



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

(ai sensi della L.R.65/14)

Sindaco

Arch. Davide Montauti

Vicesindaco

Valentina Petrocchi

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Carlo Alberto Ridi

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Antonella Rossi

Professionisti incaricati:

Pianificazione urbanistica

Arch. Mauro Ciampa (capogruppo) – *Architetti Associati Ciampa*

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Digitalizzazione elaborati cartografici

Geogr. Laura Garcés

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi idraulici

Dott. Ing. Alessio Gabbrielli

Studi geologici

Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

Consulenza Legale

Dott. Avv. Frida Scarpa

**Estratto Norme Tecniche di Attuazione modificate e/o integrate a
seguito delle controdeduzioni**

Aprile 2021

COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA
Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Norme Tecniche di Attuazione

modificate ed integrate a seguito delle osservazioni

~~Novembre 2020~~

Aprile 2021

PROGETTO DI PIANO OPERATIVO

ARCH. MAURO CIAMPA

Architetti Associati Ciampa-capogruppo

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Gruppo di lavoro

Arch. Simona Mezzedimi

Restituzione digitale degli elaborati

Geogr. Laura Garcés

STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE

Dott. Geol. Mauro Ceccarelli

STUDI IDRAULICI DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE

Dott. Ing. Alessio Gabbrielli

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Dott. Agr. Elisabetta Norci

SINDACO e ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Arch. Davide Montauti

VICESINDACO

Valentina Petrocchi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Carlo Alberto Ridi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Dott.ssa Antonella Rossi

Sommario

Sommario	3
TITOLO I – NORME GENERALI.....	6
Art.1 – Finalità e contenuti del Piano Operativo	6
Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo	6
Art. 3 - Elaborati del Piano Operativo	7
Art. 4 - Strumenti di attuazione del Piano Operativo	8
Art. 5 – Monitoraggio del Piano Operativo.....	8
TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	9
Art.6 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale	9
Art. 7- Unità Organiche Elementari	10
Art. 8 – Le Invarianti Strutturali.....	12
Art. 9 – Dimensionamento del PO.....	14
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL’USO	17
Capo I - Strumenti e categorie di Intervento	17
Art. 10 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia.....	17
Art. 11 – Interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente	17
Art. 12 – Interventi di trasformazione	18
Art. 13 – Attuazione degli interventi.....	20
Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi	23
Art. 14 – Parametri urbanistici ed edilizi.....	23
Art. 15 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti	23
TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	24
Capo I – Disposizioni generali	24
Art. 16 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti	24
Capo II – Patrimonio Insediativo	25
SEZIONE I – PATRIMONIO INSEDIATIVO	25
Art. 17 – Patrimonio insediativo di interesse storico testimoniale.....	25
Art. 18 - Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico testimoniale	27
Art. 19 – Tessuto urbano storicizzato.....	29
Art. 20 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.....	30
Art. 21 – Tessuti urbani di formazione recente	31
Art. 22 – Edilizia pubblica o convenzionata	34
Art. 23 – Strutture turistico ricettive.....	35

Art. 24 – Insediamenti a prevalente carattere produttivo ed artigianale	36
Art. 25 – Parchi e giardini privati di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani	37
Art. 26 - Ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e reperimento degli standard...	38
SEZIONE II – TERRITORIO RURALE	39
Art. 27 – Disciplina del Territorio Rurale.....	39
Art. 28 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola	41
Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso non agricola.....	41
Art. 30 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola	42
Art. 31 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale	44
Art. 32 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.....	44
Art. 33 – Programma Aziendale.....	47
Art. 34 - Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	48
Art. 35- Prescrizioni per la sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici.....	50
SEZIONE III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI	52
Art. 36 –Rete delle infrastrutture: Infrastrutture di interesse territoriale	52
Art. 37 – Rete delle infrastrutture: Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi	52
Art. 38 –Rete delle infrastrutture: Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete.....	54
Art. 39 - Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature di interesse collettivo	55
Art. 40– Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature a carattere privato	57
Art. 41 –Demanio Marittimo	57
SEZIONE IV – TUTELA E QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	58
Art. 42 – Disciplina degli aspetti paesaggistici	58
Art. 43 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 del D. Lgs. 42/04 ..	59
Art. 44 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 del D.Lgs. 42/04.....	62
Art. 45 – Disciplina per la tutela e valorizzazione delle risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica	65
SEZIONE V VINCOLI SOVRAORDINATI E ZONE DI RISPETTO	69
Art. 46 – Vincoli sovraordinati e zone di rispetto	69
SEZIONE VI – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI.....	70
Art. 47 – Mutamenti della destinazione d’uso	70
Art. 48 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	70
SEZIONE VII - ZONE CONNOTATE DA CONDIZIONI DI DEGRADO	73
Art. 49 – Zone connotate da condizioni di degrado.....	73

TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO.....	74
Capo I – Disposizioni generali	74
Art. 50 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione	74
Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale.....	74
Art. 51 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati.....	74
Art. 52 – Piano Particolareggiato approvato precedentemente al Piano Operativo	75
Capo III – Interventi per la città pubblica	76
Art. 53– Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico.....	76
Art. 54 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo	76
TITOLO VI - TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	77
Art. 55 - Misure di mitigazione ambientale	77
Capo I - Tutela del suolo e delle acque e fattibilità degli interventi.....	84
Art. 56 – Norme tecnico geologiche di attuazione	84
Art. 57 – Pericolosità e fattibilità idraulica	94
TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	97
Art. 58 – Salvaguardie e disposizioni transitorie	97
ALLEGATO I - SCHEDE NORMA	98

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1 – Finalità e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale approvato con DCC n. 28 del 17.11.2017, nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n°37 del 27/03/2015, del vigente PTC.
2. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni dell'art. 233 della L.R. 65/14, con contestuale Variante al Piano Strutturale.
3. Per le aree ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano vige la disciplina del Piano del Parco, redatto ai sensi della L. 394/91, approvato con DCR 87 del 23/12/2009, ad eccezione delle zone classificate "D" dal Piano del Parco, individuate nelle Tavv. 2b e 3d di PO, per le quali vige la presente disciplina di Piano Operativo.

Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo ed è articolato in due parti:
 - a) **La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**, di cui al comma 2 art. 95 della L.R. 65/14, valida a tempo indeterminato.
 - b) **La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, di cui al comma 3 art. 95 della L.R. 65/14, con valenza quinquennale.
2. Le previsioni di cui alla lettera b) del precedente comma sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art. 95 della L.R. 65/14.
3. L'Amministrazione Comunale, anche a seguito di segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione e della Partecipazione, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo di cui al comma 5 art. 95 L.R. 65/14. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo l'A.C. potrà procedere a varianti finalizzate alla tutela, alla salvaguardia ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto insediativo, nonché particolari ambiti di paesaggio, con le procedure di cui all'art. 16 e seguenti della L.R. 65/14.
4. Le disposizioni del Piano Operativo prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.
5. In presenza di eventuali contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1: 2000 invece che 1: 10.000). Nel caso in cui vi siano discrepanze tra gli elaborati cartografici e normativi, questi ultimi saranno prevalenti.

Art. 3 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto di Piano Operativo:

Elaborati descrittivi/normativi:

Relazione

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato I alle N.T.A. Schede norma

Documento di conformità al PIT-PPR

Elaborati grafici:

Tav. 1- Inquadramento del territorio comunale in scala 1:10.000

Tav. 1a- Elba

Tav. 1b- Pianosa

Tav. 2- Territorio rurale in scala 1:5.000, articolata in:

Tav. 2a- Territorio rurale est

Tav. 2b- Territorio rurale ovest

Tav. 3- Territorio Urbanizzato in scala 1:2000 articolata in:

Tav. 3a- Territorio Urbanizzato- *Marina di Campo Sud*

Tav.3b- Territorio Urbanizzato- *Marina di Campo Nord*

Tav.3c- Territorio Urbanizzato- *La Pila-Aeroporto-Bonalaccia*

Tav.3d- Territorio Urbanizzato- *Pomonte, Sant'Ilario, San Piero in Campo, Fetovaia, Seccheto e Cavoli*

Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo (scala 1:2.000)

Studi e valutazioni di supporto alla pianificazione:

- *Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.)*
- *Studi e geologici*
 - Carta della Pericolosità Geologica GEO1 SCALA 1:10.000
 - Carta della Fattibilità Geologica GEO2 SCALA 1:10.000
 - Relazione geologica
- *Studi idraulici*
 - IDR.1 – STUDIO IDROLOGICO-IDRAULICO - RELAZIONE
 - IDR.2.1 – STUDIO IDROLOGICO-IDRAULICO - FASCICOLO TECNICO parte 1
 - IDR.2.2 – STUDIO IDROLOGICO-IDRAULICO - FASCICOLO TECNICO parte 2
 - IDR.2.3 – STUDIO IDROLOGICO-IDRAULICO - FASCICOLO TECNICO parte 3
 - IDR.3 – CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA intero territorio comunale
 - IDR.4 – CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA Marina di Campo Sud
 - IDR.5.1 – CARTA DEI BATTENTI TR30 Marina di Campo Sud
 - IDR.5.2 – CARTA DEI BATTENTI TR200 Marina di Campo Sud
 - IDR.6.1 – CARTA DELLE VELOCITA' TR30 Marina di Campo Sud
 - IDR.6.2 – CARTA DELLE VELOCITA' TR200 Marina di Campo Sud
 - IDR.7 – CARTA DELLA MAGNITUDO IDRAULICA Marina di Campo Sud
 - IDR.8 – CARTA DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE IDRAULICA Marina di Campo Sud.

Art. 4 - Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso i seguenti strumenti:
 - a) *Piani Attuativi*, di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014;
 - b) *Progetti Unitari Convenzionati*, di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014;
 - c) *Interventi di rigenerazione urbana*, di cui all'art. 125 della LR 65/14;
 - d) *Interventi edilizi diretti* nel rispetto delle modalità previste dal presente P.O. e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014;
 - e) *Progetti esecutivi di opere pubbliche*.
2. Si rinvia al Titolo III Capo I delle presenti Norme per la disciplina dettagliata dei diversi strumenti di attuazione.

Art. 5 – Monitoraggio del Piano Operativo

1. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, l'Amministrazione comunale approva una relazione di monitoraggio sull'effettiva attuazione delle previsioni ai sensi dell'articolo 95 comma 14 della L.R. n. 65/2014. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal P.S. per ogni singola UTOE, evidenziando altresì il saldo residuo per ogni UTOE rispetto al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale e verificando il rispetto delle dotazioni minime di standard urbanistici.
2. L'Amministrazione Comunale potrà effettuare, anche prima della scadenza del quinquennio, un monitoraggio periodico relativo all'attuazione degli interventi di trasformazione. A tal fine, L'A.C. procede ad una specifica relazione di monitoraggio, in cui si espliciti lo stato di attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica e la quota di incidenza degli interventi di nuova edificazione attuati rispetto a quelli di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, evidenziando il residuo disponibile rispetto al dimensionamento di P.S. e l'eventuale necessità di procedere ad una revisione complessiva e/o per singole UTOE del dimensionamento del P.O.
3. I dimensionamenti relativi alle previsioni che abbiano perduto efficacia ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle presenti Norme, rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.

TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art.6 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale del Comune di Campo nell'Elba disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione di cinque Sistemi, per ciascuno dei quali individua in modo dettagliato gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione del Piano Operativo, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte e le relative categorie d'intervento. Ai Sistemi sono legati i contenuti statutari del territorio e le politiche strategiche del P.S.
2. Il territorio comunale di Campo nell'Elba, ai sensi dell'art. 9 di PS, è articolato in Sistemi per ciascuno sono definiti obiettivi ed interventi; tali sistemi sono:
 - **sistema 1 della costa**, costituito dalla costa e dall'immediato entroterra della medesima.
 - **sistema 2 pedecollinare e della pianura**, che si articola nelle pendici e nelle brevi vallate secondarie che sfociano nella vasta pianura degli Alzi ad ovest e della Pila ad est.
 - **sistema 3 della collina** che si articola nelle pendici che si estendono, ad est, dalla Foce dei Marmi a S.Martino e da qui al monte Tambone, a Segagnana e Fonza; ad nord ovest alle quote più basse del complesso Monte Capanne – Monte Perone.
 - **sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne)**, che comprende le dorsali montuose fino a quote superiori a 100 mt. che ovest della foce dei Marmi salgono al Monte Perone ed al Capanne seguendo il confine che separa dal territorio del comune di Marciana fino alla Punta Massegne poco a sud di Pomonte.
 - **sistema 5 l'isola di Pianosa** che comprende l'isola nella sua interezza ed omogeneità fisico-morfologica a cui si deve associare la corona di area marina protetta individuata dal decreto istitutivo del PNAT.
3. In riferimento a ciascun Sistema il Piano Operativo individua:
 - a) ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche. Tali ambiti possono essere comuni a più Sistemi o U.T.O.E. qualora siano assimilabili per caratteri urbanistici ed atteggiamenti normativi. La disciplina di tali ambiti è contenuta nel Titolo IV della presente normativa.
 - b) ambiti ed interventi, di cui all'art. 4 comma 1 lettere a), b) e c) della presente normativa, per i quali è definita una specifica disciplina in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni, attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

Art. 7- Unità Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale di Campo nell'Elba disciplina le modalità di intervento sul territorio comunale individuando, all'interno dei Sistemi Territoriali e Funzionali di cui al precedente art. 6, le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

2. Per ciascuna UTOE il P.S. individua sinteticamente i connotati dell'area, la presenza di invarianti strutturali e vincoli. Vengono inoltre definiti gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le prescrizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi ai fini dell'assetto del territorio ed il dimensionamento degli interventi di trasformazione.

3. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Piano Operativo contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

Ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso, il P.O. può:

- apportare, sulla base di analisi di dettaglio del territorio, lievi modifiche alla perimetrazione delle UTOE, purché non superiori al 10% della superficie delle singole UTOE (art. 32 comma 10 di P.S.).
- definire trasferimenti tra UTOE limitrofe entro un massimo del 10% del dimensionamento delle UTOE interessate (art. 32 comma 10 di P.S.).

Di tali modifiche viene dato atto in sede di adozione ed approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica, dandone specifica motivazione.

4. Le UTOE individuate dal Piano Strutturale sono:

- UTOE 1 Porto Regionale di Campo nell'Elba
- UTOE 2 Marina di Campo
- UTOE 3 Territorio aperto EST:
 - 3a Territorio aperto EST
 - 3b Filetto-Bonalaccia
 - 3c Strutture turistico ricettive EST
- UTOE 4 Aeroporto
- UTOE 5 La Pila
- UTOE 6 aree di insediamento diffuso:
 - 6a Albarelli
 - 6b Casalini
 - 6c Santa Lucia
- UTOE 7 Sant'Ilario
- UTOE 8 San Piero
- UTOE 9 Territorio aperto OVEST:
 - 9a Territorio aperto OVEST
 - 9b Cavoli
 - 9c Seccheto
 - 9d Fetovaia
 - 9e Pomonte
 - 9f Le Caviere

– UTOE 10 Pianosa

5. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, nonché in applicazione della L.R. 65/14 ed in particolare nel rispetto delle disposizioni di cui dell'art. 4 della L.R. 65/2014, individua:

- il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14;
- le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali è stata effettuata la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14;
- i nuclei rurali.

Art. 8 – Le Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale definisce le *Invarianti Strutturali*, individuate graficamente nella Tavola 02 di PS, articolandole in *Invarianti generali di sistema* ed *Invarianti funzionali e programmatiche*.
2. Costituiscono *invariante generale di sistema*:
 - la *struttura idrogeomorfologica del territorio* con particolare riguardo ai caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici;
 - la *struttura ecosistemica del territorio* con particolare riguardo delle risorse naturali quali: aria, acqua, suolo ecosistemi della fauna e della flora;
 - la *struttura insediativa* con particolare riguardo centri e nuclei storici, patrimonio storico isolato, porzioni degli insediamenti che presentano specifici elementi ordinatori;
 - la *struttura agroforestale* con particolare riguardo a boschi, pascoli, alle sistemazioni agrarie, al patrimonio edilizio rurale
3. Sono invarianti funzionali:
 - aree demaniali marittime ad uso balneare turistico
 - aeroporto di La Pila
 - aree destinate alla viabilità ed alla sosta
 - aree per attrezzature pubbliche/standard urbanistici
 - aree per impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico: Discarica di Litterno, Ecocentro del Vallone, Depuratore della Lecciola, di Bonalaccia e di Cavoli-Secchetto-Fetovaia.
4. Sono invarianti programmatiche:
 - aree individuate quali possibili casse di espansione o laminazione ai fini del conseguimento della messa in sicurezza idraulica della piana di Marina di Campo dall’adeguamento del PAI in corso di formazione.
5. Le categorie di risorse e beni individuati al comma 2 contribuiscono a determinare l’identità culturale, sociale e paesaggistica del territorio, nonché a formare il Patrimonio Territoriale di cui all’art. 3 della L.R. 65/14; sono quindi oggetto di un’articolata normativa di tutela e di valorizzazione, per la quale si rinvia al Titolo IV Capo IV Sezione III delle Norme di PS.
6. In attuazione delle disposizioni di cui all’art. 5 del PS, oltre quanto stabilito in termini di individuazione, direttiva, prescrizione o indirizzo dalla disciplina di Piano Strutturale, il Piano Operativo provvede a:
 - evitare nuovi impegni di suolo all’esterno delle aree urbanizzate, fatta eccezione che per la realizzazione di opere pubbliche a rete o puntuali non altrimenti localizzabili, che per la realizzazione di insediamenti produttivi e turistico ricettivi qualora compatibili con le altre condizioni ambientali ed ecosistemiche;
 - sottoporre a vincolo di tutela le formazioni rocciose che costituiscono la scogliera del versante meridionale del Monte Capanne;
 - assicurare progressivamente che le fasce di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini sia lasciato di libera percorrenza ed utilizzabilità fluviale tenuta conto della dimensione limitata dei corsi d’acqua esistenti;

- individuare il patrimonio insediativo ed il patrimonio edilizio rurale da sottoporre a particolare regime di tutela unitamente alle pertinenze in ragione del valore paesaggistico del territorio insulare;
- individuare elementi e manufatti del sistema insediativo che per loro “permanenza” storicità costituiscono riferimenti ordinatori degli interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- individuare le condizioni minime per assicurare la riduzione dei consumi idrici tramite il recupero ed il riciclo, la qualità dell’aria tramite lo sviluppo di fonti di energia alternative ed il ricorso a mezzi di trasporto ecologici;
- Nelle aree a Pericolosità Idraulica Elevata (aree PIE) e Molto Elevata (aree PIME) valgono le disposizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle NTA del PAI. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (aree PFE) e Molto Elevata (aree PIFE) valgono le disposizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle NTA del PAI.
- Nelle aree a PIME e PIE le infrastrutture, gli insediamenti, le opere pubbliche e private, nonché gli edifici sparsi sono da considerarsi rispettivamente a rischio Idraulico molto elevato o elevato. Per tali aree si applicano le disposizioni di cui agli artt. 13,14,15 delle NTA del PAI.
- Nelle aree a PIFE e PFE le infrastrutture, gli insediamenti, le opere pubbliche e private, nonché gli edifici sparsi sono da considerarsi rispettivamente a rischio geomorfologico molto elevato o elevato. Per tali aree a rischio debbono essere predisposti piani di emergenza contenenti le misure di salvaguardia per l'incolumità delle popolazioni interessate.
- Nelle aree individuate come “aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici” nella Carta della Tutela del Territorio si applicano le disposizioni di cui all'Art.18 delle NTA del PAI.
- Nelle aree individuate come “aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti” nella Carta della Tutela del Territorio si applicano le disposizioni di cui all'Art.19 delle NTA del PAI.
- Nella fascia costiera e per i beni demaniali così come definiti dalla del. C.R. 47/90 e del. C.R. 470/02 si applicano le disposizioni di cui all'Art. 20 delle NTA del PAI.
- Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (aree PIME) valgono le disposizioni di cui alla L.R. n.21 del 21 maggio 2012. La tutela dei corsi d'acqua è regolamentata dall'Art.1 della stessa 21/2012.

Art. 9 – Dimensionamento del PO

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14.
2. In coerenza con l'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il bilancio delle trasformazioni rispetto al dimensionamento di P.S. viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato in rapporto alle previsioni di trasformazione di nuova edificazione e di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi art. 125 L.R. 65/14. Le eventuali previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 LR65/14 sono da computare separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili di PS.
3. Per le finalità di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio degli interventi di trasformazione, dando atto in sede di approvazione degli stessi della loro coerenza con il dimensionamento complessivo di P.O. tenendo conto della specifica articolazione territoriale e funzionale. In tale monitoraggio dovranno essere computati anche gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3 lettera d) dell'art. 95 L.R. 65/14.
4. Attraverso gli atti di monitoraggio di cui all'art. 5 delle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale evidenzia il saldo residuo rispetto al dimensionamento quinquennale disponibile e l'eventuale necessità di procedere a varianti agli strumenti di pianificazione, fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo sostenibile di Piano Strutturale.
5. Gli interventi previsti da Piani Attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente P.O. si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli stessi Piani Attuativi, entro il termine di validità dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.
6. Nel dimensionamento della funzione residenziale sono compresi anche gli eventuali interventi di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 63 della L.R. 65/14.¹
7. Sono riportate di seguito le tabelle riepilogative del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale².

¹ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

² In rosso le quantità modificate a seguito delle controdeduzioni relative alle osservazioni Oss. N. 13 prot. 1702, 16 prot. 1806, 17 prot. 1866, 32 prot. 2592, 47 prot. 2896, 75 prot. 3100, 97 prot. 3191, 107 prot. 3270, 114 prot. 3285, 118 prot. 3291, 161 prot. 3409

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)															
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU									PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
										SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE				NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI	
	NE - Nuova edificazione					R - Riuso				NE - Nuova edificazione		R- Riuso		NE - Nuova edificazione	
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2	
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE(mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)
Residenziale			53.667	8.050											
Industriale - artigianale															
Commerciale al dettaglio*	21.445	2.550								48.973	1.200				
Turistico- ricettiva															
Direzionale e di servizio					1.000					141.558	2.500				
Commerciale all'ingrosso e depositi															
TOTALI	21.445	2.550	53.667	8.050	1.000					190.531	3.700				
* La previsione commerciale interna al territorio urbanizzato corrisponde a Piano Attuativo approvato non decaduto (previsione derivante da piano PEEP del vigente Programma di Fabbricazione)															

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)															
UTOE	PREVISIONI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNE AL PERIMETRO DEL TU								RAFFRONTO PS - PO						
	NE - Nuova edificazione*						R - Riuso		Totale PO				PS		
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Nuova edificazione		Recupero (PA o Piani di intervento rigenerazione urbana)		Nuova Edificazione	Recupero	Totale
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE(mq)	SE (mq)	Abitanti**	SE (mq)	Abitanti**	Abitanti	Abitanti	Abitanti
1. Porto regionale Campo nell'Elba															
2. Marina di Campo			26.667	4.000					4.000	100			100		100
3. Territorio aperto EST			1.000	150					150	4			23		23
4. Aeroporto															
5. La Pila			3.333	500					500	13			23		23
6. Aree di insediamento diffuso			15.000	2.250					2.250	56			60		60
7. Sant'Ilario			3.333	500					500	13			15		15
8. San Piero			3.333	500					500	13			35		35
9. Territorio aperto OVEST			1.000	150					150	4			18		18
10. Pianosa															
TOTALI			53.667	8.050					8.050	201			273		273
* Interventi convenzionati per la realizzazione di prime case per la popolazione residente															
** Viene assunto il Parametro di PS pari a 40 mq/abitante insediato (Art. 32 comma 3 delle Norme)															

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Capo I - Strumenti e categorie di Intervento

Art. 10 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo definisce, in coerenza con la legislazione regionale vigente, per ogni zona o edificio, le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente previste, cioè riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal P.O.; in mancanza di indicazioni puntuali si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.
2. Qualora gli elaborati cartografici e fotografici di rilevamento in accompagnamento alla richiesta al titolo abilitativo (permesso a costruire, scia) evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, la trasformazione edilizia deve essere attuata nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo la tutela e conservazione dei suddetti elementi.
3. Gli interventi edilizi sono disciplinati in conformità alle definizioni del DPR 380/2001 come declinato dalla L.R. 65/2014. Eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni. Al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico architettonico e/o testimoniale di cui all'art. 19 delle presenti Norme, il P.O. introduce specifiche sotto articolazioni relativamente alla categoria della Ristrutturazione Edilizia.
4. Gli interventi edilizi si distinguono in:
 - interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 11
 - interventi di trasformazione, di cui al successivo art. 12
5. Il P.O. definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi, di cui ai precedenti commi, in riferimento agli strumenti di cui all'art. 4 comma 1 delle presenti Norme (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, Interventi di rigenerazione urbana, Progetto di opera pubblica, Intervento diretto), secondo la disciplina di cui al successivo art. 13.

Art. 11 – Interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati rispetto alle seguenti categorie, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla Legge LR 65/2014:
 - a) *Manutenzione Ordinaria*
 - b) *Manutenzione Straordinaria*
 - c) *Restauro e risanamento conservativo (R)*
 - d) *Ristrutturazione Edilizia, distinta in:*
 - i. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)*
2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) relativi al *tessuto urbano*

storizzato ed agli edifici di antica formazione, definiti all'art. 17, sono attuati nel rispetto degli specifici criteri ed indirizzi di cui al successivo art. 18.

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010 sono consentiti nel rispetto delle specifiche limitazioni definite dalle categorie di intervento attribuiti agli edifici.

Art. 12 – Interventi di trasformazione

1. Gli interventi di trasformazione sono disciplinati rispetto alle seguenti categorie, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla Legge LR 65/2014:

- a) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), articolata in;
 - Demolizione con fedele ricostruzione vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 1
 - Demolizione e contestuale ricostruzione vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 2
 - Ripristino di edifici demoliti o crollati vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 4 e lettera i, per i quali si rinvia al successivo comma 4³.
 - b) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera g
 - I. Addizioni volumetriche Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri stabiliti dal PO. per le diverse categorie di zona e per singolo edificio. L'edificazione dovrà avvenire in coerenza con il processo tipologico proprio dell'edificio.
 - II. Addizioni volumetriche con vincolo tipologico Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti di interesse tipologico e testimoniale per i quali gli allegati di PO definiscono specifiche indicazioni.
 - c) Sostituzione edilizia vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera l - Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Gli interventi di sostituzione edilizia sono condizionati ad interventi di sistemazione complessiva delle aree di pertinenza, al superamento delle condizioni di degrado, alla eliminazione delle superfetazioni. Il nuovo edificio, oltre a garantire un migliore inserimento paesaggistico, dovrà essere conforme alle disposizioni di cui al successivo comma 2.
 - d) Ristrutturazione urbanistica vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera f);
 - e) Nuova edificazione vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera a);
2. In attuazione delle disposizioni del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico relative alla definizione di specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, tutti gli interventi di cui alle categorie IV, V e VI del precedente comma dovranno rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:
 - a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione dovranno garantire il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico dei nuovi

³ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

manufatti e delle relative sistemazioni rispetto al contesto urbano e territoriale; a tal fine, in fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:

✓ Morfologia: le soluzioni progettuali devono tenere conto della morfologia dei luoghi contenendo al minimo gli interventi di sbancamento e rispettando l'andamento naturale del terreno, preferibilmente sfruttando gli eventuali dislivelli esistenti (pendii, scarpate, ciglioni), ricorrendo a soluzioni architettoniche quali coperture inerbite, volumi a gradoni integrati con il verde, ecc. Per gli interventi in area collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli affacci a valle, evitando la realizzazione di fronti edificati continui che costituiscano elemento di degrado visivo.

✓ Inserimento paesaggistico: gli interventi edilizi dovranno essere corredati da un specifico progetto delle sistemazioni rilevanti ai fini paesaggistici, con riferimento alla viabilità esterna ed interna all'area, alla presenza di recinzioni, siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, al mantenimento di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia. I progetti dovranno prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale, con particolare riferimento ai varchi e alle visuali libere *pre e post* intervento, nonché alla conservazione ed alla valorizzazione del verde esistente con particolare riferimento alla presenza di vegetazione autoctona di pregio⁴.

✓ Sicurezza geologico idraulica: in sede di progettazione dovranno essere effettuati gli studi e le verifiche richiesti dalla normativa vigente per assicurare, oltre alla fattibilità degli interventi, la sicurezza dei nuovi insediamenti ed il non aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 delle presenti norme.

- b) Gli interventi di nuova edificazione e trasformazione del patrimonio edilizio possono essere attuati anche con processi e modalità costruttive alternative rispetto a quelle tradizionali, quali processi di autocostruzione/autorecupero, ovvero modalità di edificazione che coinvolgono operativamente i futuri proprietari, i quali partecipano alla costruzione secondo un disciplinare da concordare con l'A.C., nel rispetto delle norme vigenti in materia con particolare riferimento alle Linee di indirizzo della Regione Toscana di cui alla DGRT n. 251 del 16.03.2015.⁵
3. La previsione di interventi di trasformazione è subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi, anche a carattere privato, necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, o al contestuale potenziamento delle infrastrutture compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa. In particolare costituiscono parte integrante del P.O. le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale.
4. Ruderi: per gli edifici allo stato di rudere, ove non diversamente disposto negli elaborati di PO, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, ai sensi art. 134 comma 1 lettera h p.to 4 della L.R. 65/14. Gli interventi, dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo; è escluso il ripristino di superfetazioni⁶. Per gli edifici di interesse storico testimoniale di cui al successivo art. 17 che presentino porzioni crollate, è sempre ammessa la fedele ricostruzione delle stesse previa documentazione dell'originaria consistenze e caratteristiche, secondo modalità coerenti con la categoria di intervento assegnata all'edificio dalla disciplina di PO.⁷

⁴ Oss. N. 172 prot. 3430

⁵ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

⁶ Oss. N.64 prot. 3066

⁷ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

Art. 13 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale si attuano attraverso:
 - a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dal comma 2 del presente articolo e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R.T. 65/2014;
 - b) Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;
 - c) Interventi di Rigenerazione Urbana di cui art.125, 126 della LR 65/2014;
 - d) Progetti esecutivi di opere pubbliche;
 - e) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014.
 2. Interventi diretti: si attuano attraverso intervento diretto (SCIA o Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 134 e 135 della L.R. 65/14) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia e quelli di nuova costruzione, nel rispetto della disciplina definita per le singole zone omogenee e nei casi non subordinati alle procedure di cui ai successivi commi 3 e 4.
 3. Progetti Unitari Convenzionati ed Interventi di Rigenerazione Urbana, sono individuati in cartografia e disciplinati puntualmente nell'Allegato I -Schede Norma in coerenza con le disposizioni di cui al Titolo III Capo I art. 13 co2 delle presenti Norme e agli Allegati nonché della normativa urbanistica ed edilizia vigente.
 4. Piani Attuativi: i Piani Attuativi (P.A.), individuati e disciplinati puntualmente nelle Schede Norma di cui all'Allegato I, sono strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 107, 108, 109,110 della LR65/14. Ciascun piano attuativo, in rapporto agli interventi previsti, può avere, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano di cui agli articoli 115-120 della LR 65/14.

L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse. La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune.

E' facoltà dell'Amministrazione subordinare a specifica convenzione anche interventi non soggetti a Piano Attuativo, qualora la loro attuazione sia collegata alla realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica e/o sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.
 5. Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione e attuazione degli strumenti di cui ai precedenti commi 3 e 4, sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del P.O.. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. sono descritte nell'Allegato I delle presenti Norme. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati.
- Le indicazioni progettuali contenute nelle Schede Norma di cui all'Allegato I costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Le indicazioni planimetriche riportate nella sezione "orientamenti" degli Schemi direttori non hanno valore prescrittivo ma esemplificativo e di indirizzo alla progettazione.⁸ Ogni scheda definisce regole ed indirizzi relativamente alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

⁸ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle schede di cui al relativo Allegato I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Fatte salve diverse indicazioni delle Schede Norma, le aree destinate a viabilità pubblica non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici richiesti dal Piano Strutturale e dalla normativa vigente, ma contribuiscono alla superficie territoriale oggetto di cessione all'A.C., ove prevista dalla Scheda Norma.

Salvo diversa disposizione delle Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA, nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, strettamente finalizzati ad assicurarne i requisiti di abitabilità o agibilità. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato.

6. L'efficacia delle previsioni da attuarsi mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi di rigenerazione urbana è definita all'art. 95 comma 11, 12, 13 della LR 65/14.

7. Interventi realizzati in applicazione della LR. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'piano casa')

Gli ampliamenti di edifici abitativi realizzati in applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non si cumulano con gli ampliamenti, comunque denominati, consentiti dal presente Piano Operativo sui medesimi edifici. Tale divieto decade decorsi cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i., oppure il numero degli alloggi legittimato dall'atto abilitativo proposto ai sensi della medesima legge regionale, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

8. Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O. In tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali o dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, gli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati. Per i comparti per i quali sia concluso o decaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, resta fermo l'obbligo di osservare, per le parti attuate, le eventuali prescrizioni stabilite dal piano stesso.

9. Dotazioni di Standard urbanistici e parcheggi privati: gli interventi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo (Piani Attuativi, PUC ed Interventi di rigenerazione urbana) che determinano incremento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 41 del DPGR 39R/18 sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di standard urbanistici nella misura stabilita dalla normativa vigente in relazione alle destinazioni attivate, con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68, nonché alle disposizioni del presente PO. Sono inoltre subordinati alla verifica delle dotazioni di standard urbanistici gli interventi che il PO subordina a titolo convenzionato con l'AC. Fermo restando il rispetto delle dotazioni private (parcheggi pertinenziali e di relazione), la dotazione di standard urbanistici potrà essere garantita, qualora l'AC ritenga che ve ne siano i presupposti, anche attraverso procedure di monetizzazione vincolate alla progressiva attuazione delle aree a standard e servizi programmate dal P.O. in coerenza con gli obiettivi del P.S.

Gli interventi diretti di cui al comma 2 dell'art. 12 che comportano incremento di carico urbanistico sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 184 della L.R. 65/14 e subordinati al reperimento delle dotazioni di parcheggi privati e di relazione nei casi previsti dalla normativa vigente.⁹

⁹ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 14 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui al Regolamento di attuazione n. 39/R, approvato con DPGR 24.07.2018.
2. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza. Le eventuali modifiche/integrazioni a detto Regolamento, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al PO.
3. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
4. Ai Piani Attuativi e progetti si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione dei P.A. in oggetto non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano.
Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di superficie utile e/o deroga dalle distanze minime di legge, fatte salve le tolleranze previste dal Regolamento Edilizio comunale e dalla normativa vigente.

Art. 15 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti

1. Il Piano Operativo promuove la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 62 e al Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile" della L.R. 65/14, anche attraverso le disposizioni di cui all'art. 12 comma 2.
2. L'Amministrazione Comunale favorisce l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida regionali di cui all'art. 219 della L.R. 65/14, anche attraverso l'applicazione degli incentivi previsti all'art. 220 della legge regionale.
3. L'Amministrazione Comunale può approvare un Regolamento per l'edilizia sostenibile che specifichi ed approfondisca la disciplina in tema di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc).
4. In conformità con il Piano Strutturale e con le disposizioni di cui all'art. 17 del DPGR 32/R/2017, il P.O. favorisce la permanenza e l'implementazione del **verde di connessione ecologica**, in quanto assicura le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non. In tal senso il PO prescrive, attraverso la propria disciplina ed in particolare nelle aree di nuova edificazione, di rigenerazione, di ristrutturazione urbanistica, di evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia, i contesti rurali, ambientali, paesaggistici appartenenti anche a sistemi e sottosistemi territoriali diversi, nonché in riferimento ai corsi d'acqua. In particolare, fanno parte del verde di connessione ecologica elementi quali i corridoi fluviali multifunzionali, le infrastrutture verdi, le fasce di mitigazione paesaggistico-ambientale e le aree verdi contigue al territorio rurale.

TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Capo I – Disposizioni generali

Art. 16 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, ai sensi dell'art. 95 comma 2 della L.R. 65/14, individua e definisce:
 - a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della L.R. 65/14, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
 - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3 dell'art. 95 della L.R. 65/14;
 - d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/14, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
 - e) le zone connotate da condizioni di degrado.
2. La disciplina di cui al presente titolo è valida a tempo indeterminato, e si attua mediante:
 - a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dalle presenti NTA e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014, con esclusione degli interventi di nuova edificazione;
 - b) Progetti esecutivi di opere pubbliche.
3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati al presente Titolo sono riferiti agli edifici e alle relative destinazioni, come risultanti e autorizzati alla data di approvazione delle presenti Norme.

Capo II – Patrimonio Insediativo

SEZIONE I – PATRIMONIO INSEDIATIVO

Art. 17 – Patrimonio insediativo di interesse storico testimoniale

1. Il P.O. individua i tessuti urbani e gli organismi edilizi di origine storica che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica ancora oggi riconoscibile, individuati nella Tavola QC VP04 di P.S. e/o oggetto di ricognizione in sede di formazione del P.O., in coerenza agli indirizzi del vigente PIT-PPR.
2. I beni di cui al comma 1 sono individuati e disciplinati dal P.O. secondo la seguente articolazione:
 - a. *Patrimonio di valore storico documentale e culturale*
 - b. *Tessuto urbano storicizzato*
 - c. *Edifici di antica formazione (presenti al 1897 e al 1954).*
3. Per il *Patrimonio di valore storico documentale e culturale* sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione dei beni e del loro contesto, nel rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente, nonché delle funzioni ammesse dal P.O. per gli edifici in oggetto e/o per l'ambito territoriale di appartenenza. Per i beni di interesse archeologico ed i siti di archeologia mineraria individuati con specifica simbologia negli elaborati grafici di P.O. valgono le disposizioni di cui al successivo art. 45 comma 2.¹⁰
4. Per il *tessuto urbano storicizzato*, corrispondente ai nuclei storici di Marina di Campo, La Pila, San Piero e Sant'Ilario, si rinvia alle disposizioni del successivo art. 19.
5. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 5 del PS, *gli edifici di antica formazione*, corrispondenti al patrimonio edilizio presente al 1897 e al 1954 non ricompreso ai punti a) e b) del precedente comma 2, sono sottoposti dal PO a particolare regime di tutela in ragione dei valori paesaggistici e storico testimoniali da salvaguardare e valorizzare. Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto della disciplina di cui al successivo articolo 18 "Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e testimoniale".
Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia gli edifici di antica formazione che hanno perso, a seguito di interventi successivi, ogni connotazione di valore e pertanto sono ricondotti alla disciplina generale del patrimonio edilizio per la zona di appartenenza.¹¹ E' fatta salva la possibilità da parte dell'interessato di comprovare, attraverso idonea documentazione, l'effettiva datazione del fabbricato qualora non corrispondente a quella indicata negli elaborati di PS e PO.
L'AC potrà effettuare, anche sulla base della documentazione fornita dagli interessati, una ricognizione periodica del patrimonio edilizio di antica formazione, al fine di verificare l'eventuale perdita di valore storico testimoniale a seguito di interventi alterativi effettuati antecedentemente alla vigenza degli strumenti urbanistici comunali o in conformità agli stessi. Il riconoscimento dell'assenza di valore storico testimoniale dovrà essere attestato da specifica istruttoria tecnica e supportato dal parere della commissione comunale per il Paesaggio o altro analogo collegio di esperti nominato dall'AC. A seguito di tale ricognizione l'AC potrà procedere all'aggiornamento della disciplina di PO, anche mediante modalità semplificate per il patrimonio edilizio interno al territorio urbanizzato.¹²
6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 1 della L.R. 65/14, per gli tutti gli edifici di cui al presente articolo i progetti degli interventi devono documentare gli elementi tipologici, formali e

¹⁰ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale,

¹¹ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani, Oss. N. 36 prot. 2688, Oss. N. 85 prot. 3159

¹² Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale, Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

strutturali che qualificano il valore degli immobili, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. In tal senso è obbligatorio che la documentazione tecnica di accompagnamento alle richieste di titolo abilitativo contenga una specifica analisi storico tipologica dell'organismo edilizio, un rilievo architettonico quotato in scala non inferiore ad 1:50 ed una documentazione fotografica degli elementi significativi e dello stato di fatto sia interni che esterni.

7. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 2 della L.R. 65/14, su tutti gli edifici di cui al presente articolo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
8. Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 43 delle presenti NTA, che recepiscono la disciplina d'uso stabilita dal vigente PIT con valore di Piano Paesaggistico, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B relativa dagli ambiti oggetto di tutela ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/04 (D.M.18/08/1952 G.U.205 del 1952).

Art. 18 - Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico testimoniale

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico o testimoniale di cui al precedente articolo sono soggetti, oltre che alla disciplina di cui al Titolo III delle presenti Norme, al rispetto dei seguenti criteri ed indirizzi, finalizzati ad impostare correttamente gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli organismi edilizi, assicurandone la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali. In particolare gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi commi.
2. *Interventi strutturali*: le opere di consolidamento strutturale dovranno prevedere il recupero, il consolidamento e l'integrazione delle strutture originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, mediante l'utilizzo di tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche da salvaguardare degli organismi edilizi. Laddove gli elementi strutturali posseggano caratteri architettonici e formali di valore (volte con decorazioni pittoriche, soffitti a cassettoni, ecc.) gli interventi ne devono prioritariamente garantire la conservazione ed il recupero.
3. *Interventi che interessano l'aspetto esteriore degli organismi edilizi*: tali opere dovranno prevedere la conservazione dei caratteri tipologici e formali di valore architettonico e testimoniale, oppure il loro ripristino nel caso siano stati oggetto di precedenti alterazioni. In particolare:
 - a) le coperture dovranno essere mantenute e/o ripristinate nella loro configurazione, dimensione, caratteristiche materiali e costruttive, salvo il caso di superfetazioni o rialzamenti che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio; i manti di copertura e gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nelle forme e nei caratteri costruttivi e decorativi preesistenti o di tipo tradizionale, preferibilmente recuperando ove possibile i materiali originari; è ammessa la realizzazione di lucernari e/o aperture nelle coperture esistenti qualora finalizzati all'abitabilità dei locali sottotetto; le nuove aperture dovranno essere ubicate su falde non visibili da strade o spazi pubblici e/o dal fronte mare, e dimensionate commisuratamente alle documentate esigenze di areoilluminazione.¹³
 - b) i prospetti dell'organismo edilizio dovranno essere conservati, con particolare attenzione alla posizione, alla modularità, alle dimensioni ed all'allineamento delle aperture esistenti, nonché alle loro caratteristiche formali e decorative. L'introduzione di nuove aperture, nei casi ammessi dalla disciplina di PO, dovrà essere realizzata in coerenza con gli allineamenti prospettici, con le medesime dimensioni e caratteristiche formali di quelle esistenti, nonché nel rispetto dei rapporti di gerarchia connessi al tipo edilizio. In generale è ammesso il ripristino di aperture precedentemente tamponate, purché risultanti da specifica documentazione e non in contrasto con l'organizzazione complessiva del prospetto.
 - c) I paramenti murari esterni dovranno essere conservati e/o recuperati nei loro caratteri formali e costruttivi, utilizzando preferibilmente tecniche e materiali analoghi e/o compatibili con quelli originari (quali indicativamente intonaci e tinteggiature a base di calce, pietra locale, muratura mista, ecc.). Il paramento a vista deve essere mantenuto ove questo sia di impianto originario e non conseguente a deterioramento dello strato di finitura superficiale. Negli interventi di manutenzione su paramenti prevalentemente intonacati, è ammissibile riportare porzioni o intere facciate a vista solamente a seguito di analisi di carattere evolutivo sull'edificio, che evidenzino il ritrovamento di apparati decorativi o paramenti murari di maggior rilevanza storico documentale rispetto agli assetti di facciata successivi. Non è comunque ammesso

¹³ Oss. N. 195 prot. 4812

riportare a vista elementi costruttivi isolati di tipo comune come archetti di scarico, cantonali e simili. Gli interventi che interessano le facciate dovranno sempre essere riferiti all'unità tipologica, indipendentemente dall'assetto proprietario.

- d) Dovranno essere sempre conservati e/o ripristinati nelle forme originali, gli elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano, zoccolature, angolari, riquadrature di aperture realizzate con intonaco a rilievo e dipinto, in pietra, cotto o altri materiali, nonché eventuali affreschi o decorazioni pittoriche, stemmi, lapidi ed iscrizioni.
- e) I colori da utilizzare sono quelli della gamma cromatica tradizionale ed eventuali colorazioni storicizzate desunte da saggi di indagine nelle stratificazioni dell'intonaco. L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un apposito "Piano del Colore" come strumento di riferimento e coordinamento per gli interventi sul patrimonio architettonico urbano e rurale.
- f) Negli interventi che prevedono l'installazione di infissi e serramenti dovranno essere preferibilmente utilizzate tipologie e materiali tradizionali e/o storicizzati. Nel contesto di interventi di restauro e/o recupero di edilizia non residenziale, è ammesso l'utilizzo di infissi vetrati con struttura lignea o metallica di semplice disegno.

4. *Interventi che interessano l'organizzazione distributiva:* gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dell'assetto distributivo storicamente connesso al tipo edilizio, con particolare attenzione alla conservazione ed al ripristino delle scale e dei collegamenti originari, delle gerarchie spaziali e funzionali tra gli spazi interni ed esterni. Eventuali frazionamenti e/o partizioni, incidenti anche sugli elementi strutturali ove consentito dalla disciplina di PO, dovranno inserirsi coerentemente nell'organismo edilizio senza alterarne o comprometterne la leggibilità.

5. *Impianti:* l'inserimento di nuovi impianti non dovrà in alcun modo alterare gli elementi architettonici e decorativi sulle facciate interne ed esterne. L'installazione di reti di collegamento dovrà essere eseguita nel rispetto dell'assetto delle facciate ed opportunamente progettata. Ove possibile, è da pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (reti telematiche e di telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ecc.) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dei luoghi, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori.

Interventi di risanamento e riqualificazione energetica: gli interventi necessari al miglioramento/adeguamento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche degli organismi edilizi esistenti, anche in adempimento delle normative vigenti, dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli stessi e comunque in modo tale da incidere il meno possibile sui caratteri strutturali degli edifici e conservare le proprietà traspiranti proprie dei materiali naturali tradizionali. Le opere di risanamento, deumidificazione ed isolamento dovranno essere realizzate utilizzando soluzioni tecniche e progettuali compatibili con i valori tipologici e formali del patrimonio edilizio. Nei nuclei storici e nelle aree di pertinenza non è consentita l'installazione di impianti solari termici di impianti tecnologici in genere e di produzione di energia in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture dei centri/nuclei storici. Negli altri ambiti per gli edifici di valore storico l'installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili dovrà essere ubicata in aree e spazi non visibili da viabilità pubblica e punti di visuale paesaggistica.

6. *Interventi sulle aree scoperte:* il ripristino o la formazione delle pavimentazioni degli spazi pubblici dovrà prevedere l'uso di lastricato e/o selciato tradizionale in pietra. L'utilizzo di soluzioni diverse dovrà essere adeguatamente motivato in sede progettuale. Per gli spazi di pertinenza delle singole unità edilizie, generalmente piccoli corti a servizio delle abitazioni, è da preferire l'uso di materiali di recupero, o comunque materiali naturali capaci di invecchiare senza degradarsi quali: pietra, laterizio

di recupero o nuovo fatto a mano, graniglie, etc. Gli spazi di pertinenza, dovranno essere trattati con criteri di uniformità, evitando l'uso di molti materiali e un eccessivo arricchimento formale in contrasto con i caratteri degli edifici. Le aree a verde ed i giardini privati dovranno essere mantenuti e valorizzati nel loro assetto e nelle relazioni con il tessuto edificato, quale parte integrante della struttura insediativa storica. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici rurali si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 35 delle presenti Norme.

7. I criteri di cui ai precedenti commi costituiscono, oltre che disposizioni prescrittive per l'attuazione degli interventi edilizi, indirizzo e riferimento per la redazione e/o l'implementazione del Regolamento Edilizio comunale. Sono fatte salve le disposizioni previste da strumenti e piani di dettaglio (Piani Particolareggiati, Piani di recupero, Piano del Colore, ecc.)

Art. 19 – Tessuto urbano storicizzato

1. Gli ambiti denominati "Tessuto urbano storicizzato" identificano le parti del sistema insediativo che rivestono particolare valore storico, urbanistico ed architettonico, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree esterne che costituiscono parte integrante per la tutela della struttura urbana, di norma coincidente con i nuclei storici. In tali ambiti, assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuandone usi compatibili e strategie finalizzate all'innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico.

La valorizzazione dei nuclei storici dovrà porre particolare attenzione alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle relazioni che caratterizzano la morfologia degli insediamenti ed il loro contesto paesaggistico. Nell'ambito della valorizzazione dovranno essere promossi gli interventi per il recupero delle colture tradizionali e del sistema orti/giardini di servizio agli insediamenti, ove documentabili e/o riconoscibili.

2. Gli interventi relativi ai nuclei storici di Marina di Campo, La Pila, Sant'Ilario, San Piero devono essere condotti nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alle Schede dell'Elaborato 3B del vigente PIT relative ai beni tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 (*L'intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba e comprendente l'isola di Pianosa*. D.M.18/08/1952 G.U.205 del 1952), come puntualmente richiamati al successivo art. 43. Il Piano Operativo promuove la valorizzazione dei nuclei storici attraverso specifici Piani di dettaglio che potranno essere predisposti dall'AC con successivi atti¹⁴ al fine di definire una disciplina volta alla riqualificazione del tessuto urbano ed alla relativa rivitalizzazione funzionale.
3. Sugli edifici appartenenti al tessuto urbano storicizzato sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto dei caratteri storici, tipologici, architettonici e formali, in conformità con i criteri ed indirizzi di cui all'art. 18. Per gli edifici non appartenenti al patrimonio insediativo di interesse storico testimoniale, fermo restando la categoria della ristrutturazione edilizia conservativa, sono ammessi interventi di miglioramento architettonico e formale anche mediante intervento di allineamento delle aperture ed eliminazione delle superfetazioni.¹⁵
4. All'interno dei centri storici è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, direzionali, attività commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 62/18), attività turistico ricettive e artigianali di servizio alla residenza, purché con essa compatibili. Per le attività

¹⁴ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

¹⁵ Oss. N. 179 prot. 3439

artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Ai fini del recupero e della valorizzazione dei nuclei storici, anche attraverso la sua rivitalizzazione con funzioni integrate e compatibili, l'Amministrazione Comunale promuove l'insediamento di attività commerciali di vicinato (centro commerciale naturale) e forme di ricettività turistica integrate con il tessuto urbano, anche sotto forma di albergo diffuso ai sensi della normativa regionale vigente.

5. In relazione al prevalente carattere pedonale dell'utenza, alla presenza di zone a traffico limitato o escluso, nonché agli obiettivi di valorizzazione della rete commerciale esistente attraverso specifici programmi e regolamenti, all'interno dei nuclei urbani non sussiste l'obbligo di reperimento di superfici per la sosta di relazione a servizio delle attività commerciali di cui all'art. 28 del Regolamento regionale n. 15R/2009.
6. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni), ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici (per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato ai sensi L.R. 65/14.
7. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti:
 - a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta;
 - b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari;
 - c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni;
 - d) ~~non si ammette il cambio d'uso al piano terra;~~ divieto di cambio di destinazione d'uso a civile abitazione delle unità immobiliari poste al piano terra e dotate di affaccio diretto su spazi e viabilità pubbliche. Per il nucleo storico di San Piero tale prescrizione vale per: via San Francesco, Piazza Garibaldi, Via Volta, Piazza Umberto, via della Porta e Piazza della Chiesa.¹⁶
8. Per quanto riguarda le aree libere all'interno e/o integrate al nucleo storico, tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla tutela ed al ripristino degli assetti e delle sistemazioni storicizzate, nel rispetto delle disposizioni relative alla disciplina degli aspetti paesaggistici, nonché degli indirizzi di cui al precedente art. 18.
9. Per le disposizioni relative al sistema di accessibilità e della sosta si rinvia al successivo art. 37.

Art. 20 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. In presenza di un tessuto edilizio caratterizzato sia dalla presenza di edifici di interesse tipologico che di un'edilizia di recente formazione o caratterizzata da forti alterazioni, l'A.C. può individuare, all'interno del sistema insediativo urbano e rurale, ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In tali ambiti gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero ed alla riqualificazione del tessuto edilizio e delle relative aree di pertinenza, nel rispetto dei valori architettonici, tipologici e formali degli organismi edilizi storici, nonché delle relazioni con il contesto urbanistico e paesaggistico

¹⁶ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale , Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

circostante. Qualora detti ambiti non siano delimitati negli elaborati grafici di P.O., dovranno essere prodotti specifici elaborati grafici e fotografici che evidenzino le specificità del tessuto e delle sue alterazioni, affinché gli interventi siano riconducibili a coerenti categorie di intervento, anche attraverso periodici atti di monitoraggio, da acquisire come integrazione del Quadro Conoscitivo ai sensi all'art. 21 LR 65/14.

2. Gli interventi sono subordinati alla contestuale riqualificazione degli organismi edilizi esistenti e delle relative pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo e/o complesso edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale, comprensiva della sistemazione unitaria delle aree scoperte nel rispetto degli assetti di valore testimoniale quali riconoscibili in sito o documentati da fonti storiche.
3. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso) sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 13 comma 9 delle presenti norme.¹⁷
4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti (per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) sono subordinati a progetto unitario convenzionato ai sensi art. 121 della L.R. 64/15.

Art. 21 – Tessuti urbani di formazione recente

1. Gli ambiti definiti "Tessuti urbani di formazione recente" corrispondono al tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dal secondo dopoguerra. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Costituisce obiettivo del P.O. la riqualificazione tipologica e funzionale del tessuto urbano esistente attraverso l'individuazione degli interventi e degli usi compatibili, nonché delle dotazioni necessarie di standard e servizi da realizzare. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato sia attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché finalizzato all'innalzamento qualitativo degli standard abitativi e¹⁸ in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, che mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale. Gli eventuali nuovi interventi edilizi dovranno inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, secondo criteri di razionalità ed organicità.
2. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S. attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". Tali analisi, rivolte ad individuare le connotazioni del tessuto urbano quali sintesi leggibile rispetto alla morfologia, tipologia, infrastrutture e specificità formali, concorrono a definire gli ambiti omogenei di cui al presente articolo e ad individuare specifici indirizzi ed i criteri per la loro riqualificazione. In particolare, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie *TR3 (Tessuto ad isolati aperti)*, *TR5 (Tessuto urbano puntiforme)*, *TR7 (Tessuto sfrangiato di margine)*, *TR8*

¹⁷ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

¹⁸ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

(*Tessuto lineare ramificato – aggregazioni*) quali definiti negli abachi relativi alla 3° invariante del PIT, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- gli interventi di iniziativa pubblica e privata dovranno contribuire a potenziare e valorizzare il ruolo degli spazi pubblici quale elemento ordinatore del tessuto, aumentando la dotazione e la qualità dei servizi, realizzando nuove centralità e riqualificando quelle esistenti;
- dovrà essere tutelato e valorizzato il rapporto del tessuto edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico, a partire dalla riqualificazione dei fronti urbani attraverso opportuni spazi di rispetto e filtro, la realizzazione di percorsi di connessione/attraversamento, la collocazione di fasce alberate.
- dovrà essere posta attenzione alla definizione di un margine urbano poroso, capace di valorizzare ed implementare le relazioni paesaggistiche e funzionali con il contesto periurbano rurale, attraverso il mantenimento e la valorizzazione dei varchi visivi, il miglioramento della permeabilità dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, la realizzazione di percorsi ciclopedonali di connessione/attraversamento, anche in continuità percettiva e funzionale con la rete degli spazi pubblici.
- Dovranno essere promossi ed incentivati interventi di riqualificazione insediativa, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- Per gli ambiti individuati come "tessuto sfrangiato di margine" (TR7) gli interventi di iniziativa pubblica e privata dovranno contribuire a contrastare i processi di dispersione insediativa, riprogettando il "margine costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa.
- Dovrà essere qualificato il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento degli ambiti insediativi creando connessioni ecologiche e paesaggistiche.
- Dovranno essere contenuti i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente

3. Sul patrimonio edilizio individuato nella cartografia di P.O. come *Edifici di antica formazione* sono ammessi gli interventi di cui all'art. 17 comma 5, in forme coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio.

4. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia. Gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia possono comportare un incremento non superiore al 30% della SE esistente ed autorizzata, purché tale incremento non determini il superamento dei seguenti parametri:

- Rc: 30%;
- Hmax 7,5m (o non superiore all'altezza massima preesistente, qualora maggiore di 7,5 m)¹⁹.

Nel caso che nel lotto di riferimento siano presenti volumi che non rispettano i suddetti parametri di zona, gli interventi sono realizzati nel rispetto del volume legittimo esistente. Per la determinazione della consistenza legittima, non sono computate le eventuali superfici oggetto di provvedimento sanzionatorio ai sensi dell'art 206 comma 2 della L.R. 65/14.

Per le unità immobiliari aventi il requisito di prima casa di residenza alla data di adozione del PO è comunque ammesso il raggiungimento di una superficie utile di 70 mq per unità abitativa, anche ove si determinino incrementi percentuali superiori al 30%.²⁰

¹⁹ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

²⁰ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia, oltre a rispettare l'art. 12 co 2 delle presenti Norme²¹, dovranno essere migliorativi rispetto al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali, nonché essere finalizzati al miglioramento strutturale ed alla sostenibilità energetica del patrimonio edilizio²². Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale. Gli interventi di sostituzione ed ampliamento dovranno essere realizzati nel rispetto degli eventuali assetti vegetazionali di pregio presenti nelle aree di pertinenza, con particolare riferimento a specie autoctone meritevoli di conservazione. In tal senso i progetti dovranno essere accompagnati da specifici elaborati che documentino anche fotografici gli assetti vegetazionali esistenti e le sistemazioni a verde previste.²³

Qualora gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia determinino anche il contestuale aumento di unità immobiliari a destinazione abitativa, le nuove unità immobiliari dovranno garantire una superficie minima non inferiore a 80 mq di SE, al fine di garantire adeguati standard abitativi ed evitare una eccessiva frammentazione del patrimonio edilizio.²⁴

5. In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territorio costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono consentiti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa) nel rispetto dei criteri di seguito riportati, e fatta esclusione degli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del PNAT e nella fascia costiera di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/04.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 12 delle presenti NTA, subordinatamente al rispetto dei seguenti requisiti:

- In presenza di lotti liberi di estensione superiore a 1000 mq, che possiedano i seguenti requisiti:
 - a) non rivestano carattere pertinenziale rispetto ad edifici esistenti o, qualora facciano parte di più ampie aree comprendenti edifici esistenti, non siano stati già computati ai fini della determinazione dei parametri edificatori di questi ultimi. Dovrà comunque essere garantito, sia per gli edifici esistenti che per i nuovi interventi edilizi, il rispetto di un lotto di riferimento non inferiore a 1000 mq e di un rapporto di copertura non superiore al 25%²⁵; b) siano direttamente accessibili da viabilità pubblica o di uso pubblico in cui siano presenti urbanizzazioni e sottoservizi pubblici; c) non determinino edificazione in seconda fila rispetto a tale viabilità;
- per ciascun lotto libero è consentita la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare di SE non superiore a ~~250~~ 150²⁶ mq;
- gli interventi di nuova edificazione dovranno essere finalizzati alla realizzazione di prima casa ad uso di soggetti già residenti nel Comune di Campo nell'Elba e/o loro parenti maggiorenni fino al primo grado. In tal senso, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifica convenzione e/o atto d'obbligo con l'Amministrazione Comunale che impegni gli

²¹ Oss. N. 196 prot. 6110 - Soprintendenza

²² Oss. N. 168 prot. 3421

²³ Oss. N. 172 prot. 3430

²⁴ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

²⁵ Oss. N.5 prot. 1402 e Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

²⁶ Oss. N. 13 prot. 1702, 16 prot. 1806, 17 prot. 1866, 32 prot. 2592, 47 prot. 2896, 75 prot. 3100, 97 prot. 3191, 107 prot. 3270, 114 prot. 3285, 118 prot. 3291, 161 prot. 3409

eventi titolo ad utilizzare l'immobile come residenza principale per un periodo non inferiore a dieci anni decorrenti dall'attestazione di agibilità dello stesso. In caso di mancato rispetto degli impegni assunti, o comunque alla cessazione del requisito di prima casa anche successiva al termine decennale, la Convenzione e/o l'atto d'obbligo potranno prevedere la corresponsione di oneri aggiuntivi determinati con specifico provvedimento dell'AC.

I lotti liberi sono individuati con riferimento alla situazione catastale esistente alla data di approvazione del Piano Strutturale (17 novembre 2017), senza tener conto di eventuali frazionamenti successivi.

Ai fini dell'individuazione dei lotti edificatori vige la definizione di "Lotto urbanistico di riferimento" dell'art. 35 del Regolamento di Attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/14 approvato con DPGR n. 39/R del 24.07.2018.

Qualora in fase di programmazione e/o richiesta degli interventi di trasformazione emerga la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc.), l'Amministrazione Comunale, potrà subordinare gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi, eventualmente articolato in unità minime funzionali. In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente, in relazione al carico urbanistico previsto e nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.

Ai sensi dell'art. 95 comma 11 della L.R. 65/14, le previsioni di interventi di nuova edificazione di cui al presente comma perdono efficacia entro cinque anni dall'approvazione del presente PO qualora non sia rilasciato il relativo titolo edilizio.

6. Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono dare origine a monolocali. Le nuove unità abitative dovranno rispettare i requisiti dimensionali ed igienico sanitari minimi previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento al DM 5.07.1975.
5. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso), sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 13 comma 9 delle presenti norme.²⁷
7. All'interno del tessuto urbano di formazione recente è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le attività di cui all'art. 48 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.
8. E' consentita la realizzazione di autorimesse private fuori terra, singole o collettive, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 2 del DPGR 39/R/2018, purché accorpate all'edificio principale e nel rispetto dei criteri definiti per gli interventi di nuova edificazione all'art. 12 comma 2 delle presenti norme.

Art. 22 – Edilizia pubblica o convenzionata

1. Gli ambiti di cui al presente articolo corrispondono al tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso piani di edilizia pubblica e/o convenzionata. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68.

²⁷ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

2. Per gli edifici ricadenti in tali ambiti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto della disciplina del Piano Particolareggiato originario.

Art. 23 – Strutture turistico ricettive

1. Il Piano Operativo individua le strutture turistico ricettive di tipo alberghiero e residence ai sensi degli artt. 24 e 62 della L.R. 86/16 presenti nel territorio comunale. Per tali strutture gli interventi sono finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi al turista nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale.
2. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente. Per le strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 86/16, sono inoltre ammessi ampliamenti volumetrici *una-tantum* nei limiti del 30% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 300 mq per struttura, finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni, da attuarsi attraverso intervento diretto che preveda apposita convenzione con l'AC. Tali ampliamenti non possono determinare aumento dei posti letto e/o della capacità ricettiva complessiva; è comunque consentito l'adeguamento delle camere esistenti e relativi servizi al fine di elevarne gli standard qualitativi e prestazionali né ampliamento degli spazi destinati al pernottamento²⁸.

Oltre agli ampliamenti di cui sopra, per le strutture turistico-ricettive dotate di un numero di camere inferiore a trenta, è comunque ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento del numero complessivo di trenta camere, subordinatamente alla formazione di un progetto unitario convenzionato di riqualificazione della struttura ricettiva e del relativo ambito pertinenziale.

Tutti gli interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento, di cui al presente comma, devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc non superiore al 40% o comunque non superiore a quello esistente ed autorizzato;
- Altezza massima non superiore a quella legittima esistente; per gli edifici ad un solo piano fuori terra è comunque consentita la sopraelevazione per la realizzazione di un ulteriore piano fuori terra.²⁹

Per le strutture ricettive ubicante nella fascia di 300 m dalla linea di costa, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti, né determinare incrementi dell'altezza massima rispetto all'esistente.³⁰

Per le strutture ricettive individuate negli elaborati di PO come *Edifici di antica formazione* gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto ed in coerenza dei valori architettonici e formali espressi dagli organismi edilizi, con riferimento anche alle pregevoli architetture della metà del novecento presenti nel golfo di Marina di Campo.³¹

3. Per le attività di campeggio esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale mediante la dotazione di servizi ed attrezzature complementari nonché di spazi comuni, la razionalizzazione dell'organizzazione distributiva interna, la realizzazione di percorsi protetti per

²⁸ Oss. N. 109 – Associazione Albergatori Elbani

²⁹ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

³⁰ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

³¹ Oss. N. 160 prot. 3408

l'accesso, la sosta ed il collegamento pedonale all'arenile, la realizzazione di opere di sistemazione ambientale atte a migliorare la qualità dell'insediamento ed il suo inserimento visivo nel contesto.

Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione dovranno essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato che preveda la riqualificazione dell'area anche attraverso la riconfigurazione delle strutture esistenti senza aumento di superficie utile. Non sono ammessi in ogni caso interventi che comportino aumento del numero complessivo di piazzole e/o posti letto rispetto alla situazione legittimamente esistente. Per i campeggi ubicati in aree interessate dal vincolo dei territori costieri di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/04 gli interventi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni del PIT-PPR, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

4. Fermi restando i disposti dell'art. 35 della L.R. 65/14,³² l'Amministrazione Comunale potrà predisporre, nel rispetto del Piano Strutturale, uno specifico Piano di Settore nel quale siano individuati gli obiettivi di qualificazione del settore turistico ricettivo, le esigenze di adeguamento e riqualificazione delle strutture alberghiere, gli interventi ammissibili sulle strutture esistenti e le relative dotazioni di servizi. All'interno del Piano di Settore potranno essere programmati interventi di rigenerazione/riqualificazione del tessuto anche attivando procedure di perequazione o trasferimento di SE.

Art. 24 – Insediamenti a prevalente carattere produttivo ed artigianale

1. Tali zone comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente destinazione artigianale, commerciale e di servizio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono prevalentemente finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle loro relazioni con il contesto urbanistico e paesaggistico, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento e l'efficientamento del patrimonio edilizio, dell'immagine urbana e dei servizi.

All'interno di queste zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto della SE e delle altezze massime esistenti.

Sono ammessi, in deroga ai suddetti parametri, interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo di 100 mq di SUL per unità produttiva.

Sono altresì consentiti interventi di frazionamento degli edifici artigianali esistenti a condizione che le unità produttive derivate abbiano SE non inferiore a 100 mq.

Tutti gli interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento di cui al presente comma devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc non superiore al 40% o comunque non superiore a quello esistente ed autorizzato;
- Altezza massima non superiore a 8 m o comunque non superiore a quello esistente ed autorizzato, salvo comprovate esigenze produttive³³.

3. Al fine di promuovere la riqualificazione e l'adeguamento del tessuto produttivo locale, il PO individua nell'area produttiva del Vallone la possibilità di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente,

³² Oss. N. 109 – Associazione Albergatori Elbani

³³ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

anche mediante interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: SE 40% ~~SF~~ ~~ST~~³⁴, h max 8mt; gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'approvazione di un PUC che preveda la realizzazione convenzionata degli standard urbanistici e delle necessarie opere di urbanizzazione, nonché l'allargamento della viabilità pubblica di accesso alla zona produttiva. Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la realizzazione di adeguate sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva ed integrazione paesaggistica, con particolare attenzione agli ambiti urbani contermini.³⁵

4. Per le aree e gli edifici identificati con specifica simbologia (R), corrispondenti ad ambiti interessati da attività artigianali esistenti ubicati in contesti urbani a prevalente carattere residenziale, sono ammessi anche interventi di rigenerazione urbana volti alla riqualificazione insediativa ed alla implementazione degli standard urbanistici, anche attraverso totale e/o parziale riconversione del patrimonio edilizio esistente a destinazione commerciale, direzionale e di servizio. Tali interventi sono subordinati all'approvazione di un PUC, che preveda anche la possibilità di l'ampliamento del 20% delle SE esistenti ed autorizzate. Tale parametro potrà essere innalzato fino al del 30 % qualora gli interventi siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano le prestazioni previste dall'art. 4 comma 7 della L.R. 24/09 e s.m.i.³⁶. Il Piano dovrà disciplinare, contestualmente alle trasformazioni edilizie, le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione pubbliche e degli standard urbanistici collegati all'intervento. Il progetto allegato alla convenzione definisce l'ubicazione, la tipologia e l'entità degli interventi e delle sistemazioni previste mediante la redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intera area comprensivo delle opere di urbanizzazione nonché dell'inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico, nel rispetto dei criteri e dei parametri urbanistici stabiliti dal P.O.
5. All'interno del tessuto a prevalente carattere produttivo ed artigianale sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni industriale-artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi ai sensi art. 48 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto.
6. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/05) nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 13 comma 9 delle presenti norme.³⁷

Art. 25 – Parchi e giardini privati di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani

1. I parchi e giardini privati corrispondono alle aree a verde facenti parte di pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde ubicate in posizione interstiziale o marginale rispetto agli insediamenti urbani. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, oltre che un importante fattore di connessione ecologica e paesaggistica.
2. In dette aree sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio insediativo eventualmente presente. Gli

³⁴ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

³⁵ Oss. N. 163 prot. 3143- oggetto di RIPUBBLICAZIONE

³⁶ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

³⁷ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

interventi dovranno comunque conservare i caratteri tradizionali delle pertinenze e delle aree scoperte, siano esse connotate come parco, giardino urbano che come area rurale, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali esistenti ed alle eventuali sistemazioni di valore storico testimoniale. Nelle aree a verde privato aventi carattere pertinenziale o di servizio rispetto ad abitazioni esistenti è consentita la realizzazione di opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni, nonché l'installazione di arredi da giardino nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio. Tali interventi non potranno comunque comportare l'impermeabilizzazione di una superficie superiore al 25% dell'area complessiva.

3. I parchi e giardini privati individuati dal PO non possono essere utilizzati come accesso a lotti di nuova edificazione contigui e/o retrostanti, fatta eccezione per i casi ove sia preesistente una viabilità idonea per dimensioni e caratteristiche.
4. Nelle more dell'approvazione del Piano dell'utilizzo dell'arenile e del demanio marittimo, al fine di garantire i servizi e la qualificazione degli arenili, è ammesso il trasferimento di strutture e manufatti a servizio degli stabilimenti balneari, purchè collegate a concessioni demaniali in essere; tali interventi sono subordinati a titolo convenzionato che preveda un progetto di sistemazione complessiva dell'area interessata³⁸.

Art. 26 - Ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e reperimento degli standard

1. Il PO individua ambiti ineditati interni al perimetro del territorio urbanizzato che per loro connotazione e ubicazione rispetto al margine urbano, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto insediativo.
2. In tali ambiti il P.O. potrà programmare, mediante specifiche varianti localizzative, con atti specifici³⁹, la realizzazione di standard urbanistici, anche connessi funzionalmente ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, ampliamento e completamento del tessuto insediativo, ecc. Qualora tali interventi siano di iniziativa privata, in quanto funzionali al reperimento di spazi e servizi di interesse collettivo e/o alla realizzazione di aree verdi a fini ricreativi e per il tempo libero nel rispetto di quanto previsto al successivo comma,⁴⁰ potranno essere attuati secondo procedure convenzionate senza necessità di variante urbanistica preventiva⁴¹, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi stabiliti dal P.O.
3. Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali
4. Sugli edifici e manufatti esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto delle superfici esistenti, ad esclusione degli edifici di antica formazione per i quali valgono le norme di cui all'art. 17 co5. Sono ammesse le destinazioni ammesse di cui all'art.21 delle presenti Norme⁴²

³⁸ Oss. N. 202 prot.6616

³⁹ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

⁴⁰ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

⁴¹ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

⁴² Oss. N. 201 prot. 6592

SEZIONE II – TERRITORIO RURALE

Art. 27 – Disciplina del Territorio Rurale

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, nonché in applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura. Tali zone sono assimilate alle zone E di cui al DM 1444/68.

La disciplina di cui alla Sezione IV del presente Titolo relativa ai beni ed alle aree di interesse paesaggistico ed alla Invarianti Strutturali, costituisce parte integrante della disciplina del territorio rurale, in quanto rivolta a tutelarne i valori ambientali, naturalistici, paesaggistici, storici, culturali e sociali.

2. Il Territorio Rurale è costituito dalle aree esterne al *territorio urbanizzato* individuato dal P.S. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, fatta esclusione delle aree ricomprese nel Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, per le quali vige la disciplina stabilita dal vigente Piano del Parco ai sensi della L. 394/91.
3. Le zone di cui al precedente comma 2 costituiscono ambito di applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 e del Regolamento di Attuazione n. 63R/2016
4. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite del DL 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
 - a. abitazioni civili;
 - b. abitazioni specialistiche;
 - c. attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
 - d. strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 86/16 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
 - e. le attività commerciali che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici, nonché funzionali alla valorizzazione di filiere corte anche in abbinamento con vendita di prodotti di prima necessità, con superficie di vendita fino a 300 mq come definiti dalla L.R. 62/18, Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità alla vigente normativa regionale;
 - f. altre attività qualora espressamente previste e disciplinate all'interno dei comparti disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

Negli interventi di rifunionalizzazione degli edifici rurali abbandonati come definiti all'art. 1 comma 3 della L.R. 3/17, ferme restando le disposizioni di cui al successivo art. 29, non è ammessa l'introduzione di funzioni commerciali al dettaglio e industriali-artigianali, in quanto non coerenti con la tutela paesaggistica del territorio rurale.⁴³

⁴³ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

5. Le previsioni disciplinate all'interno dei comparti di cui al punto f) del precedente comma 1, qualora comportino nuovi impegni di suolo non edificato, sono subordinate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14.
6. Il PO individua le previsioni che sono state sottoposte al preventivo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, di seguito elencate:

- ~~— Polarità ricreativa presso Marina di Campo in loc. Segagnana, finalizzata alla creazione di un parco tematico (parco acquatico) e servizi connessi⁴⁴.~~
- Polarità con destinazione Parco Urbano, servizi ed attività commerciali in loc. Stagno, presso Marina di Campo.
- Polarità per servizi ed attrezzature sportive in loc. Podere La Casina, presso La Pila.
- Polarità parcheggio in loc.- Casalini⁴⁵
- Polarità parcheggio in loc. La Pila⁴⁶
- Parcheggio in loc. Bonalaccia⁴⁷

Il PO individua inoltre ulteriori previsioni esterne al territorio urbanizzato, che non necessitano di preventiva conferenza di copianificazione in quanto relative ad interventi sul patrimonio edilizio esistente e loro pertinenze o che comunque non si configurano come nuova occupazione di suolo:

- Polarità RSA loc. Zuffale⁴⁸
- Polarità Le Caviere⁴⁹
- Polarità punto belvedere Seccheto⁵⁰

Tali previsioni sono disciplinate mediante le specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA.

7. In coerenza con il PS, il PO individua, ai sensi dell'art. 65 L.R. 65/14, il nucleo rurale di Vallebuia (UTOE 9a) per il quale vige la disciplina del patrimonio edilizio di cui ai successivi articoli. Per tali ambiti l'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, predisporre un piano o strumento di dettaglio, attraverso il quale siano individuati gli eventuali interventi di carattere pubblico e privato finalizzati alla dotazione di servizi, all'implementazione degli standard, al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti.
8. Nell'intero territorio rurale non è consentita l'attività di allevamento intensivo di bestiame.
9. All'interno del territorio rurale il PO individua i siti estrattivi dismessi ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. "i" della L.R. 35/15 (cave storiche), per i quali valgono le disposizioni di cui al successivo art. 45. Subordinatamente a specifici atti che verifichino la sussistenza dei criteri e dei requisiti previsti dall'art. 31 della Disciplina del Piano Regionale Cave, l'AC potrà individuare gli eventuali siti⁵¹ che in base alle loro caratteristiche morfologiche, di stabilità, di inserimento ambientale e paesaggistico, necessitino di interventi di recupero ambientale, anche attraverso ~~Per tali siti potrà essere valutata⁵²~~ l'attivazione di interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione ambientale nel rispetto delle procedure previste dalla vigente normativa regionale. La procedura per l'attivazione degli interventi di ripristino costituisce variante al POC⁵³. Si rinvia inoltre alle disposizioni di cui al successivo art. 56⁵⁴. Per gli edifici

⁴⁴ Oss. 105 prot.3264

⁴⁵ Oss. N.129 prot. 3308

⁴⁶ Oss. N.78 prot.3104

⁴⁷ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

⁴⁸ Oss. N. 166 prot. 3417

⁴⁹ Oss. N.11p prot. 3277

⁵⁰ Oss. N. 21 prot. 2068

⁵¹ Oss. N. 197 prot. 6161, Oss. N. 98 prot. 6261

⁵² Oss. N. 197 prot. 6161, Oss. N. 98 prot. 6261

⁵³ Oss. N. 197 prot. 6161, Oss. N. 98 prot. 6261

eventualmente presenti nei siti estrattivi dismessi, ove autorizzati e fatta esclusione dei manufatti produttivi funzionali alle lavorazioni, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 29 delle NTA.⁵⁵

10. All'interno del territorio rurale il PO individua i siti estrattivi tuttora in attività (cave attive), per il quali è consentita la prosecuzione delle attività di coltivazione nel rispetto delle autorizzazioni in essere e fino alla scadenza delle stesse.⁵⁶
11. All'interno del territorio rurale (UTOE 3°), al fine della valorizzazione del territorio, è individuata un'area da adibire ad uso sportivo per la pratica del ciclismo fuoristrada (*Bike park*). In tale area sono ammessi la realizzazione di percorsi ed attrezzature per tale pratica sportiva che non comportino impermeabilizzazione dei suoli, alterazione della morfologia dei luoghi e la realizzazione di manufatti a carattere permanente⁵⁷.

Art. 28 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

1. Gli elaborati di Piano Operativo individuano, all'interno della cartografia di territorio rurale (Tav. 2a e 2b) gli *edifici di antica formazione* per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta negli artt. 17 e 18 delle presenti norme.
2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola privo di valore storico tipologico e testimoniale, non ricompreso in quello di cui al comma 1, sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 71 (in assenza di programma aziendale) e 72 22⁵⁸ (mediante programma aziendale) della L.R. n. 65/2014, condotti in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante.
3. La documentazione a corredo degli interventi dovrà dimostrare l'assenza di caratteri di valore storico testimoniale e/o la compatibilità con questi degli interventi proposti.
4. Nell'attuazione degli interventi edilizi devono essere rispettate le disposizioni relative alla disciplina dei beni paesaggistici di cui alla Sezione IV delle presenti norme.

Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

1. Gli elaborati di Piano Operativo individuano, all'interno della cartografia di territorio rurale (Tav. 2a e 2b) gli *edifici di antica formazione* per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta negli artt. 17 e 18 delle presenti norme.
2. Sugli edifici privi di valore storico tipologico e testimoniale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art 135 della LR 65/14 e smi, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti ed autorizzati. Qualora la documentazione a corredo degli interventi evidenzi la presenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative, gli interventi dovranno essere ricondotti entro categorie più restrittive al fine di tutelare il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione di volumi secondari e manufatti minori privi di interesse tipologico testimoniale aventi carattere pertinenziale e di ricostruzione-ancorché in diversa collocazione, anche in ampliamento ad edifici esistenti, all'interno del resede di riferimento, purché

⁵⁴ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

⁵⁵ Oss. N.169 prot. 3422

⁵⁶ Oss. N. 197 prot. 6161, Oss. N. 98 prot. 6261

⁵⁷ Oss. N.77 prot.3102-oggetto di RIPUBBLICAZIONE

⁵⁸ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

finalizzati ad un intervento di riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza ed all'eliminazione delle eventuali condizioni di degrado.⁵⁹

3. Sugli edifici di cui al precedente comma aventi legittima destinazione residenziale al momento della adozione del Piano Operativo, sono ammessi inoltre ampliamenti una tantum finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un incremento massimo del 30% rispetto alla superficie utile esistente ed autorizzata, e per le prime case di residenza⁶⁰ comunque fino al raggiungimento di una superficie utile di 70 mq per unità abitativa, anche ove si determinino incrementi percentuali superiori al parametro di cui sopra. Gli ampliamenti devono essere realizzati in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante, e non possono determinare frazionamento o⁶¹ incremento del numero di unità abitative rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del Piano Operativo.
4. Per gli edifici privi di valore storico-testimoniale, in presenza di specifici condizionamenti all'utilizzo dell'immobile dovuti alla presenza di elementi di degrado (criticità idrauliche e geomorfologiche, presenza di elettrodotti, ecc.), l'Amministrazione comunale potrà autorizzare, mediante intervento diretto convenzionato, interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente che comportino anche lo spostamento dell'edificio dal sedime originario, purché in misura strettamente necessaria al superamento degli elementi di degrado rilevati e documentati.
5. Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono dare origine ad unità abitative di superficie utile inferiore a 48 mq. Qualora tali interventi comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.⁶²

Art. 30 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici. Per le aree di pertinenza di cui sopra valgono le disposizioni dell'art. 83 della L.R. n. 65/2014.
2. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della SE legittimamente esistente.⁶³
3. Gli edifici che mutano destinazione d'uso vengono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali. Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 65/14, non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.⁶⁴
4. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:
 - a. i manufatti che non raggiungano, anche a seguito degli interventi, i requisiti minimi dimensionali prescritti dalla vigente normativa e dal presente PO.

⁵⁹ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale, Oss. N. 156 prot. 3400

⁶⁰ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

⁶¹ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

⁶² Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

⁶³ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

⁶⁴ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

- b. i manufatti costituiti da semplici pilastri con o senza copertura (tettoie, fienili, ecc.)
 - c. i manufatti costituiti da materiali precari e i manufatti aventi caratteristiche di rudere privi di documentazione storico o catastale che ne dimostri origine e consistenza.
 - d. le serre di qualunque tipologia
5. Nel mutamento di destinazione d'uso da annesso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 48 mq di superficie utile. Qualora tali interventi comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.

Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

Art. 31 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. In coerenza con l'art. 70 comma 2 della L.R. 65/14, l'installazione dei manufatti temporanei di cui al presente articolo è permessa in tutto il territorio rurale.
2. Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. Per tali manufatti valgono tutte le disposizioni di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R (di seguito denominato regolamento di attuazione).
3. Ai sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 costituisce:
 - a. attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. ~~135~~ 134 comma 3 lettera a⁶⁵ della LR 65/2014, l'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente per un periodo superiore a due anni; per tali manufatti valgo le disposizioni di cui all'art. 2 del regolamento di attuazione.
 - b. attività edilizia soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della LR 65/2014, l'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo. Tali manufatti per le fattispecie di cui al presente capo non sono soggetti al programma aziendale. Per tali manufatti valgo le disposizioni di cui all'art.3 del regolamento di attuazione.
4. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.
5. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al comma 3 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione del titolo abilitativo si impegna, mediante apposito atto⁶⁶, alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al comma 5, si applicano le disposizioni di cui al comma 6 dell'art.70 della LR 65/2014 e smi.

Art. 32 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita in tutto il territorio rurale, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse.
2. Le eventuali superfici aziendali ricadenti in ambiti per i quali il PO e le normative vigenti escludono la nuova edificazione contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi di cui al PTCP, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.
3. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è subordinata:
 - a. all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'***imprenditore agricolo a titolo professionale***, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;

⁶⁵ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

⁶⁶ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

b. *all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale* a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC.

4. I nuovi edifici rurali si distinguono in:

a. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo :

- per le condizioni per la costruzione dei nuovi edifici ad uso abitativo si fa riferimento alla L.R. 65/2014 art. 73, al regolamento d'attuazione art. 4 e al P.T.C.P. della provincia di Livorno.
- La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa viene fissata in 110 mq di Superficie Utile; eventuali unità abitative aggiuntive rispetto alla prima dovranno costituire con essa un unico corpo edilizio e non potranno superare la superficie di mq 80 di Superficie Utile.
- I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale. In particolare:
 - i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
 - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
 - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra con copertura a capanna (a falde regolari) o a padiglione. In coerenza con i caratteri tipologici rurali, dovranno essere previste aperture con disposizione regolare sulle facciate, evitando forme e dimensioni incoerenti con il tipo e corpi aggiunti quali balconi, ecc.;
 - nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi;
 - Non è ammesso l'utilizzo di materiali finalizzati solo a funzione decorativa (es rivestimenti con mattoni a faccia vista, etc);
- Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono, inoltre, ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai punti precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato.
- Le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed eco efficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica;
- Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto dell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire piante autoctone o naturalizzate e siepi allevate in forma libera, materiali in colori naturali o comunque non di forte impatto visivo.

b. Nuovi annessi

- La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale secondo quanto previsto dall'articolo 74 della LR 65/2015, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda

agricola; è inoltre soggetta all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

- Per i parametri dimensionali e le superfici minime necessarie, anche relativamente agli allevamenti, si fa riferimento al PTC della Provincia di Livorno.
- I nuovi annessi agricoli dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare:
 - i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
 - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche; l'altezza dei manufatti non potrà superare ml 6, se non in caso di comprovate esigenze produttive aziendale.
 - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, in cui la forma deve essere strettamente correlata alla funzione che deve svolgere; è preferibile l'uso di colori integrati con l'ambiente rurale con riferimento ai toni dei materiali naturali (pietra, terra, legno etc.)
 - le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità ed eco efficienza;
 - per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto nell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.

c. Nuovi annessi per aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale

- La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita in assenza del programma aziendale e quindi non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di legge nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa è iscritta alla CCIAA e con volume di affari superiore ai limiti di esonero IVA e che devono esercitare in via prevalente, da almeno un anno, una delle seguenti attività:
 - a) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - b) allevamento di fauna selvatica;
 - c) cinotecnica;
 - d) allevamenti zootecnici minori.La prevalenza dell'attività si intende verificata quando questa supera i 2/3 della produzione lorda vendibile agricola conseguita.
- La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime è consentita a condizione che:
 - a) le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende successivi alla data di adozione del Piano Strutturale;

b) che i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo.

- La costruzione di tali annessi è consentita in tutto il territorio rurale ad eccezione delle aree ricadenti all'interno dei territori costieri di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/04⁶⁷, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse, nel rispetto di una superficie aziendale minima non inferiore ad 1 ettaro. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi dovranno rispettare i criteri ed i parametri di cui al precedente punto "b" (nuovi annessi agricoli) fermo restando l'obbligo di dimostrazione, mediante presentazione di una relazione agronomica redatta da tecnico abilitato, della effettiva necessità per le esigenze aziendali e la motivazione delle relative dimensioni.⁶⁸

5. Il progetto degli annessi di cui al presente articolo punto "c" del precedente comma⁶⁹ dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari generali e quelle specifiche per le diverse tipologie di annesso. In particolare la relazione tecnica specifica i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture utilizzate, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui, ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.).

Per il conseguimento del titolo abilitativo sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente che dovrà impegnarsi a:

- mantenere la coltivazione della superficie agricola utilizzata e l'allevamento dei capi che hanno dato diritto alla realizzazione dell'annesso;
- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico;
- mantenere l'uso di tale annesso per un tempo indeterminato e a smantellare l'annesso al cessare delle condizioni che ne hanno determinato la realizzazione.

Gli annessi realizzati ai sensi del presente articolo punto "c" del precedente comma⁷⁰, nel periodo di svolgimento delle attività, entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente con funzione agricola.

Art. 33 – Programma Aziendale

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale sono definite all'art. 74 della LR 65/2014 ed all'art. 7 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R. Il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 1000 mc o interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. In caso il programma aziendale venga predisposto ai fini della deruralizzazione di edifici, gli interventi di miglioramento ambientale dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla disciplina paesaggistica del PIT_PPR.

⁶⁷ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

⁶⁸ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

⁶⁹ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

⁷⁰ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

3. Interventi di carattere agrituristico dovranno essere effettuati nel rispetto della normativa vigente. In caso di realizzazione di agricampeggi, oltre ad essere ubicati garantendo un corretto inserimento paesaggistico⁷¹, dovrà essere rispettata la morfologia del luogo e preservate tutte le piante arboree e arbustive presenti, adeguando le piazzole all'esistente e non viceversa. Eventuali nuove piantagioni dovranno essere effettuate facendo riferimento al patrimonio vegetale locale, evitando l'introduzione di specie aliene al fine di tutelare sia la percezione visiva che il contesto ecosistemico. Ai sensi dell'art. 13 co3 L.R. 30/2003, l'ospitalità in spazi aperti è comunque preclusa all'interno delle aree ricadenti nelle UTOE 2, 4, 5, 6, nonché negli ambiti interni al territorio urbanizzato ed in quelli ricadenti all'interno del vincolo costiero del D.Lgs 42/04.⁷²

Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Art. 34 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. ***Gli annessi agricoli per l'attività amatoriale*** di cui all'art.78 della L.R. 65/2014 sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale, al fine di garantire il mantenimento dell'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale.
2. La realizzazione di tali manufatti è consentita in tutto il territorio rurale-alle seguenti condizioni:
 - a. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo a qualunque titolo condotto, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente P.O.;
 - b. sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme e non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola;
 - c. la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del P.O. non sia inferiore a mq 5000 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
 - d. il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).
 - e. il manufatto non abbia dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo deve contenere:
 - a. la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - b. le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
 - c. l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
 - d. la dichiarazione della conformità dell'intervento alla L.R. 65/14, al Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R, nonché alla presente disciplina di P.O.

⁷¹ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

⁷² Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

e. l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo;

f. l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

4. I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:

- 20 mq per superfici minime di 5000 mq, più 1 mq ogni 1000 mq per la superficie eccedente i 5000 mq, fino ad un massimo di 30 mq.

Gli annessi agricoli di cui al presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e a quelli a cui sono afferiti.

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla superficie massima ammissibile.

5. I manufatti di cui al comma 5 punti a. e b. dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Struttura in legno con semplice ancoraggio al suolo; l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda
- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica.
- È ammessa la realizzazione di una apertura con caratteristiche di luce a grata e porta carrabile, arretrati rispetto al filo esterno della muratura⁷³.

6. **Manufatti per ricovero degli animali domestici:** la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici e/o da cortile, per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita in tutto il territorio rurale a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici.

Tali manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R, secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente commisurata al tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi e comunque nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- Siano realizzati in legno o con altri materiali tradizionali o tipici della zona;
- Siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- abbiano piano di calpestio in terra battuta e/o con materiali appoggiati al suolo;
- Recinzione in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una altezza massima di ml. ~~2,00~~ 1,80⁷⁴;
- Superficie coperta massima mq. 10,00.

La documentazione da allegare all'istanza, presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola, deve contenere:

- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al genere ed al numero di animali che intende ospitare nel fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni della normativa nazionale e regionale in materia di benessere animale;
- la dimostrazione della necessità di dotare i manufatti di allacciamento alla rete elettrica, idrica e di depurazione ed allo smaltimento dei rifiuti.
- l'impegno al mantenimento delle condizioni di igiene e pulizia dell'area e delle strutture ospitanti gli animali per tutto il periodo di esercizio dell'attività sul fondo;

⁷³ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

⁷⁴ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

- la verifica della conformità alle disposizioni delle presenti Norme di P.O.;
- l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo
- la presentazione di una documentazione attestante l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività, o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

7. I manufatti di cui al presente articolo devono essere progettati e realizzati senza che sia alterato lo stato dei luoghi, pertanto sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove viabilità;
- abbattimento di alberi, siepi o muretti;
- modifica delle sistemazione idraulico-agrarie esistenti.
- E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per l'utilizzazione familiare e di detenzione di animali da cortile o da compagnia, purché dotate di schermatura vegetazionale.

Dei manufatti per le esigenze venatorie, vedi legge 3/1994 aggiornata e modificata nel luglio 2017, deve essere garantito l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante, sfruttando, a tal fine, eventuali dislivelli esistenti, viabilità e quinte di verde esistenti, queste ultimi da integrare con specie autoctone o naturalizzate.

Art. 35- Prescrizioni per la sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici

1. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 77 della L.R. 65/14, la sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici deve essere consona alla ruralità dei luoghi in cui l'edificio si colloca.
2. Si intende per area di pertinenza lo spazio esterno ad uso esclusivo o comune a più unità abitative non utilizzabile autonomamente da esse. L'area di pertinenza può essere comprovata da atti catastali, da atti di compravendita, di deruralizzazione, dalla lettura delle relazioni spaziali con gli edifici relazionati.
3. Gli interventi relativi alle pertinenze dovranno garantire il rispetto della disciplina paesaggistica di cui al successivo art. 43.

4. Piscine

La realizzazione di piscine è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti a destinazione abitativa e/o turistica. La piscina dovrà essere legata da specifico vincolo di pertinenzialità all'edificio principale.

L'intervento deve essere integrato nel contesto paesaggistico, evitando significative modifiche alla morfologia del terreno. La dimensione delle piscine non potrà superare la superficie di 100 mq. Salvo per le attività di carattere alberghiere di cui alla LR 86/16 per le quali potrà essere realizzata una superficie massima di 150mq⁷⁵.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato grafico descrittivo degli interventi, in cui sia illustrato il corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico e la relazione con gli edifici, nonché la percezione visiva dai punti panoramici di intervisibilità dell'intorno territoriale.

E' consentita la realizzazione di invasi naturali e biopiscine che non comportino l'esecuzione di opere murarie e/o alterazioni significative della morfologia dei luoghi.

⁷⁵ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

La richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione delle piscine dovrà essere documentare adeguatamente le modalità di approvvigionamento idrico, nel rispetto delle vigenti normative nonché delle disposizioni di cui ai successivi artt. 55 e 56.⁷⁶

5. Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private.

6. Recinzioni

Nel territorio rurale è fatto divieto di recintare i fondi privati, mentre è ammesso delimitarli con siepi vive ed alberature di specie autoctone. È ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati residenziali, con rete a maglia sciolta integrata con piante da siepe allevate in forma libera. I sostegni della rete saranno preferibilmente lignei o metallici, prive di cordolo a terra. L'altezza non potrà superare m. 1,80 dal piano di campagna.

È ammessa la recinzione dei fondi agricoli destinati e necessari all'allevamento. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui sopra al punto precedente⁷⁷, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.

Le recinzioni ~~di cui ai punti precedenti~~ devono essere interamente rimosse allorché cessi l'attività di allevamento, ovvero la detenzione degli animali da cortile o da compagnia. Detto impegno deve essere assunto dall'avente titolo, prima della realizzazione dell'intervento.

Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di ml. 1.000, queste dovranno essere dotate di appositi varchi in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, nonché per garantire il passaggio della microfauna.

⁷⁶ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

⁷⁷ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico Comunale

SEZIONE III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

Art. 36 – Rete delle infrastrutture: Infrastrutture di interesse territoriale

1. Il Piano Strutturale individua l'UTOE "Porto regionale di Campo nell'Elba", corrispondente all'ambito interessato dalle strutture portuali e dalle relative aree di protezione, per il quale sono individuati obiettivi di riqualificazione funzionale e messa in sicurezza, in coerenza con le condizioni di cui all'art. 7 comma 3 lettere e) ed) della Disciplina del Masterplan "La Rete dei Porti Toscani" allegato al vigente P.I.T.

Gli interventi di riqualificazione funzionale del porto sono attuati tramite il Piano Regolatore Portuale ai sensi degli artt. 86 e 87 della LR n. 65/2014. Il PRP nella fase di formazione dello strumento, potrà apportare lievi correzioni alla delimitazione effettiva dell'ambito portuale correlate al differente livello di definizione cartografica esistente tra PS e PRP.

In assenza del PRP non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione straordinaria delle strutture esistenti.

2. Il Piano Strutturale individua l'UTOE "Aeroporto", corrispondente all'ambito interessato dalle strutture aeroportuali in loc. La Pila e dalle relative aree di protezione, per la quale sono individuati obiettivi di sviluppo riqualificazione funzionale, ampliamento degli spazi e dei servizi complementari.

Gli interventi di riqualificazione funzionale dell'infrastruttura aeroportuale sono attuati tramite programmi di sviluppo, adeguamento, potenziamento e messa in sicurezza dell'infrastruttura della Società di Gestione Aeroportuale in accordo con ENAC la predisposizione di specifico Masterplan in coerenza con gli indirizzi del PIT e degli altri atti di programmazione sovracomunale. In assenza del Masterplan non sono consentiti interventi che possano pregiudicare lo sviluppo della struttura aeroportuale.⁷⁸

Gli elaborati grafici di PO individuano le aree di pertinenza aeroportuale funzionali alla sicurezza dell'infrastruttura e della circolazione aerea. All'interno di tali aree la predisposizione dei programmi di sviluppo aeroportuale e le relative trasformazioni sono subordinate alla formazione di uno studio di fattibilità promosso dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso la Gestione Associata del Turismo dell'Isola d'Elba⁷⁹

Art. 37 – Rete delle infrastrutture: Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi

1. La rete delle infrastrutture comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R della L.R. 1/05, ed in particolare:
 - le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
 - le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);

⁷⁸ Oss. N. 150 prot. 3371- oggetto di RIPUBBLICAZIONE

⁷⁹ Oss. N. 150 prot. 3371- oggetto di RIPUBBLICAZIONE

- le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
 - le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).
2. Il Piano Operativo prevede la riqualificazione della rete delle infrastrutture attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, il P.O. individua come obiettivo il miglioramento del sistema della mobilità attraverso la riqualificazione della rete viaria esistente e la ristrutturazione dei nodi critici di accesso al territorio comunale.
 3. Il Piano Operativo, in attuazione degli obiettivi del P.S., individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del P.O. in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale e/o all'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica collegati agli interventi di trasformazione disciplinati dalle schede norma di cui all'Allegato I.
 4. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il P.O. recepisce gli eventuali interventi programmati dagli Enti competenti e promuove, per quanto di competenza, accordi con gli Enti interessati per la riqualificazione dei nodi e dei tracciati infrastrutturali che rivestono carattere sovracomunale.
 5. Viabilità esistente: l'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli atti di pianificazione per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.
 - *Interventi sulle strade extraurbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di miglioramento e/o adeguamento (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
 - *Interventi sulle strade urbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione e/o adeguamento da definire negli atti di programmazione comunale o in sede di formazione dei Piani Attuativi definiti dalle Schede norma di cui all'Allegato I.
 6. Viabilità di programma: Il P.O. individua i nuovi tracciati viari da realizzare in attuazione degli obiettivi di P.S., verificandone la rispondenza alle caratteristiche funzionali richiesta dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza. In sede di progettazione delle nuove viabilità dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde. Qualunque nuova previsione di completamento e recupero edilizio in prossimità di viabilità pubblica esterne al centro abitato è sottoposta al rispetto dei vincoli derivanti dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 e D.P.R. N° 495/92 e s.m.i.
 7. Percorsi pedonali e ciclabili: il P.O. promuove lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi potrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale, anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio. All'interno del territorio urbanizzato il P.O. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili

di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse storico ed ambientale presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.

8. Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del Piano Operativo – In coerenza con il disposto della L.R. 65/14, il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del P.O. ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.
9. Parcheggi pubblici e privati: il P.O. individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Del sistema di cui al presente comma costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di P.O. Per la disciplina di attuazione dei parcheggi pubblici si rinvia al successivo art. 39. Per la disciplina di attuazione dei parcheggi privati si rinvia al successivo art. 40.
10. Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche: l'Amministrazione Comunale predispone criteri ed indirizzi per la formazione di un programma complessivo di abbattimento delle barriere architettoniche che caratterizzano gli spazi pedonali, nell'ottica di garantire la piena accessibilità ai servizi territoriali e urbani, anche attraverso la successiva redazione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA). In tutte le aree di uso pubblico esistenti e di nuova realizzazione dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche al fine di consentire un'adeguata fruibilità anche a persone con ridotta o nulla capacità motoria o sensoriale. In particolare, con riferimento alle normative vigenti, dovranno essere realizzati:
 - a) scivoli di raccordo tra marciapiedi e strada e/o tra marciapiedi a diverse quote;
 - b) rampe di opportuna pendenza per il superamento di dislivelli;
 - c) pavimentazioni antisdrucciolevoli dei percorsi pedonali;
 - d) segnaletica e apparati di facilitazione dell'orientamento per i non vedenti;
 - e) servizi igienici accessibili ai disabili.

In coerenza con l'art. 95 comma 6 lettera della L.R. 65/2014 gli interventi dovranno essere programmati e realizzati sulla base del quadro previsionale del quinquennio di validità del P.O.

Art. 38 –Rete delle infrastrutture: Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete

1. Le attrezzature, gli impianti tecnologici e i servizi a rete sono individuati sono disciplinati dalle disposizioni e dagli indirizzi di cui ai successivi commi.
2. Per i servizi a rete sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione e potenziamento attraverso progetti di iniziativa pubblica (Amministrazione Comunale, Enti gestori dei servizi, Società concessionarie, ecc) nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata collegati ai nuovi interventi insediativi disciplinati dalla "Schede norma" di cui all'Allegato I. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico del territorio comunale, gli interventi di cui all'Allegato I che comportano la realizzazione di nuove linee a rete e/o l'estensione di quelle esistenti

dovranno necessariamente prevedere l'interramento delle stesse, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica che dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione comunale.

3. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti edificatori, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite almeno per la prima fase preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.
4. Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale nonché delle prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI delle presenti Norme.

Art. 39 - Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature di interesse collettivo

1. Tali aree comprendono le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata, in conformità con gli indirizzi ed i parametri di cui alla specifica Scheda norma. Per il dimensionamento degli interventi di iniziativa pubblica, si rinvia ai progetti predisposti dall'A.C. sulla base delle esigenze di pubblico interesse, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale.
2. I servizi e le attrezzature di interesse generale sono distinti in:
 - a. Servizi di interesse collettivo (Ic);
 - b. Servizi scolastici (Sc);
 - c. Servizi ed impianti tecnologici di interesse pubblico (It);
 - d. Parcheggi pubblici (P);
 - e. Verde pubblico attrezzato (VPu);
 - f. Aree sportive (VSp);
 - g. Aree per la protezione civile (Pc).

La disciplina dei suddetti ambiti, corrispondenti alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68, è definita ai commi seguenti.

3. Servizi di interesse collettivo: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, religiosa, associativa, ecc.). In dette aree le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal P.O. come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili, che per le aree di pertinenza.
4. Servizi scolastici: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici, ai sensi della legislazione vigente. Dovranno essere programmati interventi di riqualificazione delle aree a verde e degli spazi di pertinenza dei complessi scolastici in modo da valorizzare tali spazi per un uso didattico e ricreativo. Per la nuova scuola dell'infanzia in loc. Lentisco si rinvia alla specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

5. Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse: in tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.
6. Parcheggi pubblici: In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. Se le aree destinate a parcheggio pubblico di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda norma, di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.
7. Verde pubblico attrezzato: queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Se le aree destinate a verde attrezzato di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda norma, di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.

Nelle aree a verde pubblico attrezzato sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali spogliatoi, servizi igienici, tettoie, pergolati, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc). Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

Per gli eventuali edifici individuati dal Piano Operativo come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

8. Aree sportive: in queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive di uso pubblico e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato e/o Progetti Unitari Convenzionati. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

Per la previsione di impianti sportivi in loc. Podere La Casina si rinvia alla specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

9. Aree per la protezione civile:

Le aree interessate dalle previsioni del vigente "Piano comunale di protezione civile" recepite dal Piano Operativo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di PO nella tav. 3c. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

Salvo diverse disposizioni del piano di cui al comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo Comunale, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;

- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di protezione civile".

Art. 40– Rete dei servizi: Servizi ed attrezzature a carattere privato

1. Parcheggi privati di uso pubblico: In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento privato subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini la realizzazione, l'uso e la gestione del parcheggio, che comunque deve essere rispondente a finalità di pubblico interesse.
2. Aree per Attività sportive e/o ricreative a carattere privato: in queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato e/o Progetti Unitari Convenzionati. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti, nonché idonee aree a verde. Per la previsione di impianti sportivi in loc. Podere La Casina si rinvia alla specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA.
3. Il PO individua una specifica Polarità esterna al territorio urbanizzato, destinata alla realizzazione di servizi e/o attività a carattere privato con caratteristiche di interesse collettivo (parco tematico). Per tale polarità è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA, contenente le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni progettuali contenute nella scheda norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto.

Art. 41 –Demanio Marittimo

Le aree del demanio marittimo sono classificate come aree di preminente interesse pubblico. Tali aree sono disciplinate dalle specifiche disposizioni del Piano di Utilizzo degli Arenili del Demanio Marittimo, nel rispetto delle prescrizioni e della disciplina d'uso del PIT-PPR, in particolare nel rispetto delle prescrizioni per i beni paesaggistici e attuando le direttive e gli obiettivi di cui alla Disciplina di Piano e alla Disciplina dei beni paesaggistici⁸⁰.

⁸⁰ Oss.N, 196 prot. 6110 Soprintendenza

SEZIONE IV – TUTELA E QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Art. 42 – Disciplina degli aspetti paesaggistici

1. Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del Territorio prevalgono sulle disposizioni difformi, contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
 - b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del Territorio, relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3, dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.
2. Il Piano Operativo, per quanto di competenza, recepisce il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del Territorio del PIT, ed in particolare:
- a. la disciplina relativa alle *Invarianti Strutturali*: "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
 - b. la disciplina d'uso contenuta nella "*Scheda d'Ambito 16 – Colline metallifere e Elba*" comprendete obiettivi di qualità e direttive;
 - c. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi e dalle direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico, di cui all'articolo 136 del Codice, come formulate nelle relative "Schede" di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti del PO assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

Art. 43 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 del D. Lgs. 42/04

1. “L'intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba e comprendente l'isola di Pianosa.”, istituita come area di notevole interesse pubblico con D.M. n° 205 del 1952, è definito e motivato quale “l'intero territorio del comune di Campo nell'Elba, oltre a costituire, nel suo complesso, un quadro naturale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono spettacoli di non comune bellezza.”

Il P.O. recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. In particolare:

- in relazione alla struttura idrogeomorfologica:

“1.c.1. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza e non diversamente localizzabili garantisca la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere e il mantenimento dei valori del paesaggio identificati.”

- in relazione alla struttura eco sistemica/ambientale:

“2.c.1. Fermo restando quanto previsto dalle prescrizioni contenute nel Piano del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano si prescrive quanto segue:

- *per gli interventi nelle aree aperte sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela integrale delle formazioni forestali e degli ambienti costieri;*
- *non sono ammessi interventi di riforestazione su ex coltivi ed aree di pascolo;*
- *non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);*
- *non sono ammessi interventi in grado di alterare gli attuali assetti ambientali delle aree montane mediterranee del Monte Capanne-Le Calanche;*
- *non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.*

2.c.2. Non sono ammessi interventi in contrasto con:

- *la specifica normativa in materia relativa alle ZPS;*
- *la disciplina del Piano e del Regolamento del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano”.*

- in relazione alla struttura antropica:

“3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei nuclei storici di Sant'Ilario, San Piero, Marina di Campo, Pianosa e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacenti, a condizione che:

- *siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;*
- *sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;*

- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
 - siano mantenuti gli accessi storici ai suddetti nuclei storici e le relative opere di arredo;
 - siano conservati i valori identitari degli skylines degli insediamenti storici;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
 - sia evitata l'installazione di impianti solari termici di impianti tecnologici in genere e di produzione di energia in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture dei centri/nuclei storici.
- 3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:
- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
- 3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
 - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- 3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
- 3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
 - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
 - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;

- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;

- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;

- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);

- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;

- sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);

- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di poggio) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
 - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
 - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
- 3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e manufatti temporanei in volumetrie edificate.
- 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.
- 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico”.

Art. 44 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 del D.Lgs. 42/04

1. Il PO recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT-PPR:
- Articolo 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice);
 - Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
 - Articolo 11- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice);
 - Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice);
 - Articolo 13 Le zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice);
 - Articolo 15 - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice).

In particolare sono recepite le seguenti prescrizioni:

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri:

Nei Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni d'uso di cui alle “Schede dei Sistemi costieri” (Allegato C), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina.

Le prescrizioni d'uso relative alla fascia costiera non si applicano agli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica e il deflusso del trasporto solido privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico.

Art. 8 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c), punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

~~Articolo 11 – I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)~~

~~Valgono le disposizioni del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, approvato con DCR 87 del 23/12/2009.~~⁸¹

Art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 2 - (...)
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Articolo 13 Le zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice)

"a - Gli interventi edilizi strettamente necessari all'esercizio dei diritti d'uso civico ed alla fruizione del demanio collettivo civico, quali definite dalla legislazione vigente, sono ammessi a condizione che siano coerenti e compatibili con i valori paesaggistici (idro -geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, estetico percettivi e identitari) dei luoghi.

b - Il mutamento di destinazione del demanio collettivo civico, che non estingue l'uso civico e il connesso regime di tutela paesaggistica, è ammesso a condizione che garantisca la tutela dei valori paesaggistici dei luoghi, non sia prevalente rispetto a quella agro-silvo- pastorale e concorra al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione, utilizzazione e fruizione collettiva sostenibili, coerenti e compatibili con tali valori e con le finalità proprie degli usi civici.

c - Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che:

- 1 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale;
- 2 - concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva;
- 3 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.

d - Non è ammessa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale o artigianale industriale, salvo che esigenze di interesse collettivo della comunità richiedano destinazioni d'uso diverse da quelle in atto, fatte comunque salve le condizioni di cui alla lettera b) di cui sopra.

⁸¹ Contributo/Osservazione Soprintendenza per le province di Pisa e Livorno

Articolo 15 - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

2. Nelle aree gravate da usi civici, come individuate nella Tav. Qc1 del PO, gli eventuali interventi edificatori e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal PO sono subordinati alla preventiva definizione delle procedure di estinzione dell'uso civico attraverso il *Piano di Valorizzazione* ed il *Progetto di Liquidazione* predisposti dall'Amministrazione Comunale in attuazione della normativa vigente.
3. L'individuazione, negli elaborati del P.O., delle aree tutelate per legge di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR (boschi), costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.
4. Per le aree ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano valgono le disposizioni del Piano del Parco, approvato con DCR 87 del 23/12/2009. Ferma restando la competenza dell'Ente Parco, valgono comunque le prescrizioni di cui all'art. 11.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.⁸²

Art. 45 – Disciplina per la tutela e valorizzazione delle risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica

1. In coerenza con gli obiettivi del PS, con le prescrizioni del PIT-PPR e del PTC, il PO definisce indirizzi e prescrizioni che consentano la valorizzazione e la tutela dell'intero territorio e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, attraverso il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti. La disciplina di P.O. specifica ed integra le disposizioni del P.S. e le direttive e prescrizioni del PIT-PPR di cui agli artt. 43 e 44 delle presenti norme.
2. Le risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica sono di seguito individuate e disciplinate:

a) Ambito di connessione ecologica e paesaggistica

Tale ambito corrisponde a parti di territorio prevalentemente non edificate interne o al margine del territorio urbanizzato. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione della struttura insediativa, costituendo un valore di connessione ecologica, integrazione funzionale e paesaggistica, in coerenza con le disposizioni di PIT_PPR.

In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alle funzioni in atto. Sul patrimonio edilizio esistente vige la disciplina prevista dal PO per gli edifici in territorio rurale.⁸³ Sono comunque esclusi interventi di nuova edificazione. Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica e per il tempo libero (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.).

⁸² Contributo/Osservazione Soprintendenza per le province di Pisa e Livorno

⁸³ Oss. N. 131 – Associazione Geometri Elbani

Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.

b) Sistemazioni idraulico agrarie

Il P.O. prevede il mantenimento di tali sistemazioni idraulico agrarie sia per il valore storico testimoniale, che per la funzionalità che esplicano, anche come presidio del territorio.

Gli interventi dovranno essere volti a conservare e salvaguardare le sistemazioni idraulico-agrarie attraverso le tecniche del restauro e risanamento conservativo che assicurino il rispetto dei caratteri costruttivi ed estetici del manufatto stesso.

In particolare sono da conservare :

- le caratteristiche plano altimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche plano altimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il micro reticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

Gli interventi sul territorio devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi a condizione che siano modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora le sistemazioni agrarie storiche abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse possono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

c) Beni di interesse archeologico e siti di archeologia mineraria

Oltre alle aree di interesse archeologico tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, il PO riporta nella Tav. 2 "Territorio rurale" i beni d'interesse archeologico e siti di archeologia mineraria individuati nel Quadro Conoscitivo di Piano Strutturale. Gli interventi consentiti sono volti alla tutela ed alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo contesto, del sistema di relazioni, nonché di eventuali altri valori presenti (storici, paesaggistici, ambientali).

Nelle aree di interesse archeologico gli interventi devono essere preceduti da una indagine che valuti la possibilità di rinvenimento di reperti archeologici e da sondaggi stratigrafici per accertare il tipo di sedimentazione del suolo. In presenza di rinvenimento in fase di sondaggio o successiva di scavo, i lavori devono rispettivamente essere preceduti da una campagna di ispezione ovvero essere sospesi e si devono avere i pareri dagli Enti competenti. In presenza di ritrovamenti archeologici, potranno essere realizzate, purché autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica, nonché dagli Enti competenti, strutture a tutela dei beni o che ne consentano una migliore conservazione e valorizzazione.

Il Piano Operativo rimanda a un Piano di settore la disciplina per la tutela e la gestione di tali beni, anche in funzione della regolamentata pubblica fruizione.

d) Percorsi e sentieri

Sono riconosciuti quali elementi fondamentali del territorio, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondamentale nella storia e nella cultura locale come viabilità tra luoghi abitati o di lavoro. Sono espressione di una attività compatibile con la morfologia dei luoghi, leggibile nei manufatti e nelle sistemazioni del terreno.

Sono da considerare parti integranti di tali percorsi, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;

- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale
- i muri di sostegno

Gli elementi di cui sopra sono da tutelare nella loro consistenza materiale nonché da valorizzare in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere ripristinati.

La valorizzazione del sistema dei tracciati e sentieri storici è un obiettivo da perseguire mediante attività di mantenimento e pubblicizzazione, i progetti relativi ad interventi di modifica di tratti appartenenti a tracciati viari debbono essere corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine di evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

e) La costa rocciosa

La fascia costiera con versanti rocciosi a forte acclività riveste caratteri di notevole bellezza ambientale unita ad una estrema fragilità intrinseca, l'erosione marina svolge un ruolo attivo modificando continuamente l'assetto della falesia sovente in contrasto con gli assetti e gli usi antropici. La fruizione di questi tratti di costa deve essere attuata con cautela principalmente per la sicurezza delle persone in quanto sono possibili cadute di materiale lapideo dalle pareti della falesia.

La vegetazione delle coste rocciose è l'aspetto maggiormente rilevante: in particolare la conservazione delle varie specie di interesse, comprese alcune endemiche. Sebbene sia generalmente in buono stato di conservazione l'intensa frequentazione di molti luoghi in estate e la presenza diffusa di residenze di villeggiatura minacciano alcuni tratti della costa, con degrado del manto vegetale e del suolo (apertura casuale di sentieri, incendi accidentali o dolosi, abbandono di rifiuti) o con forme di "inquinamento floristico" ad opera di specie ornamentali. Alcuni tratti di costa lungo l'anello occidentale sono maggiormente instabili a causa delle peculiari caratteristiche geologiche dell'area e sono stati eseguiti interventi di consolidamento e messa in sicurezza. Tali interventi sono mirati principalmente a garantire la viabilità e la sicurezza stradale, sarebbe comunque auspicabile mettere in atto anche una rete di monitoraggio al fine di prevenire eventuali situazioni di crisi.

f) Le cave storiche⁸⁴

Le antiche cave di granito, ubicate prevalentemente in Vallebuia e nella zona di Cavoli costituiscono parte del patrimonio storico/culturale di Campo nell'Elba, fanno parte di tale insieme in quanto componenti qualificate, anche in caso di scarsa visibilità o scadente stato di conservazione, oltre alle antiche cave, i siti sparsi e i singoli manufatti: colonne, pietre sbozzate, menhir ecc...

Garantire la visibilità e l'accessibilità in condizione di sicurezza di tali siti è un obiettivo da perseguire anche mediante la realizzazione di tracciati turistici/storici che uniscano le varie emergenze. Una sentieristica è già presente, ma necessita di manutenzione e di una adeguata segnaletica.

Una identificazione dei siti e una perimetrazione delle aree storiche è necessaria ai fini della tutela del patrimonio, l'identificazione e il riconoscimento di tali aree come siti archeologici è l'obiettivo da perseguire.

Le cave moderne, comprese quelle di recente cessazione, presentano situazioni di degrado legate all'abbandono improvviso senza che sia stato seguito un opportuno piano di dismissione e messa in sicurezza. Per loro stessa natura: presenza di ravaneti, macchinari, piazzali con materiali inerti stoccati possono innescare situazioni di pericolo per instabilità, dilavamento da acque superficiali ecc...

⁸⁴ Oss. N. 197 prot. 6161, Oss. N. 98 prot. 6261

Ove le attività estrattive siano dotate di un piano di coltivazione si dovrà verificare quali sono le attività previste per la chiusura della cava e per la messa in sicurezza dei fronti e dei piazzali. E' comunque auspicabile attuare delle verifiche sullo stato di ognuna delle cave.

SEZIONE V VINCOLI SOVRAORDINATI E ZONE DI RISPETTO

Art. 46 – Vincoli sovraordinati e zone di rispetto

1. *Vincolo idrogeologico*

Tutti i terreni coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico; sono altresì sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del Regio Decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), identifica nella Tav. QC1 – Quadro dei Vincoli sovraordinati del P.S. In dette aree tutti gli interventi sono sottoposti al regime autorizzativo previsto dalla vigente normativa.

2. *Vincolo cimiteriale*

Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono definite dal Testo Unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla Legge n. 166/2002. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PO con le limitazioni stabilite dalla Legge n. 166/2002; i cambi di destinazioni d'uso saranno sottoposti al parere dell'ASL competente.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono sempre ammessi interventi pubblici di sistemazione a verde, parcheggi, nonché di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti.

3. *Altre zone di rispetto*

Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Piano Operativo. Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.

Il Piano Operativo riporta il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto che interessano il territorio comunale nella Tav. QC1; tale rappresentazione ha comunque valore ricognitivo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.

La fascia di rispetto per divieto di realizzazione di nuovi pozzi ad uso domestico, igienico-assimilato, irriguo, industriale, potabile con la sola eccezione dei pozzi ad uso acquedottistico è cartografata nella carta della Fattibilità Geologica. Note tecniche e approfondimenti sono riportati nella Relazione Geologica allegata a POC.⁸⁵

⁸⁵ Oss. N. 127 Ufficio Tecnico Comunale

SEZIONE VI – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 47 – Mutamenti della destinazione d'uso

1. Ai sensi dell'articolo 99, comma 1 della L.R. n. 65/2014, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) Residenziale
 - b) Industriale - artigianale
 - c) Commerciale al dettaglio
 - d) Turistico ricettiva
 - e) Direzionale e di servizio
 - f) Commerciale all'ingrosso e depositi
 - g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Le attività commerciali al dettaglio comprendono, oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita, tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale, ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimento e spettacolo, servizi alla persona, noleggio, ecc. Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie. Per *artigianato di servizio e compatibile con la residenza* si intende l'attività svolta da imprese artigiane e diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione di beni mobili ed immobili, alla produzione non seriale di beni ed alla loro commercializzazione, con esclusione di attività rumorose e/o inquinanti.
3. Ai sensi dell'art. 99 comma 4 L.R. 65/14, si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando venga variata l'utilizzazione prevalente in termini di superficie utile, anche con più interventi successivi. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 184 comma 1 della L.R. 65/14, il mutamento di destinazione d'uso determina incremento di carico urbanistico ove comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, come disposto dall'art. 41 del DPGR 39R/2018.⁸⁶
4. La destinazione d'uso, da considerarsi ai fini del comma precedente, è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Piano Operativo. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla medesima data.

Art. 48 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano Operativo definisce al presente articolo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della L.R. n. 65/14. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati, in coerenza con gli

⁸⁶ Oss. N. 125 – Ufficio Tecnico comunale

obiettivi definiti dal Piano Strutturale. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità a tempo indeterminato.

2. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa ricompresa nel territorio urbanizzato ai sensi art. 4 L.R. 65/14), il Piano Operativo individua e definisce:

- a) le funzioni ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità, nel rispetto del dimensionamento di P.S.;
- c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.

Sono comunque soggetti a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, i mutamenti di destinazione d'uso che comportano l'introduzione della destinazione residenziale in unità immobiliari destinate ad altri usi o incremento di carico urbanistico ai sensi di legge.

3. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso (rilevante incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) il P.O. individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Sono fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Piano Operativo per ambiti o comparti specifici.
4. All'interno del **territorio urbanizzato**, in relazione al prevalente carattere residenziale e fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti attività:

- Residenziale
- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. ~~28/05~~ 62/18⁸⁷;
- Turistico ricettiva, limitatamente alle strutture esistenti ed autorizzate;
- Direzionale e di servizio;
- Artigianale di servizio e compatibile con la residenza come definita all'art. 16 comma 2;
- Industriale – artigianale, limitatamente alle aree di cui all'art. 24.

5. Per il patrimonio edilizio esistente nel **territorio rurale**, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui all'art. 26 delle presenti NTA nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S.

6. Nell'ambito delle attività turistico ricettive sono comprese le strutture ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 86/2016 (Affittacamere e Case per Vacanze). L'esercizio di tali attività è ammesso in tutte le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relativi al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.

Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente comma, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. La realizzazione di tali strutture è quindi subordinata alla verifica del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. e dal P.O. per l'ambito territoriale interessato.

7. Nel territorio urbanizzato non è ammessa la localizzazione di aziende insalubri di classe I e di classe II, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del P.O.

⁸⁷ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

8. Il mutamento di destinazione d'uso di locali aventi destinazione di autorimessa e/o parcheggio privato è ammesso unicamente ove siano contestualmente reperite equivalenti dotazioni di parcheggio nell'ambito del complesso edilizio o dell'area di pertinenza⁸⁸.

⁸⁸ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

SEZIONE VII - ZONE CONNOTATE DA CONDIZIONI DI DEGRADO

Art. 49 – Zone connotate da condizioni di degrado

- 1.** Il Piano Operativo individua nella TAV. 3 –Territorio urbanizzato le zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14, corrispondenti ad insediamenti a carattere artigianale interni al tessuto urbano, per le quali sono previsti interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana. L'individuazione di tali zone è stata condotta attraverso specifiche indagini e rilevamenti che costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo, in coerenza con i criteri e gli indirizzi di cui alla L. 457/78.
- 2.** Le zone di cui al comma 1 corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:
 - edifici e complessi edilizi dismessi o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività artigianali e/o commerciali;
 - attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento.
- 3.** In tali zone è possibile attivare, anche su proposta dei soggetti interessati, interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana attraverso le forme del piano attuativo convenzionato, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.
- 4.** In assenza degli interventi di cui al precedente comma, sul patrimonio edilizio esistente nelle zone di degrado sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO

Capo I – Disposizioni generali

Art. 50 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione

1. La disciplina di cui al presente Titolo è relativa agli interventi ed alle previsioni di cui all'art. 95 comma 3 della L.R. 65/14, ovvero:
 - a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;
 - b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
 - c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
 - d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c) per i quali si rinvia alle disposizioni di cui all'art.23 delle presenti Norme;
 - e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
 - f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
 - g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - h) la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.
2. Le previsioni di cui al comma 1 sono dimensionate sulla base del quadro strategico quinquennale definito dal Piano Operativo, e perdono efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, secondo le modalità di cui all'art. 95 commi 9, 10, 11 e 12 della L.R. 65/14.

Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale

Art. 51 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati

1. Le aree, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, sono subordinate alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (P.A.) o Piani Unitari Convenzionati (PUC), sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Piano Operativo. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. o PUC sono descritte nell'Allegato I delle presenti Norme. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni ~~progettuali~~⁸⁹ contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Le indicazioni planimetriche riportate nella sezione "orientamenti" degli Schemi direttori

⁸⁹ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

non hanno valore prescrittivo ma esemplificativo e di indirizzo alla progettazione.⁹⁰ Ogni Scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecnico ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

2. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle Schede di cui al relativo Allegato I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.
3. Il P.O. individua i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA:
 - Comparto n. 1 – Scuola dell'infanzia_ via del Lentisco;
 - Comparto n. 2 – Parco Urbano - servizi ed attività commerciali;
 - Comparto n. 3 – Polo sportivo;
 - ~~— Comparto n. 4 – Parco Tematico⁹¹;~~
 - Comparto n. 5 – Area a Parcheggio in loc. Casalini⁹²
 - Comparto n. 6 – Area a Parcheggio in loc. La Pila⁹³
 - Comparto n. 7 – R.S.A. loc. Zuffale⁹⁴
 - Comparto n. 8 – Le Caviere⁹⁵
 - Comparto n. 9 – Area belvedere loc. Seccheto⁹⁶
 - Comparto n. 10 – Area ricettiva - Via dello Stagno⁹⁷

Art. 52 – Piano Particolareggiato approvato antecedentemente al Piano Operativo

1. Sono confermate le previsioni del Piano Particolareggiato approvato con DCC n. 3 del 21/1/2002, fino alla decadenza dello stesso Piano Particolareggiato. All'avvenuta decadenza del Piano, la disciplina dell'area sarà ricondotta a quelle delle "aree non pianificate" ai sensi dell'art. 105 della L.R. 65/14.

⁹⁰ Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

⁹¹ Oss. 105 prot.3264

⁹² Oss. N.129 prot. 3308

⁹³ Oss. N.78 prot.3104

⁹⁴ Oss. N. 166 prot. 3417

⁹⁵ Oss. N.11p prot. 3277

⁹⁶ Oss. N. 21 prot. 2068

⁹⁷ Oss. N. 83 prot. 3148

Capo III – Interventi per la città pubblica

Art. 53– Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico

1. In coerenza con il disposto della L.R. 65/14, il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del P.O. ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.

Art. 54 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo

1. Uno specifico elaborato del Piano Operativo (cfr. art. 3) evidenzia i beni e le aree sottoposti a vincolo espropriativo per la realizzazione delle previsioni di cui al precedente art. 53. In dette aree, nelle more dell'avvio delle procedure di esproprio, sono ammessi interventi fino alla ordinaria manutenzione.
2. L'efficacia dei vincoli espropriativi è quinquennale, reiterabile con apposito atto secondo le procedure di legge.

TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 55 - Misure di mitigazione ambientale

Le *misure di mitigazione* rappresentano le condizioni alla trasformazione che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano Operativo.

1. ACQUA

- a) L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.
- b) Per poter incrementare in modo ambientalmente sostenibile il numero di utenze nel Comune è necessario prevedere un intervento di sostituzione/riqualificazione della parte strutturale della rete in modo da non sprecare la risorsa idrica ed incrementare la sua disponibilità nel macrosistema.
- c) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - la realizzazione, nelle nuove costruzioni, di scarichi di water a doppia pulsantiera;
 - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/temporizzato;
 - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.
- d) la previsione di forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile.
- e) Le reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) devono essere disconnesse, per evitare che possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno possano causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete urbana.
- f) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- g) Per i sistemi antincendio non potrà essere usata la risorsa idropotabile.
- h) Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- i) Al fine di evitare di manomettere successivamente strade già asfaltate la progettazione dovrà prevedere la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine fra la proprietà pubblica e privata e dovrà definire il punto di conferimento degli scarichi fognari.
- j) Le previsioni del PO sono strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire il sistema depurativo. Per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di trattamento autonomo con fitodepurazione o accompagnato da fitodepurazione come finissaggio.
- k) E' necessario mettere in atto un monitoraggio delle perdite.
- l) Per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte di ASA Spa relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari, oppure a condizione che siano state proposte soluzioni alternative, accettate dal Comune.
- m) E' vietato l'utilizzo dell'acquedotto per alimentare le piscine.

2. RIFIUTI

- a) Dovrà essere perseguita una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, incentivando anche il biocompostaggio domestico.
- b) Per nuove attività produttive o in caso di conversioni di attività, deve essere richiesto un parere preventivo all'Ente gestore del ciclo dei rifiuti in merito alle caratteristiche quali-quantitative del rifiuto prodotto ed alle infrastrutture previste per l'intercettazione delle varie frazioni e la relativa accessibilità ai mezzi di raccolta.
- c) Gli interventi previsti dal PO devono essere realizzati tenendo conto delle esigenze di raccolta differenziata, di compostaggio singolo o condominiale e di prelievo dei rifiuti da parte dell'Ente gestore.
- d) Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB ai fini della prevenzione della produzione di rifiuti e preparazione per il riutilizzo, attua misure per:
 - la riduzione della frazione organica e verde, con azioni di auto-compostaggio e di riduzione dello spreco alimentare;
 - la riduzione della frazione cartacea, con azioni di digitalizzazione e di risparmio dell'uso di carta negli uffici pubblici e privati, e più in generale nel terziario;
 - la riduzione degli imballaggi, con azioni di diffusione di erogatori alla spina e fontanelli e di promozione negozi per il consumo critico e sostenibile ecc;
 - la riduzione di rifiuti da ingombranti e da beni durevoli, con la promozione di pratiche di manutenzione, eco-scambio, mercatini dell'usato e di cooperazione internazionale;
 - l'estensione delle raccolte domiciliari sul territorio;
 - l'informazione pubblica sul Programma regionale per la prevenzione (allegato 2 al PRB);
- e) Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) ai fini del raggiungimento di almeno il 70% di raccolta differenziata e per conseguire un effettivo avvio al riciclo (al netto degli scarti) di almeno l'85% della raccolta differenziata (che corrisponde al 60% del totale dei rifiuti urbani) :
 - promuove una raccolta differenziata di qualità, attraverso:
 - l'incentivazione di modalità di raccolta domiciliare o di prossimità;
 - la riduzione dei conferimenti impropri di rifiuti non assimilabili;
 - la diffusione della raccolta monomateriale del vetro e l'ottimizzazione della raccolta multimateriale;
 - la riduzione dei rifiuti biodegradabili conferiti in discarica;
 - attiva misure per il riciclaggio degli scarti dell'attività agricola;
 - prevede siti per la messa in riserva di rifiuti da costruzione, al fine di favorire in particolare il riciclo dei rifiuti inerti e delle altre frazioni, al fine di raggiungere il riciclo del 70% dei rifiuti da costruzione e demolizione (ai sensi della Direttiva Europea 98/2008 e del DLgs 152/2006);
 - attiva servizi di raccolta "su chiamata" o comunque servizi di conferimento ai centri di raccolta o stazioni ecologiche ai fini dell'attuazione degli obiettivi di recupero e riciclo dei rifiuti da apparecchiature elettriche e elettroniche (RAEE);
 - mette in atto misure rivolte al recupero energetico di circa il 20% della frazione residua non riciclabile **di rifiuti urbani e di rifiuti speciali non diversamente valorizzabili** rispetto allo smaltimento in discarica, favorisce l'applicazione delle migliori soluzioni tecnologiche conosciute ad oggi per il recupero energetico,

- f) Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) ai fini della riduzione e razionalizzazione del ricorso alla discarica, fino al raggiungimento di un massimo del 10% di rifiuti urbani trattati e stabilizzati smaltiti in discarica:
- prevede di non mandare in discarica rifiuti suscettibili di trattamento per il riciclo come materia o per il recupero di energia;
 - prevede la non ammissibilità di rifiuti putrescibili non sottoposti ad idonea stabilizzazione;
 - esclude la realizzazione di nuove discariche;
 - concorre al raggiungimento dell'autosufficienza, prossimità ed efficienza nella gestione dei rifiuti a scala regionale, ed a livelli di ambito.
- g) Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) ai fini della necessità di intervenire per completare la bonifica dei siti inquinati, attua le misure e le indicazioni contenute nell'allegato 7 "Bonifiche: aspetti tecnici e progettuali" e nell'allegato 8 "Bonifiche-guida all'articolazione progettuale" al PRB:
- concorre all'informazione, alla promozione della ricerca e dell'innovazione, sull'attività del settore Rifiuti e bonifica dei siti inquinati, sui monitoraggi ambientali anche attraverso specifiche iniziative di educazione ambientale.
- h) Il Piano Operativo identifica un numero di aree di raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti proporzionale alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti, in base all'art.4 comma 8 della LR 25/1998.
- i) Dovrà essere rispettato l'iter procedurale degli interventi di bonifica per i siti interessati da tale procedimento di cui all'art 251 del D.Lgs. 152/2006, presenti all'interno del territorio comunale e censiti nell'anagrafe regionale SISBON.

3. AZIENDE INSALUBRI

- a) Si prescrive la non ammissibilità di insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante.
- b) In generale non sono ammesse aziende insalubri di classe I e II in aree diverse dalle zone produttive-artigianali; tuttavia, in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

4. ENERGIA

- a) Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
- b) Dovranno essere attuate le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e s.m.i, in particolare rivolte:
- alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";
 - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che saranno integrate con le architetture di progetto;

- dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), integrati con le architetture di progetto;
 - l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;
 - gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
 - i nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
 - dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.
- c) Il Piano Operativo promuove l'attuazione delle misure previste dalla programmazione energetica di livello comunitario, in particolare con strategia UE al 2020, Strategia UE al 2030, e la Energy Roadmap 2050, e le previsioni del Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).

5. ARIA

- a) Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni in atmosfera;
- b) Dovranno essere incentivate campagne di monitoraggio a livello comunale degli inquinanti dispersi in aria.
- c) Nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono nella norma (classificazione della DGRT 1182/2015) i Comuni sono comunque tenuti a garantire che le trasformazioni del territorio adottino le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente, attraverso:
 - la riduzione della percentuale della popolazione esposta a livelli di ozono superiori al valore obiettivo;
 - l'aggiornamento e miglioramento del quadro conoscitivo e la diffusione delle informazioni.
 - il miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia, la riduzione dei consumi ed il contenimento delle emissioni inquinanti.
- d) E' fatto divieto di installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186
- e) Nella realizzazione di interventi ci si dovrà attenere alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana" di cui all'art.220 della LR 65/2014;
- f) Nella scelta delle alberature da utilizzare in ambito Comunale, soprattutto nelle aree produttive o maggiormente congestionate dal traffico, si dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici, previste dalle "linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" senza perdere di vista i principi generali di progettazione e di scelta delle alberature.
- g) Nel prevedere interventi è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'emissione di polveri nelle attività di cantiere.
- h) Al fine di limitare la produzione di PM10, PM2,5, Biossido d'azoto (NO2) soprattutto nei mesi invernali e di Ozono (O3) nei mesi estivi devono essere messe in atto le seguenti misure:

▪ **Particolato fine PM10-PM2,5:**

- attenzione alla prevenzione degli incendi boschivi;
- attuazione di processi partecipativi finalizzati a rendere edotti e consapevoli i soggetti economici che operano sul territorio ed i cittadini, delle ricadute dei loro modi di agire in modo da iniziare un processo che conduca verso comportamenti virtuosi;
- studiare un Piano del traffico veicolare, sia dei mezzi diesel che benzina che limiti e regolamenti l'uso dei mezzi nelle aree più congestionate;
- incentivare l'uso di energie rinnovabili per limitare l'uso di combustibili solidi per il riscaldamento domestico come carbone, legna e gasolio
- programmare un incremento ed una razionalizzazione del trasporto pubblico;

▪ **Biossido di Azoto (NO2):**

- incentivazione di uso di energie rinnovabili, redazione di un piano del traffico che regolamenti i flussi ed eviti processi di combustione;
- incentivazione di forme di agricoltura integrata e biologica, controllo dei processi produttivi senza combustione (produzione di acido nitrico, fertilizzanti azotati, ecc.)

▪ **Ozono (O3):**

- incentivazione alla piantagione di alberi ed arbusti nel territorio comunale per creare giardini, quinte verdi, masse di chiome che possano contribuire alla riduzione dell'Ozono nei mesi estivi. Sono da consultare le linee guida della Regione Toscana per la piantagione di specie arboree in aree urbane per assorbimento di particolato ed ozono, senza perdere di vista i principi generali di progettazione e di scelta delle alberature.

6. RUMORE

- a) Dovranno essere rispettate le disposizioni del PCCA (di cui alla DGRT 526/2013) approvato con DCC n. 32 del 30/04/2015 modificato con DCC n.52 del 19/08/2015, e DCC n. 38 del 06/06/2018.

7. RADIAZIONI IONIZZANTI E NON IONIZZANTI

- a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- b) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.
- c) Nella progettazione di nuove abitazioni, e per quanto possibile negli interventi di ristrutturazione edilizia, sono da prevedere adeguate misure di protezione dal gas radon, (anche se il Comune non rientra nella lista dei Comuni a maggior rischio di cui alla DGRT 1019/2012) come l'isolamento dal suolo tramite vespaio aerato, e alla protezione delle eventuali pareti contro terra tramite realizzazione di opportuno scannafosso aerato.

8. SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- b) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- c) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

- d) Dovranno essere evitate fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

9. NATURA E BIODIVERSITA'

Le misure di mitigazione di seguito elencate, derivano *Studio di Incidenza*, ai sensi dell'art.116 della LR 30/2015, redatto a corredo del Rapporto Ambientale, per la presenza all'interno del territorio comunale di due siti della rete Natura 2000 denominati: ZSC/ZPS *"Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"* (IT5160012) e ZSC/ZPS *"Isola di Pianosa area terrestre e marina"* (IT5160013).

- a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
- b) Il collegamento infrastrutturale con funzione di bypass del centro abitato di Marina di Campo, nelle successive fasi di pianificazione e/o progettazione, dovrà essere sottoposto a Studio di incidenza per la presenza dei siti Natura 2000 ZSC/ZPS IT5160012 *"Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"*, e ZSC/ZPS IT5160013 *"Isola di Pianosa area terrestre e marina"*, con particolare attenzione all'avifauna.
- c) Gli interventi nel territorio comunale, anche se al di fuori del perimetro del sito Natura 2000 ZSC/ZPS IT5160012 *"Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"*, dovranno tenere conto della presenza di tale area e valutare un eventuale ruolo che gli spazi esterni possono svolgere nella rete ecologica generale e dar luogo a progettazioni coerenti con tale finalità.
- d) Gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere relazione con i siti Natura 2000, ZSC/ZPS IT5160012 *"Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"*, e ZSC/ZPS IT5160013 *"Isola di Pianosa area terrestre e marina"*, sono ammissibili a condizione che rispettino:
 - i divieti e gli obblighi di cui all'Allegato A alla D.G.R. n.454/2008 *"Misure di conservazione valide per tutte le Z.P.S."*;
 - i divieti, gli obblighi e le regolamentazioni di cui all' Allegato B alla D.G.R. n.454/2008, per *"ZPS caratterizzate da presenza di ambienti misti mediterranei"* e *"ZPS caratterizzate da presenza di colonie di uccelli marini"*;
 - le misure di conservazione generali valide per tutte le Z.S.C. di cui all' Allegato A alla D.G.R. n.1223/2015;
 - le misure di conservazione sito specifiche di cui all'Allegato B alla D.G.R. n.1223/2015, per la *ZSC/ZPS IT5160012 "Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"*;
 - le misure di conservazione sito specifiche di cui all'Allegato B alla D.G.R. n.1223/2015, per la *ZSC/ZPS IT5160013 "Isola di Pianosa area terrestre e marina"*.
- e) Gli interventi all'interno del perimetro dei siti Natura 2000, ZSC/ZPS IT5160012 *"Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"* devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi di legge.
- f) Per gli interventi al di fuori del perimetro dei siti Natura 2000, ZSC/ZPS IT5160012 *"Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"*, e ZSC/ZPS IT5160013 *"Isola di Pianosa area terrestre e marina"* ma in relazione o in connessione, tali quindi, da poter avere un'incidenza potenziale sulle misure di conservazione dei siti, l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere lo studio di incidenza qualora lo ritenga necessario ed opportuno.
- g) Gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, sono sottoposti alla disciplina del Piano del Parco, approvato con DCR n° 87 del 23/12/2009, e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 4 del 27/01/2010.
- h) Misure di mitigazione relative ai Comparti - schede norma n.2 Parco urbano, n.3 Impianti sportivi, n.4 Parco tematico:
 - I comparti si collocano tra il mare, il sito ZSC/ZPS IT5160012 *"Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"* ed il Parco Nazionale Arcipelago Toscano, quindi deve essere implementata la funzione

ecologica svolta complessivamente da questi spazi, data la loro ubicazione. Le superfici non costruite dovranno essere oggetto di uno studio specifico, che dopo avere analizzato le condizioni sito specifiche, individui criteri progettuali e di uso delle piante (arboree ed arbustive, erbacee) tali da conferire un idoneo ruolo ecologico all'area.

Di conseguenza, la riqualificazione prevista deve, prima di tutto, essere rivolta ad un miglioramento della qualità degli spazi liberi, che preveda l'uso di criteri progettuali ed un corretto uso delle piante (alberi ed arbusti) tali da permettere all'area di svolgere una funzione ecologica e paesaggistica, che integri gli edifici, non permettendone la vista, anche sostituendo le piante esotiche presenti (*Eucalyptus* sp.) con la piantagione di specie autoctone. Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati da specifiche tavole e relazioni riportanti criteri progettuali e di scelta di piante, rivolti ad illustrare lo svolgimento del ruolo richiesto.

- Si prescrive, in ogni caso, la redazione di specifico Studio di incidenza in fase progettuale, in cui sia effettuata anche una verifica del rispetto di tale prescrizioni.

10. PAESAGGIO

- a) La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- b) Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- c) Gli interventi dovranno:
 - essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
 - essere tali da costituire un elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado.
- d) gli interventi ricadenti nei Beni paesaggistici art. 136 del DLgs. 42/2004 e s.m.i, dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle direttive e prescrizioni contenute nelle relative schede di vincolo; per i beni paesaggistici art 142 valgono le norme di cui all'elaborato 8B, per il territorio in generale valgono le direttive e prescrizioni di cui alla scheda d'ambito n°16 – Colline Metallifere e Elba.
- e) Le strutture e le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio circostante attraverso la scelta dei segni, delle forme e dei colori in coerenza con il mosaico paesaggistico circostante.

Capo I - Tutela del suolo e delle acque e fattibilità degli interventi

Art. 56 – Norme tecnico geologiche di attuazione

A_ PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DEL SUOLO

1. Ogni intervento sotto il piano di campagna deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale; per ogni trasformazione sotto il piano di campagna ~~devono essere effettuati;~~ deve essere effettuato uno studio idrogeologico, commisurato con l'importanza dell'intervento, inerente la falda freatica e finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali; il progetto della trasformazione deve tenere conto dei risultati degli studi. La trasformazione potrà essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli eventuali interventi di messa in sicurezza, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

2. La tipologia autorizzativa di tutti i pozzi presenti nel territorio comunale, ovvero domestico, irriguo, industriale, igienico-assimilato e potabile deve essere compatibile con l'utilizzo a cui il pozzo è destinato.

3. La captazione di acque sotterranee mediante pozzi ad uso domestico è una attività priva di rilevanza ai sensi dell'art 137 della L.R. 65 /14, realizzabile mediante CILA comunale e comunicazione alla Regione. Nel caso di pozzi ad uso irriguo, industriale, igienico-assimilato e potabile ad autorizzazione della Regione e DIA o altro provvedimento abilitativo comunale; alla DIA deve essere allegata una relazione redatta da tecnico abilitato in cui siano illustrate: le caratteristiche realizzative del futuro pozzo, il contesto idrogeologico in cui si inserisce l'opera con particolare riferimento alla risorsa idrica locale disponibile in relazione con le quantità che si intende emungere e le tutele da attuare per prevenire la percolazione di sostanze inquinanti e la salvaguardia dell'orizzonte acquifero e il rispetto del DM 11.03.88 lettera L.

Dovrà altresì contenere, l'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea dell'area interessata con particolare riferimento alla geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, area di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, e sfruttamento della risorsa.

Le opere di captazione ad uso domestico dovranno comunque essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al "Disciplinare contenente le buone pratiche di realizzazione di pozzi" – Allegato D - DPGR 50/R/2015

Nelle aree di pianura uno specifico riferimento dovrà anche essere effettuato sulla valutazione dell'effetto dell'emungimento dal punto di vista geotecnico (subsidenza) e nel caso potranno essere eseguite apposite prove di laboratorio.

~~In zone prossime alla costa, interessate potenzialmente dalla probabile ingressione del cuneo salino, è necessario valutare bene il modello idrogeologico al fine di verificare le effettive possibilità di contatto fra l'acquifero ed il mare.~~

~~In aree invece in cui tale fenomeno è accertato, si applicano le seguenti disposizioni:-~~

4. Nella fascia costiera interessata potenzialmente dalla ingressione del cuneo salino, riportata nella Carta della Fattibilità Geologica, è interdetta la realizzazione di nuovi pozzi di qualsiasi tipologia. I pozzi ad uso potabile e acquedottistico potranno essere realizzati ove sia verificata la compatibilità con il contesto idrogeologico locale.

Per i pozzi esistenti e regolarmente autorizzati, ricadenti all'interno della fascia costiera di cui sopra, si applicano le seguenti disposizioni:

- l'uso è condizionato al rispetto dei valori massimi di emungimento, ottenuti da specifiche prove di pompaggio certificate da tecnico abilitato;

- ~~– l'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità superiore ai limiti ammissibili;~~
 - ~~– è vietata l'apertura di nuovi pozzi con la sola eccezione dei pozzi ad uso domestico previa verifica della compatibilità con il contesto idrogeologico locale;~~
 - ~~– l'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto dei valori massimi di emungimento, ottenuti da specifiche prove di pompaggio e autorizzati dal Comune. Tali valori massimi dovranno infatti essere determinati dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo;~~
 - ~~– l'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità superiore ai limiti ammissibili.⁹⁸~~
5. Qualora la perforazione, per qualsiasi tipo di pozzo, oltrepassi i 30 metri di profondità è obbligatorio dare comunicazione al Servizio Geologico Nazionale entro 30 gg dall'inizio dei lavori e far pervenire una relazione corredata da stratigrafia entro 30 gg. dalla data di ultimazione L. n. 464 del 4 agosto 1984.
 6. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o scaturigini naturali è soggetta a DIA o altro provvedimento abilitativo, alla domanda deve essere allegato uno schema progettuale delle opere di presa e una relazione geologico-tecnica e idrogeologica che inquadri l'intervento nel contesto idrologico e geologico dell'area in relazione all'uso che se ne intende fare.

B – SALVAGUARDIA DEI PUNTI DI CAPTAZIONE AD USO ACQUEDOTTISTICO

1. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, sono altresì individuate - con criterio geometrico - le seguenti aree di salvaguardia dei punti di captazione:

- **Zone di tutela assoluta:** aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione ad uso acquedottistico; devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi

- **Zone di rispetto:** dei punti di captazione ad uso acquedottistico includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione; sono sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All'interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di

⁹⁸ Contributo Genio Civile Regione Toscana

quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative-quantitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 150 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;

Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

2. A seguito della emanazione delle specifiche indicazioni regionali, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, l'Amm./ne Comunale individua le "zone di protezione" (comprendenti eventuali aree di ricarica della falda, emergenze naturali ed artificiali della falda, e zone di riserva) integrando ed aggiornando i contenuti del presente articolo, nonché - ove necessario - altri elaborati del presente P.O.

3. Zone di protezione: tutelano i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde superficiali e profonde per assicurare la protezione del patrimonio idrico. Vi ricadono le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda
- c) zone di riserva

L'individuazione e protezione delle aree avverrà sulla base di specifiche indicazioni della Regione Toscana.

C- PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO

- 1.** Gli elementi della rete idrica minore di drenaggio superficiale non devono subire modifiche quali la copertura, il tombamento, la deviazione del tracciato se non per comprovate esigenze e comunque previa autorizzazione comunale. La manutenzione è affidata ai proprietari dei fondi interessati e deve essere condotta con il fine di mantenere la funzionalità della stessa o al ripristino quando fosse compromessa; gli interventi che non rientrano nella manutenzione ordinaria sono soggetti a autorizzazione comunale .
- 2.** E' vietata la demolizione anche parziale o la modificazione dei muri di contenimento a secco (muretti a secco), è consentita la manutenzione dei medesimi se limitata al ripristino dell'opera o al recupero della sua efficienza. Qualora si verifichino comprovate esigenze di stabilità del versante e/o di messa in sicurezza di opere esistenti tale modifica attuabile previo ottenimento del titolo abilitativo comunale mediante presentazione di adeguata documentazione progettuale e relazione geologico-tecnica.
- 3.** La realizzazione di opere di sbancamento del versante, la modifica di terrazzamenti in terra, e l'esecuzione di scavi o trincee non temporanei è soggetta ad autorizzazione comunale previa presentazione di adeguata documentazione progettuale e relazione geologico-tecnica.
- 4.** La realizzazione o l'ampliamento di nuove viabilità di accesso a manufatti sono ammesse solo in relazione al raggiungimento di unità abitative legittimamente esistenti previa presentazione di adeguata documentazione progettuale e relazione geologico-tecnica.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA

D- AREE CON PERICOLOSITÀ GEOLOGICA/CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGIONALI

Il presente P.O. recepisce le norme in materia di pericolosità geologica di cui al DPGR n. 54/R del 25 ottobre 2011 ed in particolare l'articolo C.1 in cui sono definite le Aree a pericolosità geomorfologica.

Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)

Pericolosità geomorfologica media (G.2)

Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)

Il P.O. è corredato da apposita Relazione Geologica nell'ambito della quale è stato realizzato l'aggiornamento della Pericolosità Geologica ai sensi del 54/R. L'individuazione delle aree è riportata nella Carta della Pericolosità Geologica anch'essa allegata al P.O.

E – PIANO DI BACINO/AREE CON PERICOLOSITÀ DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA

Nelle aree classificate PFE e PFME dal PAI, individuate con apposito segno grafico nella Carta della Pericolosità Geologica, che a tutti gli effetti costituisce parte integrante del P.O., sono ammessi solo gli interventi ai sensi degli articoli 13 e 14 delle Norme Tecniche del PAI.

Gli studi a cui è subordinata l'attuazione delle previsioni ricadenti in aree PFME e PFE dovranno essere sottoposti al preventivo parere del Bacino ai sensi dell'art. 14 comma 3 delle Norme del PAI.

F– CARTA TEMATICA DEGLI S.U. PRECEDENTI

Il P.O. recepisce le indagini geologiche allegate agli S.U. vigenti nel comune di Campo nell'Elba ed in particolare la Carta Geologica, la Carta Litologica-tecnica e la Carta Geomorfologica e della dinamica costiera, allegate alla Variante Gestionale al P.di F. che contiene elementi di geolitoologia e geomorfologia ancora validi e utili per una valutazione dei processi geologici attivi nel territorio comunale.

G– CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

1. Nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali relative all'esecuzione delle indagini-geologico tecniche di supporto agli interventi urbanistico-edilizi, i progetti devono essere corredati da una apposita relazione geologica che esamini gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e litostratigrafici relativi all'area d'intervento e, nei casi previsti, ad un suo intorno significativo.
2. I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di verificare l'assetto geomorfologico, la costituzione del sottosuolo, la situazione idrogeologica, nonché di misurare e consentire la valutazione delle proprietà geotecniche o geomeccaniche dei terreni.
3. La profondità da raggiungere con le indagini è regolata dalle vigenti norme in materia di indagini geologiche e di costruzioni in zone sismiche secondo gli standard da rispettare per la classificazione sismica dei terreni.
4. Le indagini per la caratterizzazione del sito, per la definizione del modello geologico, e per la modellazione geotecnica del terreno, devono essere inoltre commisurate alle conseguenze che gli interventi possono produrre sull'ambiente circostante, in tutte le fasi realizzative e ad opera ultimata, con particolare riferimento agli edifici e/o manufatti esistenti.

5. Qualora l'intervento ed i suoi effetti sul terreno abbiano grande rilevanza, deve essere approntato un programma di monitoraggio che preveda un congruo periodo di osservazione anche dopo l'ultimazione dei lavori.

6. Indagini di carattere speciale devono essere previste nelle aree nelle quali, per motivate ragioni geologiche o relative al precedente uso del territorio, possono essere presenti cavità sotterranee ovvero possono manifestarsi fenomeni di subsidenza e/o altri fenomeni che possano incidere sul comportamento statico degli edifici o manufatti edilizi.

- In sede di progettazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e/o territoriale deve essere in ogni caso verificata dal professionista incaricato la presenza di situazioni puntuali di rischio.

H - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

1. La fattibilità esprime il grado di realizzabilità degli interventi previsti dallo Piano Operativo sotto il profilo geologico e la compatibilità con le caratteristiche dei terreni, delle rocce e la stabilità dei pendii.

2. Sulla base di quanto sopra e in ottemperanza alla normativa vigente è stato realizzato uno schema procedurale per determinare le classi di Fattibilità:

2.1 Nella Carta della Fattibilità Geologica e della Fattibilità idraulica sono indicate le classi relative agli interventi di pianificazione già inseriti nel Piano Operativo e nelle 4 Schede di Fattibilità sono indicate le prescrizioni relative ad ogni singola previsione.

2.2 La fattibilità degli interventi edilizi diretti, con valenza edilizia più o meno importante, è stato realizzato un abaco di fattibilità allegato alla Relazione geologico-tecnica che permette di codificare per tutto il territorio comunale le attribuzioni della classe di fattibilità, portando a risposte più coerenti in contesti uguali o analoghi tra loro.

I - CLASSI DI FATTIBILITÀ

1. Per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità, deve essere redatta una specifica relazione geologica ai sensi delle vigenti disposizioni

2. Classi di fattibilità:

2.1 Le classi di fattibilità fanno riferimento diretto al DPGR n. 53/R del 25 ottobre 2011. Le classificazioni di pericolosità geologica e idraulica sono riferite alle relative cartografie aggiornate del PO e rappresentano l'intero territorio comunale:

- **classe 1** Fattibilità senza particolari limitazioni (F1). *Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.*

- **classe 2** Fattibilità con normali vincoli (F2) *Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia delle indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia .*

- **classe 3** Fattibilità condizionata (F3). *Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi*

in sede di predisposizione di piani complessi di intervento dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione di interventi edilizi .

- **classe 4** Fattibilità limitata (F4) Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi , dati da monitoraggi e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione .

A seguito della nota della REGIONE TOSCANA - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore “Comunicazione esito istruttoria preliminare” sono stata introdotte due tabelle, di seguito riportate, per quanto riguarda gli interventi in aree a pericolosità PFMA e PFA di cui al PAI e a pericolosità da alluvioni di cui alla LR41/2018 : ⁹⁹

TABELLA 5

Abaco della Fattibilità degli Interventi di cui al PAI

<u>ABACO DI FATTIBILITA' PAI</u>						
	<u>G1</u>	<u>G2</u>	<u>G3</u>	<u>G4</u>	<u>Aree</u> <u>P.F.M.E.</u>	<u>Aree</u> <u>P.F.E.</u>
<u>INTERVENTI</u>					<u>Classe di</u> <u>Fattibilita'</u>	<u>Classe di</u> <u>Fattibilita'</u>
<u>Interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo così come definiti alle lettere a) b) c) dell'art. 3 del DPR n.380/2001 (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)</u>	<u>F1</u>	<u>F1</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>
<u>Interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alle lettere d) dell'art. 3 del DPR n.380/2001 che non comportino aumenti di superficie o volume (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F4</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>

⁹⁹ Oss./Contributo Settore Genio Civile Valdarno inf. – Regione Toscana

<u>Interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, senza aumenti di superficie e volume (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)</u>	<u>F1</u>	<u>F1</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>
<u>Interventi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento igienico-sanitario, sicurezza e igiene del lavoro, superamento delle barriere architettoniche (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>
<u>Interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche , non delocalizzabili, purchè siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi di pianificazione di bacino (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)</u>	<u>F2</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F4</u>	<u>F4</u>	<u>F3</u>
<u>Nuove opere e infrastrutture pubbliche , non delocalizzabili (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)</u>	<u>F2</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F4</u>	<u>F4</u>	<u>F3</u>
<u>Opere che non siano qualificabili come volumi edilizi (art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F4</u>	<u>N.F.</u>	<u>F3</u>

TABELLA 6Abaco della Fattibilità degli Interventi di cui alla LR 41/2018

<u>ABACO DI FATTIBILITA' LR 41/2018</u>						
	<u>I1</u>	<u>I2</u>	<u>I3</u>	<u>I4</u>	<u>Aree</u> <u>a</u> <u>pericolosità</u> <u>per alluvioni</u> <u>frequenti</u>	<u>Aree</u> <u>a</u> <u>pericolosità</u> <u>per alluvioni</u> <u>poco</u> <u>frequenti</u>
<u>INTERVENTI</u>					<u>Classe di</u> <u>Fattibilità</u>	<u>Classe di</u> <u>Fattibilità</u>
<u>INTERVENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO</u>						
<u>Ospedali e case di cura, strutture strategiche per la gestione dell'emergenza, impianti di cui all'allegato VIII parte seconda del D.lgs. 152/2006 (art. 10 c.1 lett. a) b) c) della L.R. 41/2018)</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>N.F.</u>	<u>N.F.</u>	<u>(ved.</u> <u>Quanto</u> <u>stabilito ai</u> <u>p. 1, 2, 3</u> <u>dell'art.10</u> <u>della L.R.</u> <u>41/2018)</u>	<u>(ved. Quanto</u> <u>stabilito ai p.</u> <u>1, 2, 3</u> <u>dell'art.10</u> <u>della L.R.</u> <u>41/2018)</u>
<u>Interventi di nuova costruzione (art. 11 c.1 e 2 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR4</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
<u>Volumi interrati (art. 11 c.3 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR4</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
<u>Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incrementi volumetrici anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, anche nel caso che l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un novo manufatto connesso o funzionale sia per opere pubbliche o private (art. 12 c.2 della L.R.</u>	<u>F1</u>	<u>F1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR4</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>

<u>41/2018)</u>						
<u>Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni in altre aree (art. 12 c.3 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F1</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>
<u>Interventi di demolizione con totale o parziale ricostruzione senza incrementi volumetrici (art. 12 c.4 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
<u>Interventi edilizi sulle parti di manufatto con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale (art. 12 c.5 della L.R. 41/2018)</u>			<u>LR41</u>	<u>LR41</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
<u>Mutamento di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento sulle parti di manufatto con piano di calpestio al di sotto del battente nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o comunque adibita al pernottamento (art. 12 c. 6 e 7 della L.R. 41/2018)</u>			<u>LR41</u>	<u>LR41</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
<u>Mutamenti di destinazione d'uso di volumi interrati in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, frazionamenti comportanti a creazione di nuove unità immobiliari in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento (art. 12 c.8 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>N.F.</u>	<u>N.F.</u>	<u>N.F.</u>	<u>N.F.</u>
<u>Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze (art. 13 c.2 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
<u>Adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze (art. 13 c.3 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u> <u>1</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
<u>Itinerari ciclopeditoni, parcheggi in superficie, nuove infrastrutture a rete e adeguamento di quelle esistenti per la distribuzione della risorsa</u>					<u>LR41</u>	<u>LR41</u>

<u>idrica, convogliamenti di scarichi idrici, trasporto di energia e gas naturale, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione (art. 13 c.4 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>		
			<u>1</u>			
<u>Sottopassi</u>	<u>F2</u>	<u>F2</u>	<u>N.F.</u>	<u>N.F.</u>	<u>N.F.</u>	<u>N.F.</u>
<u>INTERVENTI FUORI DEL TERRITORIO URBANIZZATO</u>						
<u>Tutti gli interventi previsti nel territorio urbanizzato (art. 16 c.1 e 2 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
				<u>1</u>		
<u>Nuovi edifici rurali (art. 16 c.3 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
				<u>1</u>		
<u>Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze (art. 16 c.4 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>	<u>LR41</u>
				<u>1</u>		
<u>Annessi agricoli (art. 16 c.5 della L.R. 41/2018)</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>	<u>F3</u>

NOTA ESPLICATIVA DELLA TABELLA 6

LR41 Rimanda direttamente alle limitazioni e condizionamenti indicati nell'articolo citato (in rosso) di cui alla L.R.41/2018

N.F. Non Fattibile, corrisponde ad interventi in aree a pericolosità elevata e molto elevata non realizzabili ai sensi della LR 41/208

Art. 57 – Pericolosità e fattibilità idraulica¹⁰⁰

~~1. La Tav. Idr.4 del Piano Operativo individua, per la porzione Sud di Marina di Campo, 4 distinte classi di pericolosità idraulica:~~

~~— Pericolosità idraulica I.4a: pericolosità idraulica molto elevata, definita dallo studio idrologico-idraulico di supporto al Piano Operativo (redatto ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 e L.R. 41/2018), legata ad eventi di piena con tempo di ritorno trentennale.~~

~~— Pericolosità idraulica I.4b: pericolosità idraulica molto elevata, definita con criteri geomorfologici e/o storico-inventariali (evento alluvionale anno 2011) nonché tramite rielaborazione delle perimetrazioni di pericolosità da alluvione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.~~

~~— Pericolosità idraulica I.3a: pericolosità idraulica elevata, definita dallo studio idrologico-idraulico di supporto al Piano Operativo (redatto ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 e L.R. 41/2018), legata ad eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale.~~

~~— Pericolosità idraulica I.3b: pericolosità idraulica elevata, definita con criteri geomorfologici e/o storico-inventariali (evento alluvionale anno 2011) nonché tramite rielaborazione delle perimetrazioni di pericolosità da alluvione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.~~

~~Per la parte del territorio comunale non rappresentata nella Tav. Idr.4 sono assegnate soltanto le classi di pericolosità idraulica I.3b e I.4b di cui sopra.~~

~~La pericolosità idraulica sull'intero territorio comunale è rappresentata nella Tav. Idr.3 del Piano Operativo.~~

1. La Tav. IDR.3 del Piano Operativo individua, alla scala 1:10.000, la pericolosità idraulica sull'intero territorio comunale distinguendo 2 classi:

Pericolosità idraulica I.4: pericolosità idraulica molto elevata, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, legata ad eventi di piena con tempo di ritorno trentennale.

Pericolosità idraulica I.3: pericolosità idraulica elevata, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, legata ad eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale.

La pericolosità idraulica sul territorio comunale è definita mediante:

Studi idraulici redatti a supporto del Piano Operativo, limitati all'ambito territoriale di studio di cui alla Tav. IDR.3.

Perimetrazioni del P.G.R.A., basate su criteri morfologici e/o storico-inventariali, nelle aree esterne all'ambito di cui sopra.

2. Le Tavv. IDR.4.1, IDR.4.2 e IDR.4.3 del Piano Operativo individuano, alla scala 1:2.000, la pericolosità idraulica rispettivamente per le zone di Marina di Campo Sud, Marina di Campo Nord, La Pila-Aeroporto-Bonalaccia, distinguendo le 2 classi di pericolosità di cui al punto 1.

La pericolosità idraulica per le zone suddette è definita sulla base degli studi idraulici redatti a supporto del Piano Operativo.

Per queste zone sono disponibili anche carte dei battenti (Tav.3.1, alla scala 1:10.000, e Tavv. IDR.5.1, IDR.5.2, IDR.5.3 alla scala 1:2.000), carte della velocità (Tav.3.2, alla scala 1:10.000, e Tavv. IDR.6.1, IDR.6.2, IDR.6.3 alla scala 1:2.000) e carte della magnitudo idraulica (Tav.3.3, alla scala 1:10.000, e Tavv. IDR.7.1, IDR.7.2, IDR.7.3 alla scala 1:2.000) redatte ai sensi della L.R. 41/2018., limitatamente alle parti ricadenti entro l'ambito territoriale di studio riportato in tutti gli elaborati alla scala 1:10.000.

¹⁰⁰ Modifiche disposte in recepimento della Nota prot. 0048071 del 06/02/2020 del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e per riallineamento con nuovo elenco elaborati idraulici

3. Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da pericolosità idraulica per esondazione di corsi d'acqua (o pericolosità da alluvione) si fa riferimento a quanto indicato dalla L.R. 41/2018 agli articoli 10, 11, 12, 13 e 14, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.

Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da pericolosità idraulica per esondazione di corsi d'acqua (o pericolosità da alluvione) si fa riferimento a quanto indicato dalla L.R. 41/2018 all'articolo 16, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.

Il riferimento alla L.R. 41/2018 di cui sopra è applicato anche nei casi di aree, interne o esterne al perimetro del territorio urbanizzato, caratterizzate da pericolosità idraulica per ristagno e insufficienza di drenaggio del reticolo superficiale e/o dei sistemi fognari.

4. Ai sensi della L.R. 41/2018, alle aree a pericolosità per alluvioni frequenti sono fatte corrispondere le aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4~~a~~ o I.4~~b~~ di cui alle Tavv. ~~Idr.3 e Idr.4~~ IDR.3, IDR.4.1, IDR.4.2 e IDR.4.3 del Piano Operativo.

Ai sensi della L.R. 41/2018, alle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti sono fatte corrispondere le aree a pericolosità idraulica elevata I.3~~a~~ o I.3~~b~~ di cui alle ~~Tavv. Idr.3 e Idr.4 del Piano Operativo~~ tavole di cui sopra.

5. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) sono quelle indicate dalla L.R. 41/2018 all'articolo 8, ed in particolare:

- opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti (lett. a);
- opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. b);
- opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. c);
- interventi di difesa locale (lett. d), intendendo con essi l'installazione di porte o finestre a tenuta stagna, realizzazione di locali isolati idraulicamente o misure equivalenti.

6. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) all'interno di aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4~~a~~ o aree a pericolosità idraulica elevata I.3~~a~~ sono dimensionate, ai sensi della L.R. 41/2018, rispetto ai battenti duecentennali di cui ~~alla Tav. Idr.5.2~~ alle Tavv. IDR.3.1, IDR.5.1, IDR.5.2 e IDR.5.3 e alla classe di magnitudo idraulica di cui ~~alla Tav. Idr.7~~ alle Tavv. IDR.3.3, IDR.7.1, IDR.7.2 IDR.7.3 del Piano Operativo.

In aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4~~a~~ o aree a pericolosità idraulica elevata I.3~~a~~, in caso di interventi di sopraelevazione (lett. b o lett. c) o interventi di difesa locale (lett. d) per nuove costruzioni o interventi sul patrimonio edilizio esistente è applicato un franco di sicurezza minimo di 30 cm rispetto al massimo battente duecentennale di cui ~~alla Tav. Idr.5.2~~ alle Tavv. IDR.3.1, IDR.5.1, IDR.5.2 e IDR.5.3.

7. Per garantire la fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno di aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4~~b~~ ~~di cui alle Tavv. Idr.3 e Idr.4 del Piano Operativo~~ o pericolosità idraulica elevata I.3 esterne all'ambito territoriale di studio di cui al punto 1, in quanto quindi prive di indicazioni circa ~~il battente i battenti, la velocità~~ e la magnitudo idraulica, sono applicate le condizioni di cui all'articolo 18 comma 2 della L.R. 41/2018, o, in alternativa, è redatto uno studio idrologico-idraulico di dettaglio sul reticolo idraulico interferente in coerenza con le metodologie adottate nello studio del Piano Operativo, mediante il quale definire

battenti, velocità e magnitudo idraulica dell'area oggetto di intervento e conseguentemente dimensionare, secondo quanto previsto dalla L.R. 41/2018 nonché al precedente punto ~~5~~ 6, gli interventi di mitigazione idraulica eventualmente necessari.

Ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, l'abitabilità o l'agibilità di interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno di aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4b resi fattibili mediante la redazione dello studio idrologico-idraulico di cui sopra e conseguente definizione e dimensionamento di specifici interventi di mitigazione idraulica non potrà essere certificata fino all'avvenuto collaudo degli interventi di mitigazione stessi e all'aggiornamento del quadro conoscitivo negli strumenti urbanistici comunali.

- ~~8. Per garantire la fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno di aree a pericolosità idraulica elevata I.3b, limitatamente a quelle riportate nella Tav. Idr.4 del Piano Operativo, sono ammessi anche gli interventi di difesa locale (lett. d), in quanto tali aree risultano prive di battente.~~

~~In aree a pericolosità idraulica elevata I.3b, per i fabbricati comunque lambiti, su uno o più lati, da perimetrazioni di pericolosità idraulica superiore (I.4a o I.3a), gli interventi di sopraelevazione (lett. c) o di difesa locale (lett. d), sono dimensionati rispetto al battente duecentennale al contorno (Tav. Idr.5.2), o alla media dei battenti duecentennali al contorno.~~

~~In aree a pericolosità idraulica elevata I.3b, per i fabbricati lambiti su 2 o più lati da perimetrazioni di pericolosità idraulica superiore (I.4a o I.3a), l'eventuale realizzazione di interventi di difesa locale (lett. d) deve interessare l'intero perimetro del fabbricato e non solo i lati eventualmente esposti.~~

~~In aree a pericolosità idraulica elevata I.3b, indipendentemente dalla presenza di battenti al contorno, in caso di interventi di sopraelevazione (lett. c) o interventi di difesa locale (lett. d) è applicato un franco di sicurezza minimo di 30 cm.~~

8. Nel caso di realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento volumetrico, su fabbricati non ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4 né elevata I.3 ma lambiti, su uno o più lati, da perimetrazioni di pericolosità idraulica (I.4 o I.3), è comunque dovuto il rispetto del franco di sicurezza minimo di cui al punto 6 rispetto al battente duecentennale al contorno (Tavv. IDR.3.1, IDR.5.1, IDR.5.2 e IDR.5.3), o alla media dei battenti duecentennali al contorno, attraverso opere di sopraelevazione (lett. c), senza verifica del non aggravio del rischio in altre aree, o di difesa locale (lett. d).

9. Per tutti gli interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno della fascia di ampiezza pari a 100 metri dalla linea di costa, fatto salvo quanto previsto ai punti precedenti, è fissata in 2 m s.l.m. la quota minima di sicurezza da garantire in caso di interventi di sopraelevazione (lett. c) o interventi di difesa locale (lett. d).

TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 58 – Salvaguardie e disposizioni transitorie

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo. Sono fatte salve le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente non in contrasto con le presenti norme.
2. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità. Sono inoltre escluse dalle misure di salvaguardia le richieste di permesso di costruire e le SCIA presentate antecedentemente alla data di adozione del Piano Operativo, purché queste vengano completate nei termini di validità del titolo abilitativo e fatta eccezione per le aree opere le quali il PO appone il vincolo espropriativo.
3. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:
 - gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
 - gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
 - gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
 - gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.
4. Nelle more dell'approvazione del Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) relativo all'aeroporto in località La Pila, il Piano Operativo individua nei propri elaborati specifici ambiti di protezione all'interno dei quali devono essere rispettate, fino all'approvazione del PRA e dei relativi vincoli per la sicurezza della navigazione aerea, le seguenti disposizioni:
 - Non sono ammessi interventi di nuova edificazione;
 - Non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incremento delle altezze massime esistenti ed autorizzate, nonché del carico urbanistico degli edifici;
 - E' sempre ammessa la realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico che non prevedano la realizzazione di edifici o manufatti a carattere permanente (parcheggi, impianti sportivi, aree pubbliche attrezzate, ecc.). Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dal progetto denominato "completamento della riqualificazione del campo sportivo in loc. Sighello" approvato con DGC n. 23/20218.¹⁰¹

¹⁰¹ Contributo/Osservazione n. 192 - Regione Toscana

ALLEGATO I - SCHEDE NORMA

- Comparto n. 1 – Scuola dell’infanzia_ via del Lentisco;
- Comparto n. 2 – Parco Urbano - servizi ed attività commerciali;
- Comparto n. 3 – Polo sportivo;
- ~~Comparto n. 4 – Parco Tematico¹⁰²;~~
- Comparto n. 5 – Area a Parcheggio in loc. Casalini¹⁰³
- Comparto n. 6 – Area a Parcheggio in loc. La Pila¹⁰⁴
- Comparto n. 7 – R.S.A. loc. Zuffale¹⁰⁵
- Comparto n. 8 – Le Caviere¹⁰⁶
- Comparto n. 9 – Area belvedere loc. Seccheto¹⁰⁷
- Comparto n. 10 – Area ricettiva - Via dello Stagno¹⁰⁸

¹⁰² Oss. 105 prot.3264

¹⁰³ Oss. N.129 prot. 3308

¹⁰⁴ Oss. N.78 prot.3104

¹⁰⁵ Oss. N. 166 prot. 3417

¹⁰⁶ Oss. N.11p prot. 3277

¹⁰⁷ Oss. N. 21 prot. 2068

¹⁰⁸ Oss. N. 83 prot. 3148