinete esistenti, delle Pinete di Progetto, dei Parcheggi, del FVA, del FVB e dell'FVS tra le 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:

- ricostruzione del patrimonio naturale (pinete, dune);
- pubblicizzazione 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 anche mediante la utilizzazione dei canali esistenti e la realizzazione di apposite "vie d'acqua" e alla realizzazione di aree attrezzate per la ricreazione e i parcheggi pubblici;
- individuazione degli accessi al mare;
- localizzazione delle attrezzature di servizio per la balneazione;
- valorizzazione del patrimonio naturale.
e che utilizzi, per i fini sopra esposti, anche le fascie di rispetto previste dal P.R.G.;
Con la predisposizione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici esistenti nonché modificazioni alle loro destinazioni d'uso.

Le zone indicate in cartografia con il simbolo



sono le zone 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 destinati e tali da non ostruire visibilità e libertà di circolazione pedonale.

Gli accessi carrabili che interferiranno con i viali, ancorché ammessi, non dovranno precostituire in alcun modo barriera architettonica ai percorsi pedonali.

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 purché costituiti da aree sabbiose o da piani realizzati in legno o in cemento atermico montati su supporti precari.

DELLE ZONE DUNALI

Le zone dunali individuate nella cartografia di P.R.G. con il simbolo



costituiscono un patrimonio naturale presente nel territorio comunale.

Esse rappresentano una difesa naturale dell'ambiente litoraneo e costituiscono di per se un habitat singolare per specie animali e vegetali.

Le zone dunali sono perciò protette e difese da ogni tipo di utilizzazione e dovranno essere conservate nel loro stato naturale secondo quanto previsto anche dalle direttive comunitarie (Direttiva sugli habitat).

Esse dovranno perciò essere recintate al fine di inibire ogni forma d'uso e di utilizzazione da parte dell'uomo.

AI limiti della recinzione di ognuna di esse sarà apposta un'adeguata segnaletica per documentare il valore naturalistico e la funzione protettiva da esse svolta per la tutela dell'ambiente di costa e del suo retroterra.

DEI PERCORSI PEDONALI DI ACCESSO AL MARE

Il P.R.G. indica con il simbolo  i percorsi pedonali di accesso al mare.

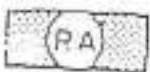
Essi rappresentano il modo razionale di distribuire l'afflusso al mare dei bagnanti e di attraversare gli ambienti naturali della fascia costiera.

Con tale previsione viene posto il divieto di accesso al mare e di attraversamento degli habitat costieri ad ogni mezzo meccanico che non sia di servizio, al di fuori delle strade e dei luoghi che sono esplicitamente designati a tale funzione.

I percorsi pedonali saranno d'uso pubblico e attuati mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Essi saranno realizzati mediante l'uso di materiali nel loro stato naturale.

Le zone dunali non dovranno mai essere attraversate ed i percorsi pedonali di accesso al mare dovranno utilizzare solo le depressioni esistenti ed essere eseguiti in modo tale da non costituire motivo di degrado, antropico e/o naturale alle stesse dune.



Il P.R.G. ha individuato le aree degli arenili che sono soggette a fenomeni di erosione e per le quali pone un vincolo assoluto di inedificabilità, anche di strutture precarie.

Per dette aree dovranno essere predisposti progetti di consolidamento della linea di costa e di ripascimento degli arenili tenuto conto anche degli studi idrogeologici svolti su area vasta e delle indicazioni da questi originati.

Per le aree di ripascimento dovranno essere predisposti progetti di consolidamento della costa d'intesa con l'Autorita' Marittima competente e con la Provincia di Livorno.

Le zone F (tutte), VPR, AA, P e la relativa viabilità e le zone di rispetto comprese nell'ambito della Marina di Vada delimitato dal tratto _____._____, sono vincolate alla redazione di un P.A.R. unitario di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata.

Detto piano attuativo dovrà risolvere in modo organico i problemi connessi alle funzioni attribuite alle aree dal P.R.G., alla realizzazione di un punto di ormeggio, al recupero ambientale e paesaggistico dell'area, alla regolamentazione dei parcheggi e della circolazione dei mezzi meccanici sia pubblici che privati, favorendo la pedonalizzazione diffusa nell'intera area. Il P.P.E. dovrà altresì disciplinare l'uso delle spiagge e delle relative attrezzature al fine di salvaguardare le aree per i bagnanti e renderle più sicure nonché di qualificare gli stabilimenti balneari esistenti e previsti.

Nelle altre zone comprese nell'ambito del P.P.E. e non espressamente richiamate al comma 1, continuano ad applicarsi le norme tecniche attuative stabilite dal P.R.G.

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. 65

VALIDITA' DELLE NORME GEOLOGICHE

Lo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale (Allegato B) 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.

VARIANTI CONSEGUENTI 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 comuale 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. 67

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. 68

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. 69

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.

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, sempreché 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. 69.

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 12 la cui scadenza o periodicità dovrà essere indicata nell'autorizzazione medesima, in tutte le zone del P.R.G. .

Tali manufatti non dovranno avere dimensioni superiori al 40% della superficie utile coperta e scoperta 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.

Art. 72 IMPIANTI TECNOLOGICI ED OPERE DI NATURA PERTINENZIALE

Articolo stralciato. Inserito all'art. 33 bis del Regolamento Edilizio a seguito di prescrizione regionale con Del. G.R.T. n. 1500 del 11.11.1996.

Art. 73

VOLUMI PRECARI O FATISCENTI OGGETTO DI CONCESSIONI IN SANATORIA DI CUI ALLA L. 47/85

I volumi precari o fatiscenti aventi destinazione d'uso non residenziale per i quali è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria ai sensi e per gli effetti della L. 47/85, capo IV, potranno essere strutturalmente adeguati con opportune ristrutturazioni edilizie ed adeguatamente inseriti nel contesto ambientale interessato.

Il rilascio della relativa concessione e/o autorizzazione sarà subordinato alla registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di durata decennale con il quale il richiedente si impegna a non modificare la destinazione non residenziale.

COSTRUZIONE LOCALI SEMINTERRATI/INTERRATI

In tutte le sottozone omogenee delle presenti norme ricadenti sui territori su cui negli anni '91, '92 e '93 si sono verificati fenomeni di esondazione e ristagno, ricompresi nell'atto sindacale del 08.01.1994 e riportati indicativamente nella Tav. 5, e' vietata la costruzione di locali interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso destinati.

Le costruzioni ammesse in funzione delle specifiche norme di piano dovranno impostare il pavimento del primo livello ad almeno 50 cm. al di sopra della quota delle sedi stradali esistenti o di progetto. Rimangono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'atto C.R.T. n. 230 del 21.06.1994.

Nelle altre parti di territorio non soggette alle limitazioni di cui al precedente capoverso, e fatte salve le disposizioni di cui all'atto C.R.T. n. 230 del 21.06.1994, e' fatto obbligo per chi intenda realizzare locali interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso destinati, e comunque nel rispetto delle presenti N.T.A., presentare i relativi progetti corredati da una perizia geologica circa la fattibilita' dell'intervento, nonche' da una specifica valutazione tecnica sulla preservazione di tali locali da situazioni derivanti da fenomeni di esondazione o ristagno.

Negli immobili inseriti nella zona R.U. in Castiglioncello, l'intervento potra' essere attuato mediante piano di recupero con incremento del 15% delle volumetrie avendo cura di salvaguardare tutte le alberature di alto fusto esistenti; l'intervento dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche strutturali ed architettoniche dell'edificio preesistente garantendo un inserimento armonico con l'ambiente costruito circostante.