



C o m u n e   d i   M a r c i a n a   M a r i n a

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



---

P r o g e t t i s t i

**Bruno GRASSO**      *Arch. Dirigente dell'U.T.C.*

*Analisi geologiche ed idrogeologiche*

**Stefano ROSSOMANNO**      *Geologo del P.S.*

*Responsabile del procedimento*

**Bruno GRASSO**      *Architetto*

*Garante per la comunicazione*

**Rosario NAVARRA**      *Geometra*

*Le Procedure*

*RU adottato*      **Delibera C.C. n. 15**      **del 10 agosto 2005**  
*RU integrato e modificato a seguito della presentazione delle osservazioni ai sensi della LRT 1/2005*  
*RU approvato*      **Delibera C.C. n. 7**      **del 25 marzo 2006**

**Modifiche al R.U.**

*Adottate con*      **Delibera C.C. n. 62**      **del 21 dicembre 2007**  
*Approvate con*      **Delibera C.C. n. 17**      **del 17 giugno 2008**

*Adottate con*      **Delibera C.C. n. 62**      **del 26 novembre 2010**  
*Approvate con*      **Delibera C.C. n.**      **del**

Il Sindaco  
( Andrea Ciumei )

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*INDICE SOMMARIO*

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Finalità e caratteristiche del Regolamento urbanistico*
- Art. 2 - Elaborati costitutivi*
- Art. 3 - Validità ed efficacia*

**TITOLO II - LA STRUTTURA DEL TERRITORIO**

- Art. 4 - La struttura del territorio e gli ambiti territoriali*
- Art. 5 - L'insediamento di fondovalle*
- Art. 6 - La costa*
- Art. 7 - La collina*
- Art. 8 - Beni culturali ed ambientali, vincoli e permanenze territoriali*
- Art. 9 - Beni pubblici, infrastrutture, impianti e servizi*
- Art. 10 - Le strutture turistico ricettive*

**TITOLO III - VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI ED ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA**

- Art. 11 - Valutazione degli effetti ambientali ed edilizia sostenibile*
- Art. 12 - Condizioni di pericolosità geologica ed idraulica*
- Art. 13 - Tutela delle risorse idriche e qualità delle acque*
- Art. 14 - Acque reflue*
- Art. 15 - Difesa del suolo e del sottosuolo*
- Art. 16 - Inquinamento atmosferico e clima*
- Art. 17 - Inquinamento acustico*
- Art. 18 - Inquinamento elettromagnetico*
- Art. 19 - Attività produttive insalubri*
- Art. 20 - Produzione e consumo energetico*
- Art. 21 - Produzione, raccolta e smaltimento dei rifiuti*
- Art. 22 - Assetto vegetazionale ed aree di valore naturalistico*
- Art. 23 - Assetto geomorfologico*
- Art. 24 - Accessibilità urbana e territoriale*
- Art. 25 - Valutazione di piani e programmi di settore*
- Art. 26 - I tempi e gli orari del territorio*

**TITOLO IV - IL PATRIMONIO EDILIZIO**

- Art. 27 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi ammessi*
- Art. 28 - Il mutamento di destinazione d'uso*
- Art. 29 - Manufatti allo stato di rudere*
- Art. 30 - Le aree di pertinenza. Orti, giardini e manufatti pertinenziali*

**TITOLO V - AMBITI TERRITORIALI, LOCALITÀ, LUOGHI**

- Sez. I - Il centro abitato di Marciana Marina e il lungomare**

## *Regolamento urbanistico di Marciana Marina*

*Art. 31 - Il centro abitato*

*Art. 32 - Il lungomare*

*Art. 33 - Ambito per impianti ed attrezzature di supporto alla nautica*

### Sez. II - L'abitato diffuso di fondovalle

*Art. 34 - L'abitato diffuso di fondovalle*

*Art. 35 - Gli ambiti di progettazione unitaria*

### Sez. III - La Cala

*Art. 36 - La costa della Cala*

*Art. 37 - Le colline di Uccellaia, La Camola e Val di Cappone*

### Sez. IV - Il Bagno

*Art. 38 - La costa del Bagno*

*Art. 39 - Le colline di Lavacchio, Pini e Acqua calda*

## **TITOLO VI - IL TERRITORIO AGRICOLO E LE AREE BOSCADE**

*Art. 40 - Il territorio agricolo*

*Art. 41 - Le aree ad esclusiva funzione agricola*

*Art. 42 - Le aree a prevalente funzione agricola*

*Art. 43 - Le aree agricole di interesse paesaggistico*

*Art. 44 - Le aree boscate*

## **TITOLO VII - VIABILITA', INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI**

*Art. 45 - Infrastrutture per la viabilità ed aree di rispetto stradale*

*Art. 46 - Strade di accesso e soccorso e relativo corridoio di salvaguardia*

*Art. 47 - Percorsi ciclabili e pedonali e rete sentieristica*

*Art. 48 - Attrezzature, impianti e servizi pubblici*

*Art. 49 - Attrezzature, servizi ed attività di interesse pubblico e collettivo*

*Art. 50 - Verde pubblico e verde ATTREZZATO*

*Art. 51 - Verde sportivo*

## **TITOLO VIII - TUTELE E VINCOLI**

*Art. 52 - Aree protette*

*Art. 53 - Parco nazionale dell'Arcipelago Toscano*

*Art. 54 - Sito di interesse comunitario (SIC n. 58, all. D, LRT 56/2000)*

*Art. 55 - Vincolo paesaggistico e vincolo storico artistico*

*Art. 56 - Cimiteri e relativo vincolo di rispetto*

*Art. 57 - Area di rispetto pozzi e sorgenti*

## **TITOLO IX - LE MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL R.U. MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

*Art. 58 - Modalità di attuazione del R.U.*

*Art. 59 - Comparti sottoposti a Piani di recupero*

*Art. 60 - Comparti sottoposti a Piani per l'edilizia economica e popolare*

*Art. 61 - Strumenti adottati o in corso di esecuzione*

*Art. 62 - Gestione del R.U.*

*Art. 63 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie*

**TITOLO X - NORME TECNICHE DI CARATTERE GEOLOGICO**

*Art. 64 - Carta della Fattibilità*

*Art. 65 - Classificazione degli interventi ai fini della attribuzione di fattibilità.*

*Art. 66 - Classi di fattibilità*

*Art. 67 - Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua*

*Art. 68 - Aree di ambito B*

*Art. 69 - Scheda di fattibilità*

*Art. 70 - Direttive per le aree di particolare attenzione*

*Art. 71 - Pozzi e sorgenti*

*Art. 72 - Apertura di nuovi pozzi*

**ALLEGATI**

*Allegato n. 1 – Indici e parametri del R.U.*

*Allegato n. 2 – Tabella riassuntiva della capacità del PS e della quota parte utilizzata nell'ambito del presente R.U.*

*Allegato n. 3 – Verifica della dotazione di standard urbanistici e spazi pubblici*

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI<sup>1</sup>**

### **Art.1 - Finalità e caratteristiche del R.U.**

1. Il Regolamento Urbanistico (d'ora in poi denominato R.U.) costituisce atto di governo del territorio ai sensi della Legge regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, *Norme per il governo del territorio*, titolo V, capo III, artt. 52-64.
2. Il R.U. specifica e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale del Comune di Marciana Marina e persegue, ai sensi delle Norme tecniche di attuazione del P.S. medesimo, artt. 1 e 17, la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
3. Il R.U. disciplina gli interventi sul sistema insediativo ed attua la salvaguardia del patrimonio ambientale secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale.

### **Art.2 - Elaborati costitutivi**

1. Ai sensi dell'art. 55 della legge regionale n. 1 del 2005, **la variante** al regolamento urbanistico è composto dai seguenti elaborati:
  - 1) *Relazione generale*
  - 2) **Relazione del responsabile del Procedimento;**
  - 3) **Relazione di sintesi sulla Valutazione Integrata**
    - Tav. 0 – Legenda generale*
    - Tav. 1p – La Cala, scala 1:2.000*
    - Tav. 2p – Il centro abitato, scala 1:2000*
    - Tav. 3p - Capitella, scala 1:2000*
    - Tav. 4p - Bagno, scala 1:2000*
- 3) Norme Tecniche di Attuazione **comprensivi degli estratti cartografici degli Ambiti di Progettazione Unitaria**

### **Art. 3 - Validità ed efficacia**

1. Il Regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto dai commi 5, 6 e 7 dell'art. 55, legge regionale n. 1 del 2005.
2. In ordine all'efficacia delle singole disposizioni, le presenti normative tecniche di attuazione possono qualificarsi come:
  - disposizioni generali, finalizzate ad esplicitare principi, obiettivi, criteri guida e modalità di attuazione;
  - prescrizioni, rivolte ad introdurre norme immediatamente efficaci nonché vincoli volti a recepire e dare attuazione a previsioni espresse da strumenti sovraordinati;
  - salvaguardie, volte a salvaguardare il territorio da usi incompatibili nelle more di definizione di strumenti ed atti di pianificazione e di governo del territorio.
3. Le singole disposizioni possono contenere una parte descrittiva volta a definire l'ambito di applicazione della norma o connotare parti ed elementi della struttura del territorio.

---

<sup>1</sup> Le integrazioni e modifiche al presente Regolamento urbanistico, introdotte a seguito dell'accoglimento di osservazioni presentate sul progetto di R.U. vigente, sono evidenziate in carattere corsivo riempite in giallo; mentre le modifiche introdotte negli ambiti sono evidenziate in carattere corsivo color azzurro

## **TITOLO II - LA STRUTTURA DEL TERRITORIO**

### **Art. 4. La struttura del territorio e gli ambiti territoriali**

1. Le UTOE, così come individuate nella TAV. B8 del P.S., costituiscono riferimento essenziale per la redazione del presente R.U. Al loro interno, il RU individua e disciplina gli interventi relativi alla trasformazione fisica e funzionale nel rispetto di quanto sancito dal dimensionamento.
2. La disciplina urbanistica degli interventi è definita tenendo conto delle problematiche morfologiche e funzionali e inquadrata in distinti ambiti territoriali così definiti:
  - l'insediamento di fondovalle, composto dal lungomare, dal centro abitato e dall'abitato diffuso di Capitella;
  - il sistema costiero;
  - il sistema collinare;
  - gli ambiti per infrastrutture, impianti e servizi.
3. Ciascun edificio o complesso edilizio, è stato rilevato e schedato mediante apposita campagna di catalogazione al fine di definire il valore nonché il grado di conservazione e di ripristinabilità dei singoli manufatti.
4. Gli interventi di progetto sono distinti in riferimento alle seguenti categorie:
  - patrimonio edilizio esistente;
  - ambiti di valore naturalistico e paesaggistico;
  - territorio agricolo ed aree boscate;
  - attrezzature, impianti pubblici, servizi di interesse pubblico e collettivo;
  - infrastrutture per la mobilità sostenibile e per l'accessibilità territoriale.

### **Art. 5 - L'insediamento di fondovalle**

1. Il R.U. definisce, nella cartografia di progetto (Tavv. 2P e 3P), l'abitato di fondovalle compreso tra i sistemi collinari che risulta distinto in:
  - insediamento compatto di Marciana Marina corrispondente con il *centro abitato*;
  - il lungomare cittadino che, dall'antico insediamento del Cotone, si sviluppa lungo la marina;
  - l'ambito di crinale, interessato da case sparse ed alcune strutture a carattere produttivo lungo il corso del Rio Marciana ad ovest del Paese;
  - l'abitato diffuso, articolato nelle località e nei nuclei sparsi di Capitella a sud del centro abitato.
2. Il RU individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi della LRT 1/2005, dell'art. 17 della L 765/67 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 285/92. Esso è precisato nelle planimetrie di progetto.
3. In cartografia è definito il perimetro dell'insediamento diffuso di Capitella e sono riportati gli ambiti sottoposti a progetto unitario di intervento.
4. L'insediamento di fondovalle nel suo complesso è da valorizzare mediante la riqualificazione del sistema dei servizi e delle reti tecnologiche esistenti anche provvedendo alla realizzazione degli impianti di depurazione, potabilizzazione, dissalazione.
5. Il patrimonio edilizio esistente dovrà essere tutelato e riqualificato anche mediante nuovi interventi edilizi.
6. Le strutture ricettive esistenti sono da valorizzare, promuovendo interventi volti alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture ricettive esistenti. E' inoltre da favorire il riuso e il recupero dell'edificato esistente finalizzato alla redistribuzione, negli ambiti consentiti dal presente R.U., di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportano la diminuzione.

### **Art. 6 – La costa**

1. Il R.U. individua e definisce nella cartografia di progetto (Tavv. 1P e 4P), il sistema delle aree costiere articolato in:

- *costa della Cala* che compone il litorale nord-ovest (La Cala, la Caletta, Punta della Madonna, Punta del Nasuto);
  - *costa del Bagno* che si estende sul litorale nord-est (Punta della Crocetta, Punta Schioppo, Bagno, Punta Sprizze).
2. Tali ambiti, di valore paesaggistico, sono da tutelare e valorizzare favorendo una corretta fruizione ed un turismo rispettoso delle risorse naturali presenti, come specificato nelle disposizioni delle presenti norme contenenti la disciplina degli ambiti suddetti.
3. Il patrimonio edilizio esistente dovrà essere recuperato e valorizzato mediante interventi tesi a garantire la salvaguardia delle caratteristiche del contesto paesaggistico ed ambientale.

#### **Art. 7 – La collina**

1. In attuazione del P.S., il R.U. individua e definisce nella cartografia di progetto (Tavv. 1P e 4P), gli ambiti collinari distinti in:

- *Val di Cappone e Uccellaia*, che compongono il sistema del versante ad Ovest dell'abitato di Marciana Marina e delle colline verso il sistema costiero della Cala;
- *Lavacchio, Pini e Acqua calda*, che compongono il sistema del versante ad est dell'abitato di Marciana Marina e delle colline e vallecole verso il sistema costiero del Bagno.

Si tratta di ambiti nei quali sono presenti territori agricoli, boschi, aree di valore ambientale e paesaggistico, manufatti e nuclei edilizi sparsi.

2. In tali ambiti dovrà essere favorito il mantenimento e la ricostituzione del sistema vegetazionale tipico e la promozione delle attività agricole, il recupero e la valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti per le attività di presidio del territorio e della ricettività a carattere agriturismo, di turismo verde e di svago.

#### **Art. 8 - I beni culturali ed ambientali, i vincoli e le permanenze territoriali**

1. Il R.U. inquadra le invarianti strutturali ai fini della loro tutela e valorizzazione nell'insieme delle permanenze territoriali intese quali ambiti, aree o singole emergenze territoriali in stretta relazione fra loro e con il territorio circostante ai sensi dell'art. 14 del PIT che definisce il concetto di invarianti strutturali come funzioni e prestazioni associate alle diverse risorse del territorio (insediamenti, territorio rurale e infrastrutture). Tali permanenze sono oggetto di azioni di conservazione, valorizzazione e arricchimento e non possono essere alterate o modificate.

2. Lo statuto dei luoghi deriva dal complesso delle permanenze che compongono le invarianti strutturali del territorio da intendere quale insieme di regole di generazione dei luoghi e di organizzazione ed evoluzione dei singoli assetti territoriali.

Tali elementi strutturanti i singoli luoghi e gli assetti territoriali sono da governare al fine di preservarne il mantenimento e di valorizzare le funzioni e le prestazioni delle risorse.

Tali elementi sono segnalati in cartografia (edifici di valore monumentale, percorsi e sentieri, attrezzature e spazi pubblici di valore testimoniale, morfologia del territorio) e sono soggetti alle specifiche disposizioni contenute nelle sezioni proprie delle presenti norme.

#### **Art. 9 – Beni pubblici, infrastrutture, impianti e servizi**

1. Il R.U. individua e definisce gli ambiti e le aree destinate ad infrastrutture, impianti e servizi di interesse pubblico e collettivo, costituite da:

- litorale di uso e litorale in concessione ed impianti balneari;
- attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico e collettivo;
- verde sportivo, verde attrezzato, verde di arredo urbano e piazze;
- attrezzature scolastiche;
- parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici di interesse pubblico (depuratore, potabilizzatore, dissalatore);
- attrezzature e servizi di supporto alla nautica.

Tali ambiti sono riportati, con apposita campitura, nella cartografia di progetto e sono disciplinati dalle presenti norme al titolo VII.

**Art. 10 – Le strutture turistico ricettive**

1. Le strutture turistico ricettive esistenti *e regolarmente autorizzate a termini di legge* sono da valorizzare mediante la promozione di interventi volti alla loro riclassificazione ed alla loro complessiva riqualificazione mediante interventi di recupero e ristrutturazione edilizia.
2. A tutela dell'attuale numero di posti letto sono consentiti tutti gli interventi di riuso e di recupero degli edifici esistenti finalizzati alla ridistribuzione, negli ambiti con destinazioni urbanistiche compatibili, delle eventuali quote di ricettività derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.
3. In sede di Regolamento edilizio saranno disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in riferimento a tutti gli interventi e le dotazioni tecniche per la riqualificazione e la integrazione delle strutture ricettive.



### **TITOLO III - VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, SOCIALI ED ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA**

#### **Art.11 - Valutazione degli effetti ambientali, valutazione di incidenza ed edilizia sostenibile**

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio per il rilascio del permesso di costruire dovranno indicare, mediante una scheda appositamente predisposta, da allegare al Regolamento edilizio, gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di conseguenza dovranno dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi.

2. Ogni trasformazione deve comunque essere subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei livelli o delle soglie così come stabiliti dalle presenti norme e dalla legislazione di settore.

3. Le disposizioni del presente titolo contengono indicazioni criteri e prescrizioni da osservare per l'effettuazione della valutazione ambientale integrata ivi inclusi gli indicatori per il monitoraggio degli effetti. A tal proposito si richiama anche la Delibera di Giunta Regionale Toscana n. 322 del 28 febbraio 2005 contenente *Linee guida per l'edilizia sostenibile*.

4. Dovrà essere garantita la tutela della risorsa idrica e della qualità delle acque. A tal fine, come disciplinati dai successivi articoli, tutte le trasformazioni eccedenti la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della realizzazione del potabilizzatore e degli impianti (serbatoi) connessi ed atti a garantire l'erogazione di acqua potabile nonché dell'impianto di depurazione cui dovrà associarsi l'obbligo di recupero dei reflui trattati per uso irriguo (Norme Tecniche di Attuazione del P.S., art. 10, commi 7 e 8). *Si richiama inoltre la recente nota dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 5 Toscana Costa (Prot. N. 104 del 23.1.2006 sul superamento delle criticità di approvvigionamento idrico e di adeguamento dei sistemi di raccolta, collettamento e depurazione dei reflui civile dell'isola d'Elba con riferimento alla realizzazione del dissalatore sottolineando come, dagli orientamenti assunti, la prospettiva "di realizzazione di (tale) impianto non possa più essere ritenuta prioritaria, pur non potendo escluderla del tutto nel medio lungo termine, fermo restando che la domanda di servizio dovrà avere livelli analoghi di soddisfacimento".*

5. *Dovrà comunque essere garantita la sicurezza delle costruzioni mediante la preventiva messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio qualora risultino, dalle specifiche indagini di settore, condizioni di pericolosità o di rischio idraulico e geomorfologico nonché mediante l'applicazione dell' Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, e successive modificazioni ed integrazioni, "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" nonché del DM 14 settembre 2005, Norme tecniche per le costruzioni, come indicato nella successiva disposizione (art. 12) del presente regolamento.*

6. *Per qualunque intervento ricadente all'interno del SIR - ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012, Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola, in parte compreso all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano dovrà essere effettuata la valutazione di incidenza ambientale ai sensi della LRT 56/2000, sulla base della Del. G.R.T. n. 644/2004, secondo quanto prescritto dal DPR 357/1997, così come modificato ed integrato dal DPR 120/2003, in attuazione delle direttive n. 92/43/CEE e n. 79/409/CEE.*

*Non sono soggetti a valutazione di incidenza gli interventi sul patrimonio edilizio riconducibili alle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia purché non comportino incremento di carico urbanistico o di volumetria.*

6. Per qualunque intervento ricadente nelle aree contigue al SIR - ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012, Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola dovrà essere effettuata la verifica di incidenza ambientale al fine di escludere effetti negativi sul SIR - ZPS medesimo.

Non sono soggetti a verifica di incidenza gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia purché non comportino incremento di carico urbanistico o di volumetria.

Il Regolamento edilizio definirà mediante apposita scheda di sintesi i contenuti minimi della verifica di incidenza ambientale.

### **Art. 12 – Condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e disciplina della sicurezza delle costruzioni**

1. Ciascun intervento di manutenzione e trasformazione del territorio dovrà favorire:

- la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e al contesto territoriale circostante;
- la riduzione del rischio derivante da processi geomorfologici di versante;
- il miglioramento delle caratteristiche dei terreni;
- la minor percentuale possibile di occupazione di suolo non impermeabilizzato;
- la tutela degli acquiferi;
- la realizzazione degli interventi di regimazione idraulica eventualmente richiesti;
- la salvaguardia del reticolo idraulico minore;
- la realizzazione di interventi di bonifica dei movimenti franosi eventualmente richiesti.

2. Qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia potrà essere consentita solo subordinatamente alla effettuazione delle indagini geologiche ed idrologico - idrauliche richieste dalla normativa di settore e dal vigente P.S. del Comune di Marciana Marina.

3. Riguardo le condizioni e limitazioni alle trasformazioni ed utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche si rinvia alla disciplina di settore contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, capo I, artt. 4-7, del P.S.

*Le norme di carattere geologico sono riportate al Titolo X delle presenti disposizioni.*

*Si intendono integralmente richiamate, così come disciplinato nelle norme concernenti la pericolosità idraulica e geomorfologica tutte le disposizioni e le prescrizioni di carattere sovra ordinato emanate dalle Autorità, facendo particolare riferimento a quanto previsto dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I. - D.C.R. 13/05) relativamente alle zone a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.), sottoposte ai vincoli derivanti dall'art. 5 commi 5, 8 e 10.*

4. Dovrà comunque essere garantita la sicurezza delle costruzioni mediante l'applicazione, a termini di legge, dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, e successive modificazioni ed integrazioni, "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" (suppl. ord. N. 72 alla GU n. 105 dell'8 maggio 2003) con la quale sono stati approvati i "Criteri per la individuazione delle zone sismiche – individuazione, formazione ed aggiornamento degli elenchi delle medesime zone (all. 1) e le connesse norme tecniche (all. 2, 3, 4)". Dovrà altresì essere applicato il DM 14 settembre 2005, Norme tecniche per le costruzioni (in GU n. 222 del 23 settembre 2005).

*I progetti edilizi, in conformità alle normative sopra richiamate, dovranno quindi essere depositati, prima dell'inizio dei lavori, presso gli UURRIT provinciali competenti, ai sensi e per gli effetti dell'entrata in vigore del suddetto DM 14 – 9 – 2005.*

**Art. 13 - Tutela delle risorse idriche e qualità delle acque.**

**Realizzazione del potabilizzatore ed impianti connessi**

1. In attuazione dell'art 10 del P.S. deve essere perseguito il massimo risparmio idrico per l'approvvigionamento potabile, mediante:

a) risanamento e graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili (non più del 15%);

b) razionalizzazione dei consumi di acqua potabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse reimpiegando le acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5/1/1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche"; raccogliendo le acque meteoriche, diffondendo metodi e apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori terziario e agricolo.

2. Non possono essere definite, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni che diano luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1500 mc/anno, se non attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate e possibilmente autonome in relazione all'uso finale delle risorse e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico.

3. Non possono essere definite, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento, tenuto conto anche delle esigenze degli altri comuni appartenenti all'"Ambito Territoriale Ottimale" di cui alla legge 05/01/94, n.36 ed alla legge regionale 21/07/95, n.81, salvo che contemporaneamente intervenga, e sia garantita dalla programmazione comunale, una seconda trasformazione che porti a controbilanciare la prima.

4. Deve essere perseguito il miglioramento della qualità delle acque superficiali, attraverso:

a) la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, il progressivo miglioramento della sua impermeabilità ed il suo completamento;

b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione.

5. Deve comunque essere assicurato il rispetto dei livelli minimi dei servizi di alimentazione idrica e di smaltimento stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4/3/1996, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche".

6. Deve comunque essere assicurato il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal decreto del Presidente della Repubblica 24/5/1988, n.236, recante "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente al qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo 15 della legge 16/4/1987, n.183".

7. Si prevede che tutte le trasformazioni territoriali ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica che comportino incremento di carico urbanistico da misurarsi in incremento delle unità immobiliari residenziali, in numero di abitanti o tipo di attività particolarmente idroesigenti, da certificare con specifica dichiarazione asseverata dal progettista, devono essere sospese in attesa della realizzazione del potabilizzatore e degli impianti (serbatoi) connessi ed atti a garantire l'erogazione di acqua potabile. Della entrata in funzione del potabilizzatore dovrà essere data formale comunicazione per consentire il rilascio del vincolo.

Sono fatti salvi gli interventi finalizzati allo sviluppo delle attività agricole, previa presentazione ed approvazione di PMAA e quelli inerenti immobili o aree non servite da pubblico acquedotto, ma già dotate di autorizzazione all'emungimento con propria concessione per usi potabili.

8. *Si prende atto dell'indirizzo assunto da ASA, Gestore dell'approvvigionamento idrico, di preferire l'emungimento dei pozzi esistenti rispetto alla realizzazione del potabilizzatore.*

*Si richiama inoltre la recente nota dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 5 Toscana Costa (Prot. N. 104 del 23.1.2006 sul superamento delle criticità di approvvigionamento idrico e di adeguamento dei sistemi di raccolta, collettamento e depurazione dei reflui dell'isola d'Elba con riferimento alla realizzazione del dissalatore sottolineando come, dagli orientamenti assunti, la prospettiva "di realizzazione di (tale) impianto non possa più essere ritenuta*

*prioritaria, pur non potendo escluderla del tutto nel medio lungo termine, fermo restando che la domanda di servizio dovrà avere livelli analoghi di soddisfacimento”.*

#### **Art. 14 – Acque reflue. Realizzazione dell’impianto di depurazione**

1. Tutti gli interventi sul territorio sia di nuova costruzione che di ristrutturazione devono essere allacciati alla pubblica fognatura. La fognatura dovrà recapitare le acque reflue in apposito impianto di depurazione.

2. Ai sensi dell’art. 10 del PS comma 8 :

“Si prevede che tutte le trasformazioni territoriali ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica che comportino incremento di carico urbanistico da misurarsi in incremento delle unità immobiliari residenziali e in numero di abitanti, devono essere sospese in attesa della realizzazione dell’impianto di depurazione cui dovrà associarsi l’obbligo di recupero dei reflui trattati per uso irriguo.”

Gli insediamenti produttivi devono essere allacciati alla pubblica fognatura e gli scarichi rispettare i limiti previsti dal Regolamento del Gestore.

Qualora le acque reflue prodotte non rispettino tali limiti dovranno essere richiesti opportuni sistemi di abbattimento a pié di fabbrica.

Gli impianti di depurazione sono sottoposti al vincolo di inedificabilità assoluta per una fascia di 100 mt a partire dal limite dell’area occupata dall’impianto.

3. *Tutte le trasformazioni edilizie devono essere accompagnate dalla verifica del sistema di smaltimento dei reflui mediante allacciamento diretto alla fognatura ovvero mediante la realizzazione di sistemi di depurazione o fito-depurazione conformi alla normativa igienico sanitaria vigente previo parere dell’Azienda Sanitaria Locale, da abbandonare a seguito della possibilità di allacciamento alla fognatura.*

#### **Art. 15 – Difesa del suolo e del sottosuolo**

1. Nella progettazione delle trasformazioni fisiche dovranno essere adottate soluzioni tipologiche e di arredo tali da limitare al minimo l’impermeabilizzazione superficiale e comunque rispettose dell’indice di permeabilità così come definito dalle presenti norme.

2. L’indice di permeabilità è il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabile dei lotti interessati dalla trasformazione. Viene considerata superficie permeabile quella che è in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza che esse vengano convogliate altrove mediante canalizzazioni.

3. Per ogni intervento, salvo prescrizioni contenute nelle presenti norme, deve essere garantito almeno il 35% della superficie interessata come permeabile con sistemazioni che favoriranno la dispersione delle acque per processi lenti.

4. Gli spazi utilizzati per piazzali o parcheggi devono essere realizzati con modalità e materiali che consentano l’infiltrazione e la ritenzione delle acque.

5. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d’acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

Parimente nelle aree agricole o ex-agricole ogni intervento deve prevedere la riorganizzazione e l’adeguamento delle reti idriche scolanti, dei fossi e dei canali e del reticolo idraulico minore.

6. Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo delle istanze di permesso di costruire.

7. Dovranno, ove necessario, essere previsti la bonifica ambientale ed il ripristino dei siti inquinati, il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione del sottosuolo o delle acque sotterranee.

**Art. 16 – Inquinamento atmosferico e clima**

1. In attuazione del P.S., art. 9, deve essere perseguito il mantenimento ed il miglioramento della qualità dell'aria.
2. La finalità di cui al comma 1 deve essere perseguita, attraverso:
  - a) la stabilizzazione delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche, con interventi di razionalizzazione dei consumi;
  - b) l'ubicazione di nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, il progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati.
3. Nella definizione del sistema infrastrutturale, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere assunte come prioritarie le valutazioni riguardanti le emissioni inquinanti e sonore, e l'adozione di misure finalizzate alla loro riduzione o mitigazione.
4. Il rilascio di permessi di costruire per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione di quelli esistenti, è subordinato all'allacciamento alla rete di GPL (gas petrolio liquefatto). Possono fare eccezione le case sparse e le unità che si doteranno di sistemi autonomi, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
5. Le attività produttive dovranno ricorrere all'utilizzo del gas sia per la termoregolazione degli edifici sia per processi produttivi che richiedono l'utilizzo di combustibili.
6. Per le attività produttive di nuovo insediamento, è richiesta la relazione tecnica relativa alla produzione di flussi gassosi nel processo produttivo. Essa deve indicare la qualità e la quantità di tali emissioni e in presenza anche di un solo composto inquinante, i sistemi idonei adottati per l'abbattimento di tali emissioni.
7. Qualsiasi intervento relativamente alla installazione di apparecchiature esterne comporta modifica dei prospetti da disciplinare in sede di regolamento edilizio.  
La disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili nei singoli ambiti persegue la finalità della riduzione delle emissioni sonore ed inquinanti in genere.
8. Dovranno comunque essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni in atmosfera e devono essere adeguatamente considerate le condizioni microclimatiche.

**Art. 17 - Inquinamento acustico**

1. All'interno del territorio comunale l'insediamento di qualunque attività è subordinato al rispetto dei livelli sonori massimi ammissibili. Deve essere perseguito il mantenimento dei livelli di rumore presenti o il recupero di condizioni di maggiore silenziosità in relazione alla prevalenza della funzione turistica.
2. Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti nonché dei criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti, definiti dalla normativa attuativa della legge 447/195.
3. Ogni nuova attività non deve produrre incremento dei livelli sonori nell'ambiente circostante, particolarmente in corrispondenza di aree sensibili nel rispetto dei limiti di emissione previsti dai disposti di legge.
4. Nel caso di insediamenti industriali o artigianali in zone in cui il clima acustico sia superiore ai livelli previsti dalla normativa di classificazione, la concessione è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica attestante le misure adottate per il contenimento delle emissioni alla sorgente.
5. Gli interventi relativi ad aree sensibili Classe II (scuole, case di cura, case di riposo, ecc.) devono essere realizzati prevedendo l'adozione di misure di risanamento acustico o con barriere fono-assorbenti vegetali o adottando specifiche misure di abbattimento all'interno degli edifici.

6. La realizzazione di nuove infrastrutture di viabilità deve prevedere già in fase di costruzione l'adozione di misure finalizzate al contenimento delle emissioni rumorose fino al rispetto dei limiti previsti nelle aree interessate.

#### **Art. 18 - Inquinamento elettromagnetico**

1. Lungo i tragitti delle linee degli elettrodotti si applicano le distanze di rispetto ai sensi dell'art.5 D.P.C.M. 23 aprile 1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico" .

Le distanze per ogni lato sono pari a:

10 mt per Elettrodotti a 132 kV

18 mt per elettrodotto a 220 kV

28 mt per elettrodotto a 380 kV

2. Nel caso di nuove costruzioni sia residenziali che produttive devono essere rispettate le distanze minime previste dalla legge e i livelli di qualità stabiliti dalla L.R. n.51 del 1999 che indica una fascia di perimetro corrispondente ad un livello di inquinamento magnetico calcolato di 0,2 mT come stabilito dal Regolamento n.9 del 20.12.2000.

3. Non sono ammessi ulteriori tracciati aerei all'interno delle UTOE Paese e Capitella.

Per le restanti parti del territorio comunale la realizzazione dovrà essere sottoposta a procedura di valutazione in merito alla opportunità ed impatto.

#### **Art.19 - Attività produttive insalubri**

1. Non possono essere definite e prescritte ovvero dichiarate ammissibili trasformazioni fisiche o funzionali che comportino l'attivazione di industrie a rischio insalubri di classe I, ai sensi dell'art. 15 del P:S:

2. Le attività produttive classificate come insalubri ai sensi del Testo Unico delle leggi Sanitarie n.1265/1934 e del Decreto del Ministero della Sanità del 1994, possono essere localizzate solo negli ambiti destinati alle attività produttive e, in ogni caso, in sede di autorizzazione deve essere dimostrato che le immissioni nell'aria non producano effetti tali da far risultare una variazione di classificazione del territorio comunale.

#### **Art. 20 – Produzione e consumo energetico**

1. In attuazione di quanto previsto dall'art. 13 del P.S. deve essere perseguita la stabilizzazione dei consumi energetici, così da garantire il contenimento delle emissioni inquinanti ai livelli esistenti, mediante il condizionamento delle trasformazioni, fisiche e funzionali, all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;

2. Non possono essere definite trasformazioni fisiche di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nè trasformazioni funzionali di manufatti edilizi di consistenti dimensioni, laddove il bilancio complessivo delle emissioni comporti:

- un superamento delle soglie del bilancio delle emissioni inquinanti ai livelli esistenti quando questo sia positivo nelle unità territoriali organiche elementari interessate dalle trasformazioni;

- un aggravio delle soglie del bilancio complessivo delle emissioni inquinanti ai livelli esistenti quando questo sia negativo nelle unità territoriali organiche elementari interessate dalle trasformazioni.”

#### **Art. 21 – Produzione, raccolta e smaltimento rifiuti**

1. In attuazione dell'art. 14 del P.S. dovranno essere conseguiti gli obiettivi di riduzione, organizzazione e raccolta differenziata, recupero e riciclo dei rifiuti a termini di legge (Decreto legislativo 5/2/1997, n.22, recante "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti da imballaggio", nonché dal Piano regionale di gestione dei rifiuti).

2. Nelle aree destinate ai servizi ed impianti di interesse pubblico e collettivo devono realizzarsi adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata tenendo conto delle prescrizioni del piano di gestione dei rifiuti di ambito territoriale ottimale.

Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, vetro, organico e imballaggi).

3. Le nuove previsioni di Piano che comportino aumento della produzione dei rifiuti sono subordinate all'adeguamento delle norme di legge attraverso specifiche intese con gli Enti gestori. Sarà posta particolare attenzione alle problematiche di smaltimento dei RSU in sede di rilascio di nuovi permessi di costruire.

#### **Art. 22 – Assetto vegetazionale ed aree di valore naturalistico**

1. Ai sensi dell'art. 20 del P.S. nelle aree di interesse naturalistico (aree boscate) gli interventi non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui possano alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. Le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri, non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti.

2. Non può in nessun caso essere definito il mutamento dall'assetto vegetazionale indicato come macchia mediterranea verso qualsiasi altro assetto vegetazionale.

3. Ai sensi del comma 4, art. 22, delle NTA del P.S., l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, all'esecuzione delle consentibili trasformazioni fisiche di immobili, nonché per l'esercizio e l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili, ed altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria.

4. Il P.S. prescrive inoltre che “Gli incrementi previsti di nuova edificazione possono essere consentiti e sono ammissibili solo in quelle zone non ricadenti in aree di “alto valore naturalistico” o di “notevole valore naturalistico” così come individuate dalla Tav.A4/bis” (Norme Tecniche di Attuazione del P.S., art. 32, comma 4).

#### **Art. 23 – L'assetto geomorfologico**

1. Qualunque intervento progettuale non potrà modificare l'assetto geomorfologico e dovrà, viceversa, tendere a preservare la massima riconoscibilità delle forme conferite, al territorio ed al paesaggio, dalle colline e dai fondovalle nonché dalla linea di costa.

#### **Art. 24 – Accessibilità urbana e territoriale**

1. Qualunque ostacolo che limiti o impedisca la circolazione o la mobilità nell'ambito del territorio comunale dovrà essere eliminato ovvero sensibilmente ridotto entro limiti accettabili compatibilmente con le caratteristiche geomorfologiche del territorio interessato e con la salvaguardia dei valori storici, architettonici ed ambientali.

2. Dovranno essere progressivamente rimosse tutte le barriere architettoniche che ostacolano o limitano l'accessibilità dei singoli luoghi a partire dagli spazi pubblici od aperti al pubblico e dalle infrastrutture, impianti e servizi di uso pubblico.

3. I titolari o gestori di tali impianti ed opere dovranno provvedere ad individuare le barriere architettoniche presenti all'interno di tali manufatti edilizi ed a presentare all'Amministrazione comunale un progetto di adeguamento entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente

Regolamento nell'ambito delle prescrizioni, limiti e standard fissati dalle norme vigenti così come recepiti nel nuovo Regolamento edilizio comunale.

**Art. 25 – Valutazione piani e programmi di settore**

1. L'Amministrazione comunale provvederà alla valutazione dei Piani e Programma di settore di propria competenza in attuazione dell'art. 41/bis del P.S. e del presente R.U.

Il primo elemento da considerarsi nel processo di valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale è la corrispondenza degli elaborati di progetto al P.S. ed al R.U.

2. Dovrà essere verificata la possibilità o meno del riuso o della riorganizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti, al fine di dimostrare l'effettiva necessità di un nuovo consumo del suolo.

3. In fase di redazione dei Piani attuativi dovrà essere data dimostrazione del rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale e del R.U. In particolare, qualsiasi previsione di nuovo consumo di suolo dovrà dimostrare l'impossibilità di alternative che consentano il recupero, anche parziale, di manufatti esistenti o di aree già urbanizzate che necessitano di riorganizzazione.

4. Dovrà essere descritta dettagliatamente la localizzazione degli interventi previsti, con specifico riferimento alla vicinanza a crinali e corsi d'acqua e alla presenza di elementi che costituiscono parte delle invarianti strutturali del territorio all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate prossimità.

5. La valutazione dei piani avverrà anche in considerazione della compatibilità con la destinazione d'uso presenti nelle aree limitrofe. La verifica di compatibilità ambientale sarà inoltre sviluppata, con specifico riferimento a quanto contenuto negli elaborati relativi alle indagini geologiche e in particolare alla vicinanza a punti di presa e sorgenti e all'appartenenza alle diverse classi di fattibilità.

6. La valutazione degli interventi previsti non potrà inoltre prescindere da un'attenta analisi dei rapporti di visibilità: a tal fine dovrà essere valutata la presenza o la vicinanza di visuali significative o di pregio, la possibilità di percepire visivamente il luogo di intervento da punti panoramici di osservazione, la previsione di schermature di eventuali volumi tecnici e la compatibilità dell'intervento, dal dimensionamento, alla tipologia edilizia, alle finiture e alle sistemazioni degli spazi interni, non solo nei suoi rapporti con l'intorno immediato, ma anche nella percezione da diversi punti di vista (dalla strada, dal mare, dai nuclei abitati limitrofi).

7. Il Regolamento edilizio comunale fornirà, in proposito, specifiche tecniche e parametri progettuali ed edilizi.

8. *Per qualunque piano o programma ricadente all'interno del SIR - ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012, Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola, dovrà essere effettuata la valutazione di incidenza ambientale ai sensi della LRT 56/2000, della Del. G.R.T. n. 644/2004, del DPR 357/1997, così come modificato ed integrato dal DPR 120/2003, in attuazione delle direttive n. 92/43/CEE e n. 79/409/CEE.*

6. *Per qualunque piano o programma ricadente nelle aree contigue al SIR - ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012, Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola dovrà essere effettuata la verifica di incidenza ambientale al fine di escludere effetti negativi sul SIR - ZPS medesimo.*

*Il Regolamento edilizio definirà mediante apposita scheda di sintesi i contenuti minimi della verifica di incidenza ambientale.*

**Art. 26 – I tempi e gli orari del territorio**

1. L'Amministrazione comunale, nella definizione ed approvazione di piani programmi e progetti attuativi del presente R.U. persegue l'obiettivo di armonizzare i tempi di apertura e funzionamento dei servizi e delle attività di interesse collettivo con le corrispondenti esigenze e necessità della comunità insediata e delle sue necessità di spostamento.



2. Ciascun progetto relativo ad attività pubbliche o private di interesse collettivo dovrà essere accompagnato da una sintetica relazione contenente l'analisi delle modalità e dei tempi di funzionamento dei servizi medesimi e la loro compatibilità e massima coerenza con le esigenze che i modi di organizzazione ed i ritmi di vita del territorio pongono.

In particolare dovrà sempre essere mantenuto un servizio di collegamento ed eventuale soccorso con tutte le aree del territorio interessate da nuclei abitati.

## **TITOLO IV - IL PATRIMONIO EDILIZIO**

### **Art. 27 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi ammessi**

1. In attuazione dell'art. 25 del P.S. gli edifici esistenti sono identificati e classificati rispetto al grado di valore all'interno delle schedature del patrimonio edilizio. Gli interventi ammessi sono distinti per ambiti territoriali e definiti in relazione al valore storico, architettonico ambientale ed alle caratteristiche attuali del manufatto.
2. I singoli manufatti edilizi sono distinti in:
  - a) edificato di valore monumentale, corrispondente al patrimonio di interesse storico, artistico e architettonico comprendente gli immobili vincolati ai sensi della ex legge 1089/39, ora D.Lgs. 42/2004;
  - b) edificato di valore storico documentario, comprendente edifici e nuclei edilizi di interesse storico e documentario per i riferimenti alle tipologie costruttive storico tradizionali ed alle forme di organizzazione dei nuclei abitati;
  - c) edificato di valore ambientale, corrispondente agli edifici di impianto storico che, pur manomessi o alterati, mantengono relazioni paesaggistico ambientali con il contesto territoriale o ricadono all'interno di ambiti o sub-ambiti di interesse paesaggistico ambientale;
  - d) edificato di valore testimoniale, comprendente edifici e nuclei di impianto storico che, pur manomessi e trasformati, risultano inseriti in un contesto urbano o territoriale che testimonia le fasi dello sviluppo dell'insediamento abitato o dei nuclei edificati;
  - e) edificato consolidato recente, comprendente edifici di recente costruzione o preesistenze completamente trasformate e comunque tutto l'edificato non ricompreso nelle categorie precedenti;
  - f) edifici classificati in area urbana, comprendenti gli edifici già riportati negli elenchi comunali, redatti in base alla LR 59/80, oggi recepita nella LRT 1/2005, e riconfermati nelle suddette categorie, previa verifica della permanenza delle caratteristiche di pregio.
3. Per ciascuna delle categorie soprarichiamate sono definiti gli interventi ammissibili, compatibilmente con la destinazione e la disciplina dei singoli ambiti territoriali come specificato nelle singole disposizioni di riferimento e potranno essere ulteriormente dettagliate e specificate nel Regolamento edilizio aggiornato.
4. Gli interventi sono riferiti alle categorie contenute nella LRT 1/2005 e così definiti:
  - *Manutenzione ordinaria* (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. a)
  - *Manutenzione straordinaria* (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. b)
  - *Restauro e risanamento conservativo* (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. c)
  - *Ristrutturazione edilizia* (LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d)
  - *Ristrutturazione urbanistica* (LRT 1/2005, art. 78, comma 1, lett. f)
  - *Demolizione* (LRT 1/2005, art. 79, comma 1, lett. d)
  - *Addizione volumetrica* (LRT 1/2005, art. 78, comma 1, lett. g)
  - *Sostituzione* (LRT 1/2005, art. 78, comma 1, lett. h)
5. Le opere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle autorità competenti ai sensi della LRT 1/2005 e dell'art. 79 comma 4 in particolare.
6. Gli interventi ammessi sono articolati rispetto alle singole categorie di classificazione dell'edificato.
  - a) Sugli edifici di valore monumentale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
  - b) Sugli edifici di valore storico documentario sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia finalizzati al mantenimento delle tipologie tradizionali ed al recupero ripristino delle forme tradizionali di organizzazione dei rapporti con il luogo;

- c) Sugli edifici di valore ambientale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con valorizzazione delle relazioni paesaggistico ambientali;
  - d) Sugli edifici di valore testimoniale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia;
  - e) Sull'edificato consolidato recente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione;
  - f) Sugli edifici già classificati sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ove confermato dalla verifica operata nell'ambito del presente R.U.
7. Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'art. 79 comma 2 lett. a), e quelli di manutenzione straordinaria relativi ad immobili o parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio o della legge n. 394/91 o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico dal presente R.U., sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
8. Ai sensi dell'art. 81, comma 1, LRT 1/2005, i progetti degli interventi relativi ad immobili definiti di valore storico, culturale ed architettonico devono documentare gli elementi tipologici formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

#### **Art. 28 - Il mutamento di destinazione d'uso**

1. Le funzioni e destinazione d'uso, consentite nei singoli ambiti territoriali, sono definite in base alle categorie funzionali ai sensi della LRT 1/2005. I passaggi dall'una all'altra sono da considerare mutamenti d'uso. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla verifica di compatibilità rispetto alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente RU.
2. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere indicata nei piani di attuazione e nei progetti edilizi, documentando il rispetto degli standard.
3. Gli interventi edilizi derivanti dal valore di ciascun edificio sono ammessi solo qualora la destinazione di progetto risulti conforme alle destinazioni specificate nelle zone o ambiti di appartenenza.
4. In caso di edifici esistenti, aventi destinazioni in contrasto con la disciplina delle singole aree, gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 29 – Manufatti allo stato di rudere**

1. I manufatti allo stato di rudere possono essere ricostruiti sulla base di accertamenti riguardo la originaria forma piano volumetrica in conformità con le prescrizioni dettate dal presente Regolamento urbanistico e, in generale, dalle disposizioni urbanistiche e regolamentari vigenti e previo parere favorevole delle competenti autorità preposte alla tutela paesaggistica ed ambientale, ove richiesto.
2. Il Regolamento edilizio potrà disciplinare tale tipologia di intervento al fine di garantire la dotazione di servizi, il ricorso a tipologie tradizionali, l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive compatibili con il contesto ambientale e con i nuclei preesistenti di valore architettonico e testimoniale.

#### **Art. 30 – Le aree di pertinenza. Orti, giardini e manufatti di arredo**

1. Le aree a giardino e a parco private sono da conservare e valorizzare per l'alto valore ecologico ed ambientale.

2. All'interno delle aree è prevista la manutenzione o sostituzione degli alberi esistenti e possono essere previsti interventi di abbellimento e potenziamento vegetazionale.
3. La superficie permeabile non deve essere ridotta se non per comprovate esigenze riconducibili alla dotazione di impianti e servizi per la conduzione del giardino o del parco medesimo.
4. Negli orti urbani, come forma di espletamento delle attività del tempo libero, si prescrive la riorganizzazione degli annessi esistenti per il ricovero degli attrezzi, eventualmente accorpandoli tra più orti vicini e con forme e materiali appropriati alle caratteristiche ambientali dei luoghi.
5. *La percentuale della superficie pertinenziale che può essere impermeabilizzata non può superare il 40%.*

## TITOLO V - AMBITI TERRITORIALI, LOCALITA', LUOGHI

### Sez. I – Il centro abitato di Marciana Marina e il lungomare

#### **Art. 31 – Il centro abitato**

1. Il R.U. contiene, in cartografia, l'individuazione del perimetro aggiornato del centro abitato ai sensi della LRT 1/2005, della legge n. 765/1967 e D.Lgs. 285/92.

Il centro abitato corrisponde all'insediamento compatto del paese di Marciana Marina e del suo lungomare, quest'ultimo definito in cartografia con apposita delimitazione e disciplinato con apposita disposizione.

2. Nell'ambito del centro abitato sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenza, commercio, pubblici esercizi compatibili con la residenza, attrezzature turistico ricettive.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore, rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo IV).

4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S.

E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.

A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

5. All'interno dell'abitato le aree intercluse, che vengono a costituire l'ambito di transizione fra l'edificato ed il territorio aperto circostante, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti.

6. Il RU individua una rete base di percorsi ciclabili e pedonali capaci a distribuire e collegare capillarmente il territorio comunale e i vari centri abitati in modo da garantire percorrenze alternative e in sicurezza rispetto alla viabilità principale.

7. La realizzazione di percorsi e di alberature nelle aree di nuovo impianto deve essere prevista dai piani attuativi e dai progetti unitari di intervento e la sua realizzazione costituisce condizione vincolante per il rilascio del permesso di costruire.

**8. E' consentita la realizzazione di garage o box auto anche fuori terra nel limite massimo di mq. 20 – altezza massima mt. 2.40 gravato da vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale da sottoscrivere mediante atto notarile regolarmente registrato.**

**9. E' consentita la ristrutturazione degli edifici artigianali e produttivi esistenti, esclusivamente per necessità derivanti da adeguamenti a sopravvenute normative igienico sanitarie nonché per esigenze di adeguamento e messa in sicurezza degli impianti ovvero per necessità derivanti dalle attività economiche della produzione, commercializzazione e loro conduzione. Tali esigenze dovranno essere adeguatamente documentate.**

**Sono consentite sopraelevazioni dell'altezza attuale dei manufatti esistenti purché tale altezza risulti compatibile con l'edificato circostante e non determini un significativo impatto percettivo e paesaggistico ambientale, da verificarsi secondo le procedure di legge.**

**Non sono ammessi, comunque, interventi di ristrutturazione che comportino incrementi superiori a 100 mq. di superficie lorda di pavimento.**

**Nelle aree soggette a Piano Attuativo queste previsioni sono subordinate alla elaborazione del Piano Attuativo medesimo ed alle conseguenti valutazioni a norma di legge.**

**Tali interventi dovranno risultare compresi nei limiti della capacità prevista dal Piano Strutturale per la quota parte utilizzata nell'ambito del Regolamento Urbanistico (vedere tavole allegate).**

**L'Ufficio tecnico comunale provvederà a contabilizzare tali quote ai sensi dell'art. 62 del presente R.U.**

#### **Art. 32 – Il lungomare**

1. Il lungomare corrisponde all'ambito comprendente il Viale Margherita, gli Scali Giuseppe Mazzini, Piazza della Vittoria e la parte a nord di Via del Cotone oltre all'edificato esistente per una profondità di mt 50 circa dal filo esterno delle facciate che prospettano sul mare, come evidenziato nella cartografia di progetto del R.U. (Tav. 2P).
2. Nell'ambito del lungomare sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - al piano terra: commercio, pubblici esercizi, uffici aperti al pubblico, attrezzature turistico ricettive;
  - ai piani superiori: uffici pubblici e privati, residenza, attrezzature turistico ricettive.
3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo IV).
4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S.
5. E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.  
A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

#### **Art. 33 – Ambito per impianti servizi ed attrezzature di supporto alla nautica**

1. Comprende l'ambito territoriale a nord ovest del centro abitato delimitato dal Viale Aldo Moro e dal Crinale della Fenicia così come riportato con apposita perimetrazione e campitura nelle carte del Regolamento.  
Tale ambito è prioritariamente destinato alla realizzazione di impianti, servizi ed attrezzature di supporto alla nautica.
2. E' prevista la realizzazione dell'impianto di progetto riportato nella relativa cartografia con individuazione di una strada di accesso per le necessarie operazioni di manutenzione.
3. In questo ambito sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi, turistico ricettiva, foresterie e residenze di servizio.
4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti incrementi di volumetria finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S.  
E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.  
A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.
5. Al fine di favorire la riqualificazione delle strutture esistenti evitando di ricorrere a nuove occupazioni di suolo, il nucleo produttivo esistente è ricompreso in apposito piano di recupero accompagnato da specifiche prescrizioni ed indicazioni di progetto nel titolo specifico delle presenti norme al quale si rinvia (Titolo IX).

*Sez. II - L'abitato diffuso di fondovalle. Le località e i nuclei abitati*

**Art. 34 – L'abitato diffuso di fondovalle**

1. L'abitato diffuso di fondovalle comprende l'ambito territoriale a sud del centro abitato di Marciana Marina delimitato dal Rio San Giovanni ad Est e dal Rio Marciana ad Ovest.

L'insediamento di fondovalle è composto dai nuclei abitati di : Ontanelli, Caparuotoli, San Giovanni, Camerosa, La Vecchia, Timonaia, San Bianco, Capitella., che compongono, insieme alle case ed abitazioni sparse, l'ambito territoriale diffuso di fondovalle.

2. In tale ambito sono ammissibili le seguenti destinazioni:

residenza, uffici pubblici e privati, attività ed esercizi di supporto alla residenza.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo III).

**4. E' consentita la ristrutturazione degli edifici artigianali e produttivi esistenti, esclusivamente per necessità derivanti da adeguamenti a sopravvenute normative igienico sanitarie nonché per esigenze di adeguamento e messa in sicurezza degli impianti ovvero per necessità derivanti dalle attività economiche della produzione e commercializzazione. Tali esigenze dovranno essere adeguatamente documentate.**

**Sono consentite sopraelevazioni dell'altezza attuale dei manufatti esistenti purché tale altezza risulti compatibile con l'edificato circostante e non determini un significativo impatto percettivo e paesaggistico ambientale, da verificarsi secondo le procedure di legge.**

**Non sono ammessi, comunque, interventi di ristrutturazione che comportino incrementi superiori a 100 mq. di superficie lorda di pavimento.**

**Nelle aree soggette a Piano Attuativo queste previsioni sono subordinate alla elaborazione del Piano Attuativo medesimo ed alle conseguenti valutazioni a norma di legge.**

**Tali interventi dovranno risultare compresi nei limiti della capacità prevista dal Piano Strutturale per la quota parte utilizzata nell'ambito del Regolamento Urbanistico (vedere tavole allegate).**

**L'Ufficio tecnico comunale provvederà a contabilizzare tali quote ai sensi dell'art. 62 del presente R.U.**

**Art. 35 – I progetti unitari di ambito**

1. Gli ambiti di progettazione unitaria costituiscono porzioni di territorio ricomprese nell'abitato diffuso di fondovalle, interamente ricadente nell'ambito dell'UTOE 2 Capitella così come definita dal PS.

2. Gli ambiti di progetto, riportati in cartografia con apposito perimetro e identificati con numerazione crescente, sono i seguenti:

1. Località Ontanelli nord
2. Località Ontanelli sud
3. Località Caparuotoli nord
4. Località Caparuotoli sud
5. Località San Giovanni Camerosa
6. Località San Giovanni – Loc. La Vecchia;
7. Viale Principe Amedeo nord/Località capo al Piano nord
8. Viale Principe Amedeo Sud/ Località Capo al Piano sud
9. Località Timonaia nord
10. Località Timonaia sud

11. Località San Bianco nord
12. Località San Bianco sud
13. Località Capitella
14. Località La Tezia nord
15. Località La Tezia sud

3.1. Il Progetto unitario di ambito viene elaborato a cura del “**Coordinatore tecnico per la progettazione**” (Progettista) e presentato e sottoscritto a cura del “**Rappresentante della Committenza**” (Proponente), unitamente ai soggetti interessati, nel rispetto ed in conformità della disciplina attuativa del Comune.

.2. Il “Coordinatore tecnico per la progettazione” cura in particolare:

- la presentazione di tutti gli elaborati tecnici, urbanistici ed ambientali, richiesti dalle presenti norme e dalle Linee guida per la progettazione (Vademecum);
- la presentazione delle verifiche paesaggistico-ambientali, compresa la Relazione paesaggistica e la Verifica di incidenza ambientale o Valutazione di incidenza ambientale, elaborate con l’ausilio di tecnici abilitati e ne assicura il pieno recepimento nel progetto unitario di ambito;
- sulla base delle risultanze delle verifiche ambientali e territoriali, cura la progettazione delle opere di urbanizzazione e degli standard (verde e parcheggi);
- indica le modalità di realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- elabora il testo definitivo della Convenzione urbanistica secondo lo schema accluso alle presenti norme;
- individua le aree suscettibili di accogliere nuovi interventi edificatori e certifica il rispetto del requisito della superficie fondiaria minima (lotto minimo), posseduto alla data di adozione del RU;
- coordina i singoli contributi progettuali e le analisi di settore al fine di procedere alla complessiva progettazione unitaria dell’ambito.

.3. Per ciascun ambito di progettazione unitaria, tramite le schede accluse di seguito, viene definita la volumetria massima ammissibile, corrispondente ad un numero di alloggi convenzionali definito secondo i parametri del PS vigente. Nel rispetto di tale volumetria massima, purché sussistano i requisiti di superficie fondiaria minima **e titolarità** alla data di adozione **della variante al RU**, resta comunque consentita la realizzazione di un numero di unità abitative corrispondenti agli standard di qualità fissati dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, purché sia mantenuta la capacità urbanistica complessiva secondo la disciplina del PS (Relazione di PS, pp. 56-59), così come dettagliato nelle singole schede progetto, definite per ciascun ambito, e sempreché tale scelta progettuale venga assentita almeno dalla maggioranza qualificata dei 2/3 degli aventi diritto.

.4. Il lotto minimo necessario per individuare le aree suscettibili di accogliere i nuovi interventi edificatori, per il quale si prescrive una superficie minima contigua di mq. 800,00, è identificato da tutte le particelle di proprietà della stessa ditta, site all’interno dell’ambito di progettazione unitaria, così come esistenti alla data di adozione del R.U. Il possesso di più particelle catastali di estensione maggiore o uguale a 800,00 mq., anche se non contigue, non consente di realizzare ulteriori unità abitative.

.5. L’Area tecnica dell’Amministrazione comunale, sentita la Commissione per il paesaggio, approva il Progetto unitario di ambito, dopo aver provveduto alla acquisizione dei pareri di competenza e verificato in particolare:

- il progetto delle opere di urbanizzazione e degli standard e le modalità della loro attuazione;
- le valutazioni ambientali e paesaggistiche (Relazione paesaggistica e la Verifica/Valutazione di incidenza);
- il testo definitivo della Convenzione di ambito.

.6. Contestualmente all’approvazione del Progetto unitario di ambito viene stipulata la Convenzione per l’attuazione con la quale i proprietari si impegnano, tra l’altro, a non effettuare interventi di frazionamento delle singole unità abitative per un periodo non inferiore a 15 anni.



.7. A seguito della stipula della Convenzione e dell'approvazione dei singoli progetti di intervento, possono essere rilasciati i titoli abilitativi edilizi, necessari per la realizzazione degli interventi.

*.8. Le previsioni contenute nel progetto unitario d'ambito devono essere attuate nel termine di tre anni dalla data di approvazione decorrenti dalla data di notifica del parere della Commissione Paesaggio al Coordinatore per la Progettazione.*

*Tutti gli interventi previsti, ad esclusione di:*

*1 - manutenzione ordinaria;*

*2 - manutenzione straordinaria che non prevede variazioni dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione;*

*3 - restauro e risanamento conservativo che non prevede variazioni dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione;*

*che ricadono in area a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.), sono condizionati alle norme dell'art. 5 (commi 5 e 8) del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I. – D.C.R. 13/05) e potranno essere attuati alle condizioni riportate all'art. 66 delle presenti N.T.A. (Fattibilità idraulica – capoverso 3).*

*Tali aree potranno essere considerate “messe in sicurezza” solo a completamento delle opere previste nei progetti di sistemazione idraulica, già approvati ed in parte realizzati, e a collaudo avvenuto*

### Sez. III – La Cala

#### **Art. 36 – La costa della Cala**

1. Comprende il sistema costiero prevalentemente roccioso de La Cala, La Caletta, Punta della Madonna, Punta del Nasuto, con alcuni accessi praticabili verso arenili ghiaiosi di rilevante interesse per il turismo naturalistico e la balneazione.

Sono presenti piccoli nuclei edilizi e manufatti prevalentemente localizzati in prossimità della strada comunale della Caletta.

2. Nell'ambito di riferimento sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenza, turistico ricettivo, pubblici esercizi, attrezzature balneari e di supporto al turismo balneare.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo III).

4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti incrementi di volumetria finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S.

E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.

A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

5. In cartografia è riportato il corridoio per la realizzazione della strada di accesso e soccorso per La Cala comprendente un breve raccordo carrabile tra la fine della strada comunale della Caletta e la Località La Cala per esigenze di sicurezza ed interventi di pronto soccorso.

6. *Ai sensi della Delibera n. 292/2003 del PNAT, sub n. 1, punto nono, "Nella fascia costiera di rispetto, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ex L. 431/85, gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente non dovranno comportare avanzamento dei fronti sul lato mare e modifica della sagoma del fabbricato sul lato marte o essere visibili da questo".*

#### **Art. 37 – Le colline di Uccellaia, La Camola, Val di Cappone**

1. Comprende il sistema collinare caratterizzato da boschi di lecci e macchia mediterranea che si estende fino alle pendici dell'abitato di fondovalle ad est e fino al sistema costiero a nord.

Il territorio comprende vaste porzioni di territorio agricolo e boschi soggetti alla specifica normativa contenuta nel presente R.U. alla quale si rinvia.

2. In questo ambito sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenza ed attività connesse e compatibili con la residenza ogni forma di agriturismo e turismo verde, le attività legate al tempo libero, le attività connesse alla produzione tipica locale (prodotti tipici ed attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio) oltre alle funzioni ammissibili derivanti dalla disciplina del territorio agricolo e dalla regolamentazione delle aree boscate.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo III).

Sez. IV – Il Bagno

**Art. 38 – La costa del Bagno**

1. Comprende il sistema costiero corrispondente all'UTOE Bagno caratterizzato da zone di costa lungo la quale si sviluppa una strada provinciale litoranea con diffusa presenza di nuclei edificati distribuiti lungo il sistema stradale ed addensati in alcuni nuclei sparsi con presenza di attrezzature per il turismo.

La costa è accessibile in alcuni arenili ghiaiosi di grande rilevanza per il turismo naturalistico e la balneazione.

2. Nell'ambito di riferimento sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenza, turistico ricettivo, pubblici esercizi, attrezzature balneari e di supporto al turismo balneare.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo III).

4. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti incrementi di volumetria finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S.

E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del R.U.

A tutela dell'attuale numero di posti letto disponibili è consentito il riutilizzo di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

5. *Ai sensi della Delibera n. 292/2003 del PNAT, sub n. 1, punto nono, "Nella fascia costiera di rispetto, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ex L. 431/85, gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente non dovranno comportare avanzamento dei fronti sul lato mare e modifica della sagoma del fabbricato sul lato mare o essere visibili da questo".*

**Art. 39 – Le colline di Lavacchio, Pini, Acqua calda**

1. Comprende il sistema collinare che si estende dalla costa a nord fino al Rio San Giovanni in corrispondenza delle pendici dell'abitato di fondovalle ad ovest.

E' caratterizzato da boschi di lecci nella parte interna e da macchia mediterranea e boschi di conifere nella porzione che si estende verso il mare.

Vi sono sentieri pedecollinari di particolare interesse naturalistico che costituiscono invariants territoriali da conservare restaurare e valorizzare.

2. E' da salvaguardare la viabilità storica che dalla Crocetta, partendo dalla provinciale, conduce, attraverso boschi e macchia mediterranea, fino alla strada di Lavacchio – Re di Noce, sul confine comunale.

3. Il territorio comprende vaste porzioni di territorio agricolo e boschi soggetti alla specifica normativa contenuta nel presente R.U. alla quale si rinvia.

4. In questo ambito sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenza ed attività connesse e compatibili con la residenza ogni forma di agriturismo e turismo verde, le attività legate al tempo libero, le attività connesse alla produzione tipica locale oltre alle funzioni ammissibili derivanti dalla disciplina del territorio agricolo e dalla regolamentazione delle aree boscate.

5. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti norme (Titolo III).

6. Le aziende agricole esistenti, che rappresentano una realtà storica, sono da valorizzare e promuovere favorendone lo sviluppo ed il potenziamento mediante interventi consentiti dalla legislazione di settore e nell'ambito del PMAA.

## TITOLO VI - IL TERRITORIO AGRICOLO E LE AREE BOScate

### Art. 40 - Il territorio agricolo

1. Le norme del presente titolo si applicano alle aree agricole come individuate dal P.S. e suddivise in:

- aree a prevalente funzione agricola
- aree ad esclusiva funzione agricola
- aree agricole insediative di interesse paesaggistico
- aree boscate.

- **Sottozona ad esclusiva o prevalente funzione agricola**

2. Nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, fatto salvo quanto ulteriormente precisato per singola zona, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) le coltivazioni in coerenza con i programmi di settore di carattere sovracomunale;
- b) la manutenzione e il ripristino, secondo tecniche tradizionali, della viabilità rurale esistente;
- c) la realizzazione di nuove strade o spazi stradali con fondo naturale solo per l'accesso ad opere pubbliche o per l'accesso ad edifici di residenza;
- d) la conservazione, la manutenzione o il ripristino della rete idrica e di canalizzazione del sistema delle acque al fine di prevenire esondazioni o il ristagno delle acque;
- e) la realizzazione di opere di recinzione, a condizione che siano usati materiali naturali come siepi e alberature, parimenti le recinzioni con rete metallica o ringhiere devono essere mimetizzate da siepi o cespugli;
- f) tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale
- g) tutti gli interventi finalizzati alla valorizzazione dei manufatti esistenti e al loro recupero;
- h) la trasformazione morfologica del terreno *limitatamente agli interventi necessari per la conduzione agricola*;

non sono ammessi i seguenti interventi:

- i) le trasformazioni del sistema di drenaggio naturale e artificiale e l'impovertimento della vegetazione;
- j) la realizzazione nelle aree di pertinenza di superfici impermeabilizzate ad esclusione di quelle di stretta necessità;
- k) l'eliminazione degli elementi arborei di qualità presenti sul territorio che caratterizzano il sistema agro-ambientale e l'alterazione o la soppressione delle formazioni lineari arboree o arbustive;
- l) l'eliminazione o l'alterazione dei manufatti di arredo presenti sul territorio agricolo quali pozzi, tabernacoli, cippi, ponti, muri in pietra a secco, opere idrauliche.

**3. Nelle sottozona ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammessi i programmi di miglioramento agricolo ambientale secondo il dettame impartito al Titolo IV° Capo III° della L.R.T. 03 gennaio 2005, n. 1 e del Regolamento di Attuazione approvato con D.G.R.T. 09 febbraio 2007, n. 5/R..**

### Art. 41. Aree ad esclusiva funzione agricola

1. Sono le aree individuate dal Regolamento urbanistico quali zone di territorio a vocazione specificatamente agricola, sia per la potenzialità produttiva intrinseca alla qualità dei terreni, sia per le relazioni con il contesto territoriale paesaggistico ambientale e la maglia colturale, il sistema irriguo e la rete del sistema idraulico.

2. Per tali caratteristiche sono associate alle aree agricole di interesse paesaggistico e tutelate nelle trasformazioni.

3. È prescritta la conservazione e la riqualificazione delle attività agricole per il mantenimento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

4. Dovranno essere perseguiti tutti quegli interventi rivolti alla manutenzione e salvaguardia delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti il paesaggio quali i terrazzamenti, ciglionamenti e le opere relative nonché le coltivazioni tradizionali.

5. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche.

Fermo restando l'obbligo del recupero degli edifici esistenti, gli interventi sul sistema edilizio nonché le nuove previsioni ovvero il cambio di destinazione d'uso per le situazioni da deruralizzare sono disciplinate dai PMAA.

I PMAA devono comunque salvaguardare la presenza di elementi tipici del paesaggio agrario quali siepi, alberi di rilievo, assetti agricoli paesaggisticamente significativi e il reticolo idrografico superficiale.

6. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- coltivazione dei terreni;
- attività di pascolo;
- l'allevamento di speci faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;
- l'allevamento minore;
- le attività faunistico-venatorie;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- residenza agricola;
- residenza all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- agriturismo;
- attività per il tempo libero;
- attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);
- realizzazione di strutture di servizio in edifici esistenti.

Il Regolamento edilizio fornirà precise indicazioni di carattere tipologico e materiali di impiego e definirà specifiche prescrizioni morfologiche relativamente agli annessi di servizio, serre, manufatti temporanei, tunnel e coperture plastiche per cicli colturali.

#### **Annessi agricoli**

1. Per le coltivazioni dei fondi agricoli inferiori ai minimi previsti dalla vigente normativa in materia agricola, è ammessa la realizzazione di annessi (sprovvisti di servizi igienici) per il ricovero degli attrezzi agricoli con una superficie calpestabile massima di 25 mq ed un'altezza massima di 3 m, calcolata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, riferiti ad una superficie fondiaria di mq. 4000.

2. Le aziende agricole che non raggiungono i limiti previsti dalla legge potranno utilizzare una superficie fondiaria pari a 1.500 mq e una diversa consistenza degli annessi, se giustificata da apposita documentazione attestante le reali necessità dell'azienda. Detti manufatti, sottoposti a vincolo pertinenziale con i terreni di proprietà del richiedente, dovranno essere realizzati con copertura a capanna in laterizio (tegole o coppi) con pareti perimetrali con pietra a vista, in struttura lignea o materiali biocompatibili con un'apertura per consentire l'accesso dei macchinari agricoli ed una piccola apertura per l'aerazione del locale.

3. Al tal fine i richiedenti della concessione sono tenuti a sottoscrivere convenzione o atto unilaterale d'obbligo che impegni i proprietari come di seguito riportato:

1. non frazionare il lotto, alienare né utilizzare separatamente le proprietà oggetto di intervento;

2. realizzare gli interventi di sistemazione ambientale relativi alle aree di pertinenza secondo le indicazioni che saranno fornite dal comune ai fini del recupero ambientale e paesistico delle aree stesse in conformità degli assetti agricoli tradizionali quali risultano dal quadro conoscitivo allegato alla variante nell'ambito considerato, utilizzando essenze autoctone e pietra locale;

*3. fornire le necessarie garanzie ed a sottoporsi alle sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.*

*La realizzazione dei sopra citati annessi è subordinata alla dimostrazione che non sussistono possibilità di recupero di volumetrie secondarie accessorie da demolire e ricostruire.*

#### **Art. 42. Aree a prevalente funzione agricola.**

1. Sono quelle zone di territorio aperto, tradizionalmente dedite all'agricoltura, alla quale è ancora in parte legato il sistema insediativo e il patrimonio edilizio esistente, che mantiene il valore testimoniale ed ambientale delle caratteristiche rurali.

2. Gli interventi in queste aree sono tesi alla manutenzione e valorizzazione del ruolo agricolo ai sensi della LRT 1/2005.

3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche e sono soggette alla LRT 1/2005

4. All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- la coltivazione dei terreni;
- l'attività di pascolo;
- l'allevamento di speci faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;
- l'allevamento minore;
- la selvicoltura;
- le attività faunistico-venatorie
- l'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- la residenza agricola;
- la residenza all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- ogni forma di agriturismo, turismo verde e ricettività connesse;
- le attività legate al tempo libero e lo sport;
- l'attività di ristorazione;
- il sistema di mobilità ciclabile e pedonale legate anche alla valorizzazione dei percorsi;
- attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);
- realizzazione di strutture di servizio in edifici esistenti.
- le destinazioni ad uso pubblico.

Il Regolamento edilizio fornirà precise indicazioni di carattere tipologico e materiali di impiego e definirà specifiche prescrizioni morfologiche relativamente agli annessi di servizio, serre, manufatti temporanei, tunnel e coperture plastiche per cicli colturali.

#### **Annessi agricoli**

*1. Per le coltivazioni dei fondi agricoli inferiori ai minimi previsti dalla vigente normativa in materia agricola, è ammessa la realizzazione di annessi (sprovvisti di servizi igienici) per il ricovero degli attrezzi agricoli con una superficie calpestabile massima di 25 mq ed un'altezza massima di 3 m, calcolata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, riferiti ad una superficie fondiaria di mq. 4000.*

*2. Le aziende agricole che non raggiungono i limiti previsti dalla legge potranno utilizzare una superficie fondiaria pari a 1.500 mq e una diversa consistenza degli annessi, se giustificata da apposita documentazione attestante le reali necessità dell'azienda. Detti manufatti, sottoposti a vincolo pertinenziale con i terreni di proprietà del richiedente, dovranno essere realizzati con copertura a capanna in laterizio (tegole o coppi) con pareti perimetrali con pietra a vista, in struttura lignea o materiali biocompatibili con un'apertura per consentire l'accesso dei macchinari agricoli ed una piccola apertura per l'aerazione del locale.*

*3. Al tal fine i richiedenti della concessione sono tenuti a sottoscrivere convenzione o atto unilaterale d'obbligo che impegni i proprietari come di seguito riportato:*

*1. non frazionare il lotto, alienare né utilizzare separatamente le proprietà oggetto di intervento;*

2. realizzare gli interventi di sistemazione ambientale relativi alle aree di pertinenza secondo le indicazioni che saranno fornite dal comune ai fini del recupero ambientale e paesistico delle aree stesse in conformità degli assetti agricoli tradizionali quali risultano dal quadro conoscitivo allegato alla variante nell'ambito considerato, utilizzando essenze autoctone e pietra locale;

3. fornire le necessarie garanzie ed a sottoporsi alle sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.

La realizzazione dei sopra citati annessi è subordinata alla dimostrazione che non sussistono possibilità di recupero di volumetrie secondarie accessorie da demolire e ricostruire.

#### **Art. 43. Aree agricole di interesse paesaggistico**

1. Corrispondono alle aree individuate come zone di particolare valore ai fini del paesaggio nel territorio del comune e qualificate come aree ad esclusiva funzione agricola ed aree di alto e notevole valore naturalistico dal P.S.

*Conformemente alle prescrizioni del Parco Nazionale dell'Arcipelago toscano contenute nella deliberazione commissariale n. 292/2003, nella carta dell'uso del suolo del P.S. (tav. A/4bis) la zona della Cala (UTOE 3) individuata come "Area urbanizzata", risulta trasformata in "Area di alto valore naturalistico" in continuità con quella limitrofa ed in conformità a tutte le altre presenti nella porzione di UTOE ricadente nel perimetro del Parco nazionale dell'Arcipelago Toscano.*

2. È prescritta la tutela e la conservazione degli elementi e caratteri che determinano l'interesse storico e ambientale delle sistemazioni connesse a forme di coltivazione di origine storica.

3. Gli interventi connessi a piani di Miglioramento Agricolo Ambientale devono prevedere un particolare inserimento ambientale degli interventi urbanistico-edilizi in considerazione del significativo rapporto con gli insediamenti di origine storica al fine di un'armonica integrazione con il contesto circostante.

4. Non è ammessa la trasformazione dei caratteri dei luoghi come determinati dalle forme di coltivazione tradizionale;

la realizzazione di annessi agricoli e l'installazione di manufatti temporanei previo presentazione di un PMAA, deve essere inserita in modo da non essere visibile dalle principali strade pubbliche; al di fuori delle aziende agricole non è ammessa la realizzazione di manufatti precari o di annessi agricoli;

5. Le reti tecnologiche o le opere pubbliche devono essere inserite armonicamente nel paesaggio e mitigate nel loro impatto ambientale con mimetizzazioni vegetali o materiali naturali.

#### **Art. 44. Aree boscate**

1. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.

I boschi caratterizzano l'area collinare e rappresentano una forma paesaggistica di pregio da salvaguardare secondo quanto prescritto dal PIT e rappresentano le zone agricole di interesse paesaggistico.

2. Ai sensi dell'art. 1 comma 2 e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000 il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale esistente deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali.

Secondo quanto previsto dall'art. 37 L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

3. La trasformazione colturale dei boschi, il taglio delle piante e i piani dei tagli sono ammessi solo secondo quanto disciplinato dal Regolamento forestale redatto dalla provincia secondo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. n. 39/2000.



A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

4. È vietato il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale.

È vietata l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche.

E' altresì vietato l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

5. Sono ammesse le seguenti attività:

- La residenza negli edifici esistenti;
- Le attività agricole e silvo-forestali e pastorali;
- Il rimboschimento;
- L'attività legata al tempo libero;
- Aree di sosta per garantire l'accessibilità alle funzioni del tempo libero.

6. Sono consentiti interventi:

- di manutenzione, governo e coltivazione del bosco, compresi quelli di ricostituzione e rimboschimento, anche a seguito di incendio, e di conversione secondo piani e programmi di settore;
- opere che concorrono a prevenire la cause di incendi e a facilitare l'arresto e lo spegnimento del fuoco;
- di ripristino di percorsi storici o l'apertura di piste forestali con fondo naturale;
- di realizzazione di percorsi ciclopedonali e agro-silvoturistici in continuità con quelli tracciati nel territorio comunale per il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione turistica e del tempo libero del bosco.

*- Realizzazione di un magazzino per deposito attrezzi con una superficie calpestabile massima di 25 mq ed un'altezza massima di 3 m, calcolata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, riferiti ad una superficie fondiaria di mq. 5000. Detti manufatti, sottoposti a vincolo pertinenziale con i terreni di proprietà del richiedente, dovranno essere realizzati con copertura a capanna in laterizio (tegole o coppi) con pareti perimetrali con pietra a vista, in struttura lignea o materiali bicompatibili*

7. Sono vietati interventi di riduzione delle superfici boscate.

## TITOLO VII - VIABILITA', INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI

### **Art. 45. Infrastrutture per la viabilità ed aree di rispetto**

1. Le infrastrutture viarie comprendono strade, svincoli, fasce di rispetto esistenti e previste dalla pianificazione provinciale o regionale.
2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:  
*10 m per le strade extraurbane secondarie tipo C*  
*5 m per le strade locali tipo F*  
*5 m per le strade vicinali tipo F.*
3. In corrispondenza di incroci in caso di intervento edilizio entro un raggio di 90 m dal punto di intersezione stradale, dovrà essere verificato il cono visuale di rispetto corrispondente al triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio della distanza di rispetto da osservare dalle singole direttrici stradali afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, ad alberature, a verde pubblico o ad uso agricolo o possono essere attribuite come pertinenze alle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili. È vietata l'edificazione salvo la realizzazione di cabine per l'energia elettrica, le telecomunicazioni o le opere a rete.
5. Per gli edifici ricadenti totalmente nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Nel caso di demolizione può essere realizzata una pari volumetria anche in lotti adiacenti.  
Per le aree private non edificabili ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione nel rispetto del decoro delle aree stesse.

### **Art. 46 – Strade di accesso e di soccorso e relativo corridoio di salvaguardia**

1. Il R.U. favorisce l'integrazione della viabilità e delle infrastrutture esistenti per garantire l'accessibilità di tutti gli ambiti territoriali dove sono presenti abitazioni.  
In particolare il R.U. individua le necessarie varianti alle infrastrutture stradali esistenti finalizzate a garantire l'accessibilità dei nuclei esistenti con priorità assoluta per il nucleo de La Cala (Tav. 1P).
2. *Il progetto della strada di emergenza e soccorso, finalizzato a migliorare l'accessibilità all'insediamento della Cala, dovrà essere sottoposto all'Ente Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano per il parere di competenza.*
3. *Dovrà essere effettuata la valutazione di incidenza ambientale ai sensi della LRT 56/2000, della Del. G.R.T. n. 644/2004 e del DPR 357/1997, modificato ed integrato dal DPR 120/2003.*
4. *Dovranno essere adottate tutte le misure idonee ad impedire, ridurre o compensare gli effetti negativi sul contesto edificato, sull'ambiente e sul paesaggio nonché sulle specie e gli habitat presenti nel Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e nel SIR ZPS Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola. L'attuazione del progetto e la realizzazione del cantiere edile non dovranno in alcun modo pregiudicare l'integrità del sito interessato.*

### **Art. 47. Percorsi ciclabili e pedonali e rete sentieristica**

1. Il R.U. promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana data la particolare struttura morfologica del territorio.
2. Il sistema dei percorsi interessa l'intero territorio comunale risultando elemento alternativo di connessione fra le diverse frazioni e nuclei abitati. Il R.U. nelle tavole di progetto, prescrive un

tracciato che collega organicamente tutti i contesti abitati e creando nuova accessibilità negli ambiti di valore paesaggistico. Tutti gli interventi interessati ad aree attraversate o lambite da percorsi pedonali o ciclabili hanno l'obbligo di predisporre opportuni accorgimenti per la realizzazione e prevedere possibili accessi.

3. In sede di progettazione esecutiva delle opere pubbliche comunali sarà verificato il tracciato pedonale da via Aldo Moro a via Martiri di Corfù e Cefalonia.

#### **Art. 48. Attrezzature, impianti, servizi pubblici**

1. Sono le aree interessate dal DM 1444/68 che regola le quantità fra attrezzature e spazi pubblici e abitanti insediati o insediabili nell'ambito del territorio comunale.

2. È ammessa l'attuazione delle previsioni indicate da parte dei privati (Enti, ecc.) ma essa sarà subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune per le modalità dell'uso pubblico.

Dovrà essere in ogni caso verificata la dotazione di servizi e standard per le attrezzature commerciali in riferimento alla legislazione statale e regionale e, in specie, alla LRT n. 28 del 1999.

#### **Art. 49. Attrezzature, servizi ed attività di interesse pubblico e collettivo**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico, attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale: impianti di depurazione, smaltimento, pozzi, acquedotti, cimiteri, con le relative fasce di rispetto.

2. L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dai requisiti tecnici richiesti, pur con rispetto dei valori ambientali eventualmente presenti.

3. Sono le aree per le attrezzature di interesse comune a carattere pubblico o privato tipiche del sistema urbano: centri civici di quartiere, centri socio-culturali, aree per attività ludico- ricreative, spazi per eventi e manifestazioni, impianti sportivi, residenze protette, attrezzature sanitarie, caserme, canile, ecc.

4. I progetti degli interventi da realizzare devono essere estesi a tutta l'area interessata e nel caso di iniziativa dei privati (singoli o Enti e Associazioni) è ammessa l'attuazione previo la stipula di una convenzione con l'A.C. che stabilisca le modalità di gestione nell'interesse comune.

Per le eventuali costruzioni esistenti gli interventi sono quelli relativi alla classificazione assegnata.

#### **Art. 50. Verde pubblico e Verde pubblico attrezzato**

1. In cartografia sono riportate le aree indicate nel R.U. e destinate a verde pubblico, a parchi, giardini pubblici, aree per il gioco e il tempo libero con presenza o meno di attrezzature e servizi di supporto per le attività di svago.

I progetti degli interventi previsti devono interessare l'intera area individuando le opportune relazioni spaziali con il tessuto urbano circostante.

In tali aree è consentita l'installazione di elementi di arredo urbano e la realizzazione di piccole strutture di servizio come chioschi, secondo le tipologie prescrizioni e modalità tecnico costruttive definite nel Regolamento edilizio aggiornato

Eventuali coperture di piccoli impianti gioco saranno soggette ad autorizzazione ed, in ogni caso, non dovranno avere carattere permanente ed essere completamente rimovibili. Gli edifici esistenti devono essere destinati solo per attività di pubblica utilità.

Le attrezzature a verde devono essere dotate di zone a parcheggio opportunamente dimensionate rispetto alla funzione e attività svolta.

#### **Art. 51. Verde sportivo**

1. Sono le aree destinate all'esercizio dell'attività sportiva. Sono aree oggetto di PP o di un progetto unitario che individua le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza e gli spazi

idonei per il parcheggio. È consentita la realizzazione di piccole costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, ecc. e attrezzature di ristoro.  
Le aree devono, là dove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili. È previsto il convenzionamento.

## TITOLO VIII – TUTELE E VINCOLI

### Art. 52 – Aree protette

1. Il R.U. riporta con apposite perimetrazioni le aree naturali protette così come individuate dal P.S. e riferite a:

- Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano;
- SIR – ZPS Monte Capanne e Promontorio dell’Enfola;
- Ambiti soggetti alla ex Del. 296/1988 e già qualificate come zone “A” o “B-C-D”.

2. Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d’uso e di valorizzazione così come disciplinato dal presente Regolamento nelle disposizioni di settore alle quali si rinvia nonché dalle disposizioni stabilite negli strumenti di pianificazione e regolamentazione espressamente preposti alla tutela degli interessi naturalistico ambientali.

### Art. 53 – Il Parco Nazionale dell’Arcipelago toscano (PNAT)

1. *Le aree ricadenti nell’ambito del Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano, comprese all’interno delle UTOE 3 e 4 del Piano strutturale, e riportate nelle tavole n. 1 e 4 del Regolamento urbanistico, sono individuate dalla cartografia ufficiale redatta dall’Ente parco, che costituisce parte integrante del regolamento urbanistico medesimo; tali ambiti risultano quindi soggetti alla disciplina di tutela naturalistica ed ambientale così come stabilito nel DPR 22 luglio 1996 (Istituzione dell’Ente Parco Nazionale dell’Arcipelago toscano).*

2. All’interno di tali aree opera il regime autorizzatorio di cui agli articoli 3 e 5 delle misure di salvaguardia del PNAT allegato al Decreto ministeriale istitutivo, in attesa della adozione del Piano del Parco (DPR 22 luglio 1996 sopracitato).

Tutti gli interventi ovvero tutti gli atti di programmazione e pianificazione, tutte le richieste di permesso di costruire ovvero le DIA relativamente ad interventi che influiscono sull’assetto urbanistico ed ambientale del territorio del PNAT ad eccezione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti dalla LRT 1/2005, sono soggetti alla verifica da parte dell’Ente parco al quale dovranno essere tempestivamente inoltrati.

3. *Il presente R.U. recepisce inoltre le prescrizioni contenute nella Delibera commissariale del PNAT n. 292 del 12 dicembre 2003 di approvazione del P.S. del Comune di Marciana Marina che costituiscono parte integrante del presente Regolamento. Tale Deliberazione è acclusa in allegato alle presenti disposizioni a costituirne parte integrante e sostanziale (All. n. 4) ed è stata da ultimo richiamata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 5 del 30.1.2006, allegato A, ai sensi dell’art. 43 delle Norme tecniche di attuazione del P.S..*

4. *Ai sensi del disposto di cui alla suddetta Delibera n. 292/2003 del PNAT numero 1, punto primo, “Dovranno essere sottoposti all’Ente Parco dell’Arcipelago Toscano, al fine dell’ottenimento del nulla osta di competenza, tutte le previsioni del presente R.U. compreso ogni intervento di nuova edificazione, cambio di destinazione d’uso, ampliamento del patrimonio edilizio, volumi accessori e pertinenziali e gli atti di pianificazione e programmazione previsti dalla normativa nazionale e regionale che influiscono sull’assetto urbanistico ed ambientale del territorio, ad eccezione dei soli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompresi nelle seguenti classificazioni:*

*a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio così come definiti ai sensi del DPR 380/2001 e della LRT 1/2005 [ndr: aggiornamento delle fonti normative alle successive integrazioni e modificazioni];*

*b) opere di ristrutturazione edilizia che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, che non modificano le destinazioni d’uso e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell’edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.”*

5. Ai sensi inoltre della suddetta Delibera n. 292/2003 del PNAT, n. 1, punto secondo, “Nelle more dell’approvazione del Piano e del Regolamento del Parco che ne verificherà la compatibilità ambientale, sono comunque sospese previsioni riguardanti eventuali nuove costruzioni a qualunque uso destinate all’interno del PNAT ad eccezione di quelle previste all’interno di Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale ed a quelle destinate ad attività di servizio pubblico o di interesse pubblico, richiedente impianti, attrezzature o spazi appositi finalizzati alla tutela, conservazione ed educazione ambientale”.

6. Ai sensi del n.1, punto quarto, della Delibera Commissariale suddetta n. 292/2003, “Eventuali nuove volumetrie potranno essere destinate esclusivamente agli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente a destinazione non rurale”.

7. Ai sensi della Delibera n. 292/2003 del PNAT, sub n. 1, punto quinto, “Sul patrimonio edilizio esistente, compreso quello non più utilizzato a fini rurali, sono ammessi gli ampliamenti e gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d’uso a fini abitativi senza aumento di unità immobiliari”.

8. Ai sensi della Delibera n. 292/2003 del PNAT, sub n. 1, punto nono, “Nella fascia costiera di rispetto, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ex L. 431/85, gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente non dovranno comportare avanzamento dei fronti sul lato mare e modifica della sagoma del fabbricato sul lato mare o essere visibili da questo”.

9. Come osservato e prescritto nella nota del Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano del 17 novembre 2005 prot. 10093, punto 2, e di seguito richiamata a costituire parte integrante delle presenti norme:

“Alcune previsioni del R.U. ricadono, oltre che all’interno del PNAT anche nel SIR ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012.

Pertanto queste devono essere compatibili con le norme in materia vigenti per queste ed in particolare occorre la verifica di compatibilità ambientale attraverso la valutazione di incidenza di cui alla LRT 56/2000 e al DPR 120/2003” come disciplinato dal presente R.U.

10. Il progetto della strada di emergenza e soccorso, finalizzato a migliorare l’accessibilità all’insediamento della Cala, dovrà essere sottoposto all’Ente Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano per il parere di competenza. Dovrà essere effettuata la valutazione di incidenza ambientale ai sensi della LRT 56/2000, della Del. G.R.T. n. 644/2004 e del DPR 357/1997, modificato ed integrato dal DPR 120/2003. Dovranno essere adottate tutte le misure idonee ad impedire, ridurre o compensare gli effetti negativi sul contesto edificato, sull’ambiente e sul paesaggio nonché sulle specie e gli habitat presenti nel Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano e nel SIR ZPS Monte Capanne e Promontorio dell’Enfola. L’attuazione del progetto e la realizzazione del cantiere edile non dovranno in alcun modo pregiudicare l’integrità del sito interessato.

11. Come osservato e prescritto nella nota del Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano del 17 novembre 2005 prot. 10093, quintultimo capoverso, e di seguito richiamata a costituire parte integrante delle presenti norme:

“gli atti di pianificazione urbanistica e di settore dovranno contenere apposita Relazione di incidenza ai sensi dell’art. 15, della LRT 56/2000 e che tutti i singoli interventi soggetti a tale procedura (compresi quelli oggetto di parere da parte dell’Ente parco) ricadenti all’interno del SIC-SIR n. 58 “Monte Capanne e Promontorio dell’Enfola”, dovranno essere sottoposti ad apposita Valutazione di impatto ambientale nei limiti di quanto previsto dall’art. 5 della LRT 79/98 e dalla normativa nazionale di riferimento”.

12. Conformemente alle prescrizioni del Parco Nazionale dell’Arcipelago toscano contenute nella deliberazione commissariale n. 292/2003, nella carta dell’uso del suolo del P.S. (tav. A/4bis) la zona della Cala (UTOE 3) individuata come “Area urbanizzata”, risulta trasformata in “Area di alto valore naturalistico” in continuità con quella limitrofa ed in conformità a tutte le altre presenti nella porzione di UTOE ricadente nel perimetro del Parco nazionale dell’Arcipelago Toscano.

13. “Art. 18 del Piano del Parco - Le zone B, di riserva generale orientata”

*Si tratta di ambiti di elevato pregio naturalistico, in cui è necessario potenziare la funzionalità ecosistemica, conservare il ruolo per il mantenimento della biodiversità, con funzione anche di protezione delle zone A. Gli usi e le attività sono quelli di tipo naturalistico (N) e comprendono la fruizione che, oltre agli scopi scientifici e didattici, può avere anche carattere sportivo o ricreativo, limitatamente alle attività che non richiedono l'uso di mezzi meccanici a motore, salvo quelli previsti per la pulizia degli arenili, o di attrezzature fisse e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto o trasformazioni d'uso infrastrutturali o edilizie o modificazioni sostanziali della morfologia dei suoli. Sono ammesse le attività agricole tradizionali (A) e di pascolo che assicurino il mantenimento della funzionalità ecosistemica e dei paesaggi esistenti, nonché le azioni di governo del bosco ad esclusivi fini protettivi, nel rispetto delle linee guida del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio per la gestione del patrimonio agrosilvo-pastorale delle aree protette. Gli interventi e le azioni consentiti e necessari sono quelli conservativi (CO), che possono essere accompagnati da interventi manutentivi e di riqualificazione (MA e RQ) della funzionalità ecologica, anche con il controllo delle specie alloctone o sovrabbondanti. Sono ammessi pure gli interventi e le azioni di manutenzione e di restituzione (MA e RE) sul paesaggio e sulle forme di utilizzazione agro-silvo-pastorale tradizionale. Sono invece esclusi gli interventi edilizi che eccedano quanto previsto dai commi successivi e gli interventi infrastrutturali non esclusivamente e strettamente necessari per il mantenimento delle attività agrosilvo-pastorali o per la difesa del suolo e gli interventi connessi alle attività e servizi dell'Ente Parco nonché del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare per uso governativo.*

**18.2.-** *Sono in particolare vietati i seguenti interventi e azioni:*

- a. l'esecuzione di tagli boschivi, di alberature, siepi e filari, se non per le operazioni necessarie per il governo del bosco nel rispetto delle linee guida del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio per la gestione del patrimonio agro-silvo-pastorale delle aree protette;*
- b. i movimenti di terreno ed ogni intervento idoneo a modificare il regime delle acque o le sistemazioni tradizionali a terrazzi, salvo quando finalizzati al recupero ambientale di cave dismesse (senza finalità estrattive) ed altre aree degradate, al mantenimento delle attività agropastorali in atto (purché compatibili con gli ecosistemi protetti), al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili (senza nuovi acquedotti) ed alla difesa idrogeologica;*
- c. la trasformazione di incolti in aree coltivate, nelle zone di rilevante funzione ecologica per la tutela dell'avifauna se non per favorire circoscritti interventi di ripristino di paesaggi agrari menomati, la regolamentazione e definizione delle modalità di trasformazione verrà normata nel regolamento;*
- d. nelle aree incendiate, le modificazioni d'uso dei suoli, ivi compresi gli interventi di riforestazione, fatti salvi i progetti specificamente previsti dall'Ente Parco;*
- e. l'apertura di nuove strade, salvo il recupero e il riutilizzo della viabilità storica per la fruizione pubblica del territorio e per il raggiungimento degli edifici esistenti e utilizzati ai fini abitativi o agricoli, di larghezza non superiore a ml 3, con esclusione di ogni pavimentazione impermeabilizzante e purché compatibile con la salvaguardia delle risorse faunistiche e vegetazionali esistenti nonché con la tutela del paesaggio;*
- f. la realizzazione di nuove infrastrutture, fatti salvi gli interventi di modesta entità, quali piccole canalizzazioni per lo smaltimento dei reflui, allacciamenti ad acquedotti pubblici, linee telefoniche ed elettriche e gas a servizio delle attività ammesse in zona;*
- g. nuove edificazioni e cambi di destinazione d'uso per utilizzazioni extra-agricole, con le sole eccezioni di cui al comma 18.3;*

h. l'apertura di cave e miniere;

i. la costruzione di recinzioni, ad eccezione di quelle necessarie alla sicurezza delle abitazioni e degli impianti tecnologici, purché realizzate in siepi miste o formazioni arbustive spinose o in pietra locale a secco o in legno locale secondo le tipologie tradizionali, coerentemente inserite nella trama parcellare, e tali da non modificare o ostacolare lo scorrimento delle acque e la fruizione libera dei sentieri; se in rete metallica, esclusivamente per la protezione dei fondi dai danni degli ungulati e della fauna selvatica;

j. l'introduzione, la detenzione, il trasporto e porto da parte di privati di armi, esplosivi e di qualsiasi mezzo di distruzione e cattura, con le ulteriori specificazioni eventualmente recate dal Regolamento o da appositi atti deliberativi;

k. l'installazione di serre fisse.

l. il transito dei mezzi motorizzati sui sentieri, fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate dai servizi di pubblico passaggio, e private, fatta eccezione per i mezzi di servizio, per le attività agro-silvo-pastorali e per i mezzi necessari alla pulizia degli arenili;

**18.3.** Per il patrimonio edilizio esistente legittimo o legittimato, con usi extragricoli in atto alla data di adozione del piano del Parco, che non hanno usufruito di condono edilizio inerente la sanatoria di volumi o superfici realizzate in totale assenza di permesso di costruire, DIA, sono ammessi per gli edifici ad uso abitativo interventi fino alla manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 79 comma 2 lettera b) della L.R. 01/05 ; nei casi di comprovata residenza nello stabile da parte di proprietari o affittuari alla data di adozione del Piano sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 79 comma 2 lettera c) della L.R. 01/05.

Per il patrimonio edilizio agricolo esistente sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia e cambio di funzione degli immobili ai soli fini dello sviluppo e della qualificazione delle attività agro-silvo-pastorali e agrituristici. ( ai sensi della L.R. 42/00 e s.m.e i.) E' ammessa l'installazione, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, di piccoli impianti per la produzione d'energia alternativa, che non determinino apprezzabili impatti paesistici o ambientali.

**18.4.-** Ai fini del miglioramento dell'accessibilità pedonale e della fruizione naturalistica sono consentiti la manutenzione e il miglioramento della rete di percorrenze esistenti e l'eventuale riapertura di sentieri storici preesistenti, nonché gli interventi legati al risanamento, alla tutela e allo sviluppo del patrimonio boschivo, con le modalità di cui agli articoli successivi e con riferimento ai programmi di cui all'art. 13. Sono altresì consentiti tutti gli interventi di manutenzione delle infrastrutture di pubblica utilità quali le infrastrutture antincendio così come censite nel piano operativo AIB della Regione Toscana e gli interventi di cui al Capo II sezione IV del Regolamento forestale della Toscana (R.F.T.) approvato con DPGR n. 48/R del 08/08/2003.

14 “Art. 19 del Piano del Parco - Le zone C, di protezione”

**19.1.-** Le zone C, di protezione, sono ambiti caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, di produzione agricola od a particolari modelli insediativi o da forme significative di presidio ambientale. Gli usi e le attività compatibili sono quelli coerenti con le finalità di manutenzione, di ripristino e di riqualificazione delle attività agricole e forestali, degli elementi e dei segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, di conservazione della biodiversità e delle componenti naturali in esse presenti. Sono ammessi, oltre agli usi e alle attività di carattere naturalistico (N), gli usi e le attività agro-silvopastorali (A) e quelli relativi alla funzione insediativa (UA) presente. Gli interventi e le azioni



*consentiti e necessari sono quelli di manutenzione e di riqualificazione (MA, RQ) del territorio agricolo e del patrimonio edilizio, di restituzione delle aree degradate (RE) e di conservazione (CO) delle risorse naturali. Compatibilmente con le finalità ed i limiti suddetti, sono ammessi gli interventi e le azioni volti a migliorare la fruibilità turistica, ricreativa, sportiva, didattica e culturale che richiedano, al più, modeste modificazioni del suolo ed opere edilizie non eccedenti quanto previsto dai commi successivi del presente articolo.*

**19.2.-** *Sono in particolare vietati gli interventi e le azioni di cui all'art.18.2, ai punti a,b,d,e,f,g,h,i,j,k, salvo che riguardino interventi a destinazione esclusivamente agricola o forestale, nell'ambito di progetti e programmi previsti dall'Ente Parco per la valorizzazione delle attività agro-silvo-pastorali, con eventuali limitati interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti comprovati da effettive esigenze e che comunque non contrastino con le altre disposizioni delle presenti Norme. Sono altresì consentiti tutti gli interventi di manutenzione delle infrastrutture di pubblica utilità quali le infrastrutture antincendio così come censite nel piano operativo AIB della Regione Toscana e gli interventi di cui al Capo II sezione IV del Regolamento forestale della Toscana (R.F.T.) approvato con DPGR n. 48/R del 08/08/2003.*

**19.3.-** *Per il patrimonio edilizio esistente legittimo o legittimato, a destinazione esclusivamente a civile abitazione, alla data di adozione del Piano del Parco, che non hanno usufruito di condono edilizio inerente la sanatoria di volumi o superfici realizzate in totale assenza di permesso di costruire, DIA, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 comma 1 punto d) del D.P.R. 380/01 e dell'art. 79 comma 2 punto d) della L.R. 01/05. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti, ai soli fini dell'adeguamento igienico sanitario, effettuabili una sola volta, di superficie utile di non oltre mq. 15 per gli immobili che hanno una superficie utile inferiore a mq. 60. Per gli immobili di interesse storico architettonico e paesaggistico sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo.*

*( art.3 comma 1 punto c) del D.P.R. 380/01 e dell'art. 79 comma 2 punto c) della L.R. 01/05). Sono ammessi interventi a strutture ed edifici di servizio alle attività dell'Ente fino alla ristrutturazione, con eventuali ampliamenti per adeguamenti funzionali e miglioramento delle condizioni di sicurezza.*

**19.4.-** *La trasformazione di edifici esistenti è ammessa solo in funzione degli usi agrituristici ai sensi della L.R. 42/00 e della L.R. 30/03 e s. m. e i., la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo in funzione degli usi agricoli e purchè compresi in un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale nei casi previsti dal Regolamento e dalla L.R. 01/05, alle seguenti condizioni:*

*a. ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con esclusione di apertura di nuove strade;*

*b. deve essere dimostrata l'impossibilità di soddisfare, con l'uso od il recupero dei manufatti esistenti, le documentate esigenze che motivano l'intervento;*

*c. eventuali ampliamenti devono essere realizzati in adiacenza al centro aziendale esistente o agli insediamenti rurali preesistenti;*

*d. la necessità ai fini della conduzione aziendale agricola e/o delle esigenze abitative del proprietario o del conduttore deve essere documentata da specifico piano di sviluppo aziendale che riguardi l'insieme dei fondi e delle attività dell'azienda interessata;*

*e. la stipula di una convenzione quale quella di cui al c. 19.4.*

*f. l'Ente vigilerà con appositi controlli periodici che le convenzioni di cui alla lettera e) siano rispettate.*

**19.5.-** *Al fine di migliorare le condizioni economiche, abitative e lavorative degli imprenditori agricoli e delle loro famiglie, l'Ente Parco, anche mediante intese con le altre autorità competenti, favorisce gli interventi di recupero, di riqualificazione e di potenziamento del patrimonio edilizio rurale, anche per usi ed attività integrative strettamente connesse con le attività degli imprenditori stessi. In particolare, per l'edificazione nelle zone agricole, costituisce priorità ai fini delle misure di sostegno e di incentivazione previste da disposizioni regionali, nazionali e comunitarie, l'inserimento di tali interventi nei programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale.*

**19.6.-** *Ai fini del miglioramento dell'accessibilità pedonale e della fruizione naturalistica sono consentiti la manutenzione e il miglioramento della rete di percorrenze esistenti e l'eventuale apertura di nuovi sentieri, nonché gli interventi legati al risanamento, alla tutela e allo sviluppo del patrimonio boschivo, con le modalità di cui agli articoli successivi e con riferimento ai programmi di cui all'art.13.*

**Art. 54 – Sito di interesse regionale (SIR) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) “Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola” già Sito di interesse comunitario (SIR 58 IT 5160012)**

1. Con apposita perimetrazione è segnalato in cartografia il territorio compreso nel *Sito di interesse regionale (SIR) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) “Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola” già Sito di interesse comunitario (SIR 58 IT 5160012).*

Tale sito concorre a costituire il sistema delle aree protette della rete europea Natura 2000.

2. *Ai sensi dell'art. 194 della LRT 1/2005 nonché dell'art. 1, comma 4, della LRT 56/2000, “i siti di cui all'allegato D costituiscono invarianti strutturali a sensi dell'art. 4 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) e fanno parte dello statuto del territorio di cui all'art. 4, commi 1 e 2 della medesima legge.*

*Essi sono considerati elementi di rilievo ai fini della redazione della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della legge 6 dicembre 1991 n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) da ultimo modificata dalla legge 8 luglio 2003 n. 172 anche in conformità con quanto previsto negli atti statali di indirizzo”.*

3. *Il presente SIR – ZPS “Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola” è soggetto alla normativa di tutela e valorizzazione contenuta nelle seguenti fonti normative:*

*-LR 6 aprile 2000, n. 56, Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche;*

*-Del. G.R. Toscana 5 luglio 2004 n. 644, attuazione dell'art. 12, comma 1, lett. a), della LR 56/2000 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR);*

*-DPR 8 settembre 1997 n. 357, Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche così come modificato ed integrato dal DPR 120/2003;*

*-DM Ambiente e Tutela del Territorio 25 marzo 1995, Annullamento della Deliberazione 2 dicembre 1996 del Comitato per le Aree Naturali Protette; gestione e misure di conservazione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC);*

*in attuazione delle seguenti Direttive Europee:*

*-Dir. 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche;*

*-Dir. 79/409/CEE del Consiglio del 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici.*

4. *Come osservato e prescritto nella nota del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano del 17 novembre 2005 prot. 10093, punto 2, e di seguito richiamata a costituire parte integrante delle presenti norme:*

*“Alcune previsioni del R.U. ricadono, oltre che all’interno del PNAT anche nel SIR ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012.*

*Pertanto queste devono essere compatibili con le norme in materia vigenti per queste ed in particolare occorre la verifica di compatibilità ambientale attraverso la valutazione di incidenza di cui alla LRT 56/2000 e al DPR 120/2003” come disciplinato dal presente RU.*

*5. Per qualunque intervento ricadente all’interno del SIR - ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012, Monte Capanne e Promontorio dell’Enfola, in parte compreso all’interno del Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano, dovrà essere effettuata la valutazione di incidenza ambientale ai sensi della LRT 56/2000, sulla base della Del. G.R.T. n. 644/2004, secondo quanto prescritto dal DPR 357/1997, così come modificato ed integrato dal DPR 120/2003, in attuazione delle direttive n. 92/43/CEE e n. 79/409/CEE.*

*Non sono soggetti a valutazione di incidenza gli interventi sul patrimonio edilizio riconducibili alle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia purché non comportino incremento di carico urbanistico o di volumetria.*

*6. Per qualunque intervento ricadente nelle aree contigue al SIR - ZPS 058, Codice Natura 2000: IT5160012, Monte Capanne e Promontorio dell’Enfola dovrà essere effettuata la verifica di incidenza ambientale al fine di escludere effetti negativi sul SIR - ZPS medesimo.*

*Non sono soggetti a verifica di incidenza gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia purché non comportino incremento di carico urbanistico o di volumetria.*

*Il Regolamento edilizio definirà mediante apposita scheda di sintesi i contenuti minimi della verifica di incidenza ambientale.*

*7. Il progetto della strada di emergenza e soccorso, finalizzato a migliorare l’accessibilità all’insediamento della Cala, dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza ambientale ai sensi della LRT 56/2000, della Del. G.R.T. n. 644/2004 e del DPR 357/1997, modificato ed integrato dal DPR 120/2003. Dovranno essere adottate tutte le misure idonee ad impedire, ridurre o compensare gli effetti negativi sul contesto edificato, sull’ambiente e sul paesaggio nonché sulle specie e gli habitat presenti nel Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano e nel SIR ZPS Monte Capanne e Promontorio dell’Enfola. L’attuazione del progetto e la realizzazione del cantiere edile non dovranno in alcun modo pregiudicare l’integrità del sito interessato.*

#### **Art. 55 – Vincolo paesaggistico e vincolo storico artistico**

- 1. L’intero territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/1939 così come recepita ora nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004)*
- 2. Il vincolo storico artistico insiste sugli immobili o complessi di immobili di valore monumentale o soggetti *ope legis* alle disposizioni della ex legge 1089/1939 ora recepita nel Codice sopracitato.*
- 3. Qualunque intervento che interferisca con i valori paesaggistici e storico artistici tutelati è sottoposto al controllo delle autorità preposte alla tutela di tali valori.*
- 4. Ai sensi della Delibera n. 292/2003 del PNAT, sub n. 1, punto nono, “Nella fascia costiera di rispetto, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ex L. 431/85, gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente non dovranno comportare avanzamento dei fronti sul lato mare e modifica della sagoma del fabbricato sul lato mare o essere visibili da questo”.*

#### **Art. 56. Cimiteri e relativo vincolo di rispetto**

- 1. Con apposita campitura è riportata in cartografia l’area occupata dai cimiteri. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente e non possono avere comunque larghezza*

inferiore a 100 m all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione. È consentita la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione.

2. Sugli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ove consentito dalle disposizioni del presente Regolamento.

**Art. 57 – Aree di rispetto di pozzi e sorgenti**

1. Il R.U. recepisce le aree di rispetto di pozzi e sorgenti riportate nel P.S.

Tali aree sono segnalate con apposito perimetro circolare.

2. Nell'ambito di tali aree qualunque intervento dovrà essere oggetto di verifica degli effetti ambientali in applicazione delle disposizioni del titolo II delle presenti norme con particolare riferimento alla tutela degli acquiferi.

## **TITOLO IX - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL R.U. MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art. 58. Modalità di attuazione del R.U.**

1. Il R.U. si attua con interventi diretti e con Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, con progetti di opere pubbliche e mediante tutti gli strumenti previsti dalla legge.

Gli interventi diretti sono soggetti :

- a permesso di costruire;
- a denuncia di inizio dell'attività edilizia.

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio ai sensi e per gli effetti della LRT 1/2005, titolo V, capo IV, sezioni I e II, di attuazione del R.U.

2. Essi hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- piani particolareggiati di cui all'articolo 13 della L. 1150 del 1942;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167 del 1962 e alla LRT 1/2005 art 71;
- piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L.865 del 1971 ed all'art. 72 della LRT 1/2005;
- piani di lottizzazione di cui all'art.28 della L.1150 del 1942 e all'art. 70 della LRT 1/2005;
- piani di recupero di cui all'art.28 della L.457 del 1978 e all'art. 73 della LRT 1/2005;
- programmi complessi di riqualificazione urbanistica di cui all'art. 74 della LRT 1/2005.

3. Ai sensi dell'art. 56 della LRT 1/2005 il Comune in conformità col P.S. può adottare il Piano complesso per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interessi pubblici e privati.

4. *Sono integralmente richiamate e costituiscono prescrizioni integrative e salvaguardie del presente Regolamento:*

*-le prescrizioni contenute nella Delibera commissariale del PNAT 292/2003, riportata in allegato alle presenti disposizioni;*

*-le misure di salvaguardia allegate al Decreto ministeriale istitutivo dell'Ente parco del PNAT, in attesa della adozione del Piano del Parco (DPR 22 luglio 1996).*

### **Art. 59. Comparti sottoposti a Piani di Recupero**

1. Il RU individua alcuni comparti da sottoporre a Piano di recupero per la complessità di funzioni presenti, di volumetrie architettoniche incompatibili con il contesto dell'abitato adiacente o per gli elementi di degrado presenti.

2. Tali ambiti necessitano di un'attenta operazione di riqualificazione che sia in grado di rendere omogeneo l'intero sistema territoriale nel quale sono inseriti.

3. Nelle aree soggette a P.d.R. sono comunque sempre consentiti gli interventi fino alla manutenzione ed al restauro e risanamento conservativo all'interno delle volumetrie esistenti.

Dovrà essere recuperata nell'ambito dell'area soggetta al piano medesimo anche la superficie relativa agli standard per parcheggi nelle misure di legge previste per le varie funzioni.

4. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni inerenti la superficie e le caratteristiche degli alloggi derivanti da trasformazione come specificato nelle disposizioni igienico sanitarie vigenti derivanti dalla legislazione statale (in particolare DM Sanità 5 luglio 1975).

La presentazione dei Piani di recupero è comunque subordinata alle modalità attuative ed alle prescrizioni tecnico edilizie contenute nel R.E. aggiornato.

5. Le aree soggette a PdR sono :

#### 1. Piano di Recupero del Rotone

- a) destinazione d'uso ammesse : residenza e turistico-ricettiva. Qualora il progetto contenga destinazione turistico ricettiva è consentita la realizzazione di volumetrie tecniche o servizi a norma di legge.

- b) E' consentita la ristrutturazione edilizia nell'ambito delle volumetrie esistenti
2. Piano di Recupero Saint Claire
    - a) destinazione d'uso ammesse: attività residenziali, attività terziarie, direzionali e turistico ricettive con verifica degli standard a termini di legge ed applicazione del DM Sanità 5 luglio 1975 fatta salva la disciplina del nuovo R.E.
    - b) Ristrutturazione edilizia con recupero della volumetria esistente
    - c) Dovrà essere disciplinata, mediante apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, la gestione unitaria delle parti comuni
  3. Piano di Recupero Servizi ed Attrezzature alla Nautica
    - a) destinazione d'uso ammesse: servizi di supporto alla nautica, commercio, uffici privati, attività terziarie e direzionali, ricettività connessa con verifica degli standard a termini di legge
    - b) Ristrutturazione edilizia con recupero della volumetria esistente
  4. Piano di Recupero Viale Principe Amedeo
    - a) destinazione d'uso ammesse: attività residenziali, commerciali, ristorazione ed in generale compatibili con la residenza
    - b) Ristrutturazione edilizia con incremento del 30% della volumetria esistente ed eventuale arretramento fatti salvi i diritti di terzi
    - c) L'intervento sarà soggetto al nuovo Regolamento edilizio

#### **Art. 60 – Comparti sottoposti a PEEP**

**1. E' confermato l'ambito per il Piano per l'edilizia economica e popolare nella Località San Giovanni**

2. La volumetria complessiva edificabile è definita in: 1875 mc, per un numero massimo di 5 unità residenziali. Dovrà inoltre essere osservata una altezza massima di 6,5 mt ed un Rc del 30%.

3. Il Regolamento edilizio potrà comunque stabilire criteri e requisiti per il soddisfacimento dei bisogni abitativi di base (prima casa).

#### **Art. 61. Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione**

1. Sono fatti salvi i piani attuativi **presentati alla data di adozione della variante al R.U. e quelli** in corso di esecuzione e mantengono i parametri urbanistici, le opere di urbanizzazione e le prescrizioni contenute nello strumento stesso, salvo per le parti espressamente modificate dal R.U.

Gli standards urbanistici ricadenti nell'ambito di tali piani ed indicati nella cartografia dovranno essere verificati sulla base del progetto realizzato e recepiti nel presente RU.

#### **Art. 62 – Gestione del Regolamento urbanistico**

1. L'A.C. dovrà provvedere ad organizzare un apposito Ufficio Comunale di Pianificazione all'interno della struttura dell'Ufficio Tecnico anche con la collaborazione di tecnici ed esperti di settore.

2. I compiti dell'U.C.P. sono i seguenti:

- aggiornamento delle informazioni e dei sistemi cartografici;
- la costituzione dell'anagrafe dei manufatti edilizi per la gestione unitaria dei processi di trasformazione territoriale, di modificazione edilizia e salvaguardia degli ambiti soggetti a tutela;
- garantire la comunicazione e lo scambio dei dati con l'Amministrazione Provinciale, la Regione Toscana, il PNAT, l'Autorità di Bacino, l'Ufficio Tecnico Erariale e con altri Enti Pubblici che hanno competenze di natura territoriale;

- aggiornamento delle informazioni relative alle prove geognostiche e geotecniche presenti presso l'Amministrazione e alla redazione di una relazione annuale sullo stato del territorio;
  - **procedere alla contabilizzazione delle quote di ampliamento utilizzate per ristrutturazioni di edifici con destinazione artigianale e commerciale, nell'ambito della previsione del Piano Strutturale ( 11.020 mc. per l'U.T.O.E. 1 – Paese e 1.000 mc. per l'U.T.O.E. 2 – Capitella ) per la quota parte impiegata nell'ambito del presente R.U. ( vedere tavole allegate )**
  - richiedere agli Enti preposti una specifica relazione annuale sullo stato di efficienza delle opere idrauliche a difesa del territorio;
  - provvedere alla verifica dello stato di attuazione del R.U. e della rispondenza alle finalità e agli obiettivi del P.S. con un rapporto sull'attuazione del P.S. in particolare su:
    - a)rispondenza delle scelte del R.U. rispetto agli obiettivi, alle prescrizioni e ai criteri del P.S.;
    - b) l'aggiornamento e la verifica delle valutazioni ambientali in relazione agli interventi previsti dal R.U.
3. Il rapporto annuale è inviato alla Provincia di Livorno e alla Regione Toscana.

#### **Art. 63 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. Le presenti salvaguardie sono prescrizioni direttamente operative al fine di impedire l'attuazione di interventi nelle more di definizione dei progetti e degli impianti la cui realizzazione costituisce premessa necessaria per dar corso alla realizzazione delle previsioni contenute nel presente RU.

Ai sensi dell'art. 10 del PS commi 7 ed 8 si prevede che “tutte le trasformazioni territoriali ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica che comportino incremento di carico urbanistico da misurarsi in incremento delle unità immobiliari residenziali, in numero di abitanti o tipo di attività particolarmente idroesigenti, da certificare con specifica dichiarazione asseverata dal progettista, devono essere sospese in attesa della realizzazione del potabilizzatore e degli impianti (serbatoi) connessi ed atti a garantire l'erogazione di acqua potabile. Della entrata in funzione del potabilizzatore dovrà essere data formale comunicazione per consentire il rilascio del vincolo.

Sono fatti salvi gli interventi finalizzati allo sviluppo delle attività agricole, previa presentazione ed approvazione di PMAA e quelli inerenti immobili o aree non servite da pubblico acquedotto, ma già dotate di autorizzazione all'emungimento con propria concessione per usi potabili” (comma 7, art. 10, PS).

*Si prende atto dell'indirizzo assunto da ASA, Gestore dell'approvvigionamento idrico, di preferire l'emungimento dei pozzi esistenti rispetto alla realizzazione del potabilizzatore.*

*Si richiama inoltre la recente nota dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 5 Toscana Costa (Prot. N. 104 del 23.1.2006 sul superamento delle criticità di approvvigionamento idrico e di adeguamento dei sistemi di raccolta, collettamento e depurazione dei reflui civili dell'isola d'Elba con riferimento alla realizzazione del dissalatore sottolineando come, dagli orientamenti assunti, la prospettiva “di realizzazione di (tale) impianto non possa più essere ritenuta prioritaria, pur non potendo escluderla del tutto nel medio lungo termine, fermo restando che la domanda di servizio dovrà avere livelli analoghi di soddisfacimento”.*

2. Si prevede inoltre che “tutte le trasformazioni territoriali ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica che comportino incremento di carico urbanistico da misurarsi in incremento delle unità immobiliari residenziali e in numero di abitanti, devono essere sospese in attesa della realizzazione dell'impianto di depurazione cui dovrà associarsi l'obbligo di recupero dei reflui trattati per uso irriguo” (comma 8, art. 10. PS).

*Tutte le trasformazioni edilizie devono essere accompagnate dalla verifica del sistema di smaltimento dei reflui mediante allacciamento diretto alla fognatura ovvero mediante la realizzazione di sistemi di depurazione o fito-depurazione conformi alla normativa igienico*

*sanitaria vigente previo parere dell'Azienda Sanitaria Locale, da abbandonare a seguito della possibilità di allacciamento alla fognatura.*

*3. Sono integralmente richiamate e costituiscono prescrizioni integrative e salvaguardie del presente Regolamento:*

*-le prescrizioni contenute nella Delibera commissariale del PNAT 292/2003, riportata in allegato alle presenti disposizioni;*

*-le misure di salvaguardia allegate al Decreto ministeriale istitutivo dell'Ente parco del PNAT, in attesa della adozione del Piano del Parco (DPR 22 luglio 1996).*



**TITOLO X - TITOLO X - NORME TECNICHE DI CARATTERE GEOLOGICO.  
ADEGUAMENTO INDAGINI GEOLOGICHE: NORME E PRESCRIZIONI**

**Art. 64 - Carta della Fattibilità**

La carta di fattibilità è parte integrante degli atti e degli strumenti necessari per la pianificazione del territorio, e costituisce un elaborato geologico e idraulico di riferimento nella realizzazione degli interventi sull'intero territorio comunale.

La "Fattibilità" esprime il grado di "... realizzabilità delle previsioni degli strumenti urbanistici stessi sotto il profilo geologico e le compatibilità con le caratteristiche dei terreni, delle rocce e delle stabilità dei pendii" ai sensi del Decreto Ministeriale 21 gennaio 1981" (L.R. 17.04.1984 n°21) e sotto il profilo idrologico-idraulico ai sensi della Deliberazione G.R.T. 1330/04 (P.A.I.).

"Dalla sovrapposizione alla carta della pericolosità delle destinazioni d'uso previste nel piano si ricava una carta che può essere definita, con qualche approssimazione, del "rischio" e si ottengono attendibili informazioni sulla fattibilità dell'intervento proposto" (p.to 3.2. Carta della Fattibilità Del.C.R.12.02.1985 n. 94).

In ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente, è stato creato uno schema procedurale per stabilire le classi di fattibilità relative alla pianificazione territoriale.

La classe di fattibilità di un intervento all'interno di una singola UTOE è stata conseguita considerando la tipologia dell'intervento stesso, contestualmente alla pericolosità dell'area nel quale esso ricade.

In particolare:

- sono state considerate le classi di pericolosità presenti nel territorio comunale in modo da contemplarne il diverso assetto geologico-geomorfologico e le problematiche che ne derivano;
- per ogni singola ZO sono state individuate le tipologie d'intervento ammissibili, a partire da quanto indicato dal R.U., distinguendo:
  - ✓ se l'intervento prevede la variazione o la conservazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione;
  - ✓ se l'intervento è considerabile, oppure no, di modesta entità;
  - ✓ se l'intervento presenta un carico urbanistico basso oppure alto;
- inoltre, sono state inserite due categorie di intervento per contemplare quegli interventi che, pur non essendo direttamente indicati a livello urbanistico, possono esserne collegati.

La "Carta della Fattibilità" si compone di due elaborati complementari così indicati:

Tav. G0 - Legenda generale;

Tav. G1 – Carta della fattibilità, in scala 1:5.000, ottenuta dalla sovrapposizione delle "Previsioni di Piano" con le carte della "Pericolosità Geologica" e della "Pericolosità Idraulica". All'interno della Tav. G1 è inserita una scheda di fattibilità, che costituisce parte integrante della carta, in quanto consente di individuare la classe di fattibilità di alcune tipologie di interventi (Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e risanamento conservativo) all'interno delle singole UTOE, che potrebbero essere condizionati dalle classi di pericolosità in cui ricadono.

**Art. 65 - Classificazione degli interventi ai fini della attribuzione di fattibilità.**

All'interno delle singole UTOE che suddividono il territorio comunale sono state individuate le seguenti tipologie di intervento, riferite alle categorie contenute nella LRT 1/2005.

**1 - Manutenzione Ordinaria:**

**2- Manutenzione Straordinaria:**

**3 - Restauro e Risanamento Conservativo:**

**4 - Ristrutturazione Edilizia:**

**5 - Ristrutturazione Urbanistica:**

**6 – Demolizione**

**7 – Addizione volumetrica**

**8 – Sostituzione**

**9 - Nuova Costruzione:**

**10 - Cambio di Destinazione d'Uso:**

**11 - Piano di recupero**

**12 - Urbanizzazione Primaria:**

**13 - Intervento di Urbanizzazione Secondaria:**

#### **Art. 66 - Classi di fattibilità**

Le classi di fattibilità vengono definite in base a quanto indicato nella D.C.R.T. n. 94/85 e nella D.C.R.T. n. 13/05, a queste si devono aggiungere le disposizioni previste nel Piano di Indirizzo Territoriale (D.C.R.T. N. 12/00), con particolare riferimento a "Misure di salvaguardia – Indirizzi per l'applicazione" (D.G.R.T. N. 868/00) per ciò che concerne la difesa dai fenomeni alluvionali e la difesa del suolo.

La prima riguarda gli ambiti A1, A2, B e la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, la seconda le classi di pericolosità in funzione del rischio idraulico.

A livello cartografico sono individuate le seguenti aree:

- ambito "A1", che considera le fasce di rispetto dei corsi d'acqua indicate in m. 10 dal ciglio di sponda o, in mancanza di questo, dal piede esterno dell'argine; nel nostro caso sono sovrapposte alle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E. del P.A.I.);
- ambito "A2", sul territorio non vi sono corsi d'acqua con larghezza superiore a ml. 10 misurata fra i cigli di sponda o i piedi esterni degli argini pertanto non sono indicate;
- ambito "B", come per l'ambito A1 anche questo è coperto dalle aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E. del P.A.I.).

In considerazione del fatto che nella carta della pericolosità del P.S. sono riportate le classi di pericolosità maggiore esistente sul territorio, la relativa fattibilità è condizionata alle disposizioni derivanti da quest'ultime.

### **FATTIBILITÀ' GEOLOGICA**

#### **Classe 1. FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità) (D.M. 21.01.81 - punto A.2., 8° e 9° capoverso);

Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione.

**Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.**

#### **Classe 2. FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO**

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità".

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".

Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica mirata alla risoluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di P.R.G.

**Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni.**

### **Classe 3.FATTIBILITÀ CONDIZIONATA**

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe III di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità). Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un "intervento diretto". L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

**Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.**

### **Classe 4. FATTIBILITÀ LIMITATA**

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4). O prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali - strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo, ecc.) in aree a pericolosità media bassa.

In queste aree già a livello di strumento urbanistico generale sono da prevedersi specifiche indagini geognostiche e quant'altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

**Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nel punto precedente**

### **FATTIBILITÀ IDRAULICA**

La fattibilità idraulica prende in considerazione tutti i settori e le aree nelle quali vi sono stati sia episodi di esondazione accertati, sia possibilità di eventi che possano generare situazioni di pericolo a livello idraulico; tali situazioni prendono maggiormente in considerazione le zone riguardanti la piana alluvionale dove insiste il centro abitato di Marciana Marina, la fascia di raccordo con le pendici dei versanti a monte di quest'ultimo (Capitella, Ontanelli, ecc.), le località del Bagno e di Redinoce.

Tutta la restante parte di territorio viene individuata come area collinare.

**Piana alluvionale** – nelle aree che ricadono in ambiti soggetti a fenomeni di rischio idraulico (P.I.M.E.) come indicato dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I. – D.G.R. 13/05) le previsioni urbanistiche ove ammettono interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, compresi quelli previsti dal comma 10 art. 5 della stessa Deliberazione, sono soggette alle norme in questa contenute (art. 5 commi 5 e 8) di seguito riportate.

“La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di anni 200, tenendo conto che questi non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi devono essere sottoposti al parere del Bacino.

La messa in sicurezza può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza nel rispetto delle condizioni seguenti:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento di pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia (rif. art. 5 comma 5 del P.A.I.).

La realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previste dagli strumenti urbanistici vigenti, è consentita nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione del pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento di pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia (rif. art. 5 comma 8 del P.A.I.).”

Per quanto concerne l'ambito “B”, come meglio indicato nella carta della pericolosità del P.S., onde evitare confusione con sovrapposizione di retinatura al momento è ricoperto dalla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica molto elevata e pericolosità media (classe 3) della ex 230/94; una volta attuati i piani di messa in sicurezza già previsti nei progetti di sistemazione idraulica dei fossi da parte dell'Amministrazione ed in parte già attuati, si dovrà procedere ad una sua eventuale ripermetrazione.

Nel settore più a monte della piana, immediatamente a ridosso della zona di perimetrazione P.I.M.E. e ambito “B”, sussiste una fascia di pericolosità idraulica di classe 3 (D.G.R.T. N. 868/00), all'interno della quale la fattibilità è condizionata alla preventiva o contestuale esecuzione degli interventi di messa in sicurezza, fermo restando che sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 79 della L.R. 1/2005 al comma 1 lett. d e comma 2 lett. a, b, c, e.

Per le zone individuate in fascia di pericolosità idraulica indicata come classe 2, non si prevedono vincoli di fattibilità di alcun genere considerato che sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

In ciascuna delle aree descritte restano vincolanti le fascia P.I.M.E. e di rispetto (ambito A1), pari a mt. 10 dal ciglio di sponda, nella quale non si possono prevedere nuove edificazioni e/o manufatti di qualsiasi natura.

**Area collinare** - le zone collinari comprendono la quasi totalità del territorio comunale, ad eccezione del settore alluvionale appena descritto; a queste aree, date le favorevoli condizioni di alto morfologico nei confronti dei torrenti, è stata attribuita la “classe 1” di pericolosità, per la quale non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico; fa eccezione una limitata porzione di territorio in loc. “Acqua Calda”, i cui caratteri morfologici ci hanno indotto ad includerlo in “classe 2”.

In tutta l'area collinare le uniche “restrizioni” di ordine idraulico vanno dunque riferite alla fascia P.I.M.E. e di ambito A1, che “corre” parallelamente a ciascun ciglio di sponda per una larghezza di 10 mt, nella quale non si possono prevedere nuove edificazioni e/o manufatti di qualsiasi natura.

#### **Art. 67 - Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua**

in queste aree, individuate come aree P.I.M.E. e di ambito “A1”, costituite da fasce di profondità pari a m. 10 a partire dal ciglio di sponda del fosso e/o dal piede dell'argine, non sono ammessi interventi relativamente a nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche.

Sono invece ammesse le realizzazioni di opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, di interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti.

#### **Art. 68 - Aree di ambito B**

questo ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il ciglio di sponda o dal piede sterno dell'argine; il limite esterno è individuato dai

punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua e non può superare la distanza di ml. 300 dal ciglio di sponda o dal piede sterno dell'argine.

Queste aree sono ricoperte per intero dalla perimetrazione P.I.M.E., pertanto non sono evidenziate, come accennato in precedenza, graficamente; una volta attuati i piani di messa in sicurezza delle zone P.I.M.E. si dovrà procedere ad una eventuale riperimetrazione per la sua individuazione.

#### **Art. 69 - Scheda di fattibilità**

Sulla base di quanto riportato all'ultimo capoverso dell'art. 64, preso atto che gli interventi di:

- 1 - manutenzione ordinaria;
  - 2 - manutenzione straordinaria che non prevede variazioni dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione;
  - 3 - restauro e risanamento conservativo che non prevede variazioni dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione;
- ricadenti in aree a PG2, PG3,PG4, possono essere realizzati con fattibilità diversa da quella attribuita all'area, si riporta di seguito una scheda per l'attribuzione delle classi di fattibilità.

Tipi di intervento	Classi di pericolosità ai sensi della D.C.R. 94/85 – D.G.R.. 868/00 – D.C.R. 13/05						
	PG 2	PG 3	PG 3	PI 1	PI 2	PI 3	PIME
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>
<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>	<b>Fattibile</b>
<b>Classi di fattibilità</b>							

Per quanto riguarda le tipologie di intervento, sopra indicate, che ricadono nelle zone a pericolosità idraulica PI1, PI2, PI3 e P.I.M.E., si riporta la dizione **Fattibile ad indicare che non sussistono vincoli di alcun genere in quanto la loro incidenza non comporta modifiche sostanziali sia sul terreno di fondazione che sul territorio nel suo insieme.**

#### **Art. 70 – Direttive per le aree di particolare attenzione**

Le aree che non sono ricomprese all'interno delle classi di pericolosità molto elevata ed elevata, così come indicate all'art. 17 del P.A.I., al fine della prevenzione dei dissesti idrogeologici, della prevenzione da allagamenti e garantire "l'evoluzione naturale della dinamica costiera e una progressiva riduzione .....omissis ....", in mancanza di discipline specifiche sono soggette alle direttive riportate negli artt. 18, 19 e 20 delle Norme di Piano del P.A.I.

#### **Art. 71 - Pozzi e sorgenti**

Le aree intorno ai pozzi di pubblica utilità vengono suddivise in tre zone così distinte.

- a) **Zona di tutela assoluta:** corrisponde ad un'area di raggio pari a m. 10 intorno al punto di captazione; in questa area è vietata ogni attività di superficie o insediamento di infrastrutture.
- b) **Zona di rispetto:** corrisponde ad un'area con raggio pari a m. 200 intorno al punto di captazione; in questa area sono vietate tutte le attività potenzialmente inquinanti.
- c) **Zona di protezione:** si ritiene che coincida con l'area di alimentazione della falda; non sono previsti particolari vincoli.

Per quanto concerne le sorgenti, a differenza dei pozzi, si forniscono delle indicazioni di massima circa le aree vincolate; per la loro corretta definizione sarà necessario procedere ad uno studio idrogeologico finalizzato all'individuazione dell'area di alimentazione, del tipo e grado di permeabilità delle rocce e del regime idraulico della sorgente.

Anche queste aree vengono suddivise in tre zone così distinte.

- a) **Zona di tutela assoluta:** corrisponde ad un'area la cui dimensione areale dipenderà dal tipo di emergenza definita a seguito (es. sorgenti di frattura, di detrito, ecc.) in queste aree sono vietate tutte le attività di superficie o insediamento di infrastrutture.
- b) **Zona di rispetto:** corrisponde all'area che si estende a monte del punto di presa per una distanza pari a m. 200; la sua ampiezza deve essere definita mediante appropriato studio idrogeologico; in questa area sono vietate tutte le attività potenzialmente inquinanti.
- c) **Zona di protezione:** si ritiene che coincida con l'area di alimentazione della sorgente; non sono previsti particolari vincoli.

Nell'ambito delle aree di rispetto e protezione qualunque intervento dovrà, comunque, essere oggetto di verifica degli effetti ambientali con particolare riferimento alla tutela degli acquiferi

#### **Art. 72 – Apertura di nuovi pozzi**

è vietata l'apertura di nuovi pozzi all'interno delle zone di rispetto dei pozzi pubblici (area con raggio di m. 200 dal punto di captazione).

Nella restante parte del territorio l'apertura di un nuovo pozzo è soggetta a presentazione di Denuncia Inizio Attività, corredata della seguente documentazione:

- relazione geologico tecnica, a firma di tecnico abilitato, contenente:
  - a) cartografia in scala 1:10.000 relativa all'area di ricerca e ad un intorno significativo;
  - b) planimetria catastale con indicazione delle particelle sulle quali si intende effettuare le ricerche;
  - c) inquadramento geomorfologico e idrogeologico dell'area (anche desunto da dati esistenti con indicazione della fonte bibliografica di provenienza).
  - d) coordinate gauss-boaga dal punto ove si effettua la perforazione;
  - e) profondità della perforazione prevista;
  - f) schema costruttivo del pozzo in scala adeguata;
  - g) fotografia dell'area e del punto sul quale insisterà la perforazione.

**Allegato n. 1 – Indici e parametri del R.U.**

**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali devono svolgersi le attività di urbanizzazione e di edificazione.

In particolare:

- Superficie territoriale (St) è la superficie interessata da un intervento unitario di attuazione, è misurata al lordo delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Superficie fondiaria (Sf) è la superficie che si ottiene sottraendo alla superficie territoriale le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Superficie utile netta (Su) è la somma delle superfici dell'edificio al netto dei muri, sottoscale, cantine, soffitte, vani di porte e finestre e sguinci.
- Superficie coperta (Sc) è la superficie compresa nella proiezione orizzontale a terra delle parti edificate delimitate dalle murature perimetrali.
- Volume lordo (V) è il volume realizzabile fuori terra nonché la parte di volume interrato destinato a residenza, uffici o attività produttive.
- Volume tecnico sono i volumi che per esigenze funzionali non fanno parte del corpo dell'edificio e necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti idrici, termici, elevatori, televisivi, di ventilazione, ecc.
- Altezza massima dell'edificio (h max) è l'altezza massima raggiungibile nei vari fronti dell'edificio. Va misurata dalla quota del marciapiede fino alla linea di gronda.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) è il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale  $V/St$  e si misura in mc/mq. Tale indice è preso come parametro per le aree interessate dai piani attuativi.
- Indice di fabbricabilità fondiario (If) è il rapporto tra volume edilizio e la superficie fondiaria  $V/Sf$  e si misura in mc/mq.
- Rapporto di copertura (Rc) rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie e si esprime come percentuale
- Superficie impermeabile è la superficie coperta dall'edificio o lastricata con l'adduzione delle acque in fognatura tramite canalizzazione.
- Superficie permeabile è la superficie non edificata e non lastricata di un'area sottoposta ad edificazione. Tale superficie deve garantire la dispersione per processo lento delle acque meteoriche o la raccolta per usi non pregiati. Si considera permeabile la superficie in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche.
- Indice di permeabilità è il rapporto tra la superficie interessata dall'intervento e la superficie permeabile, si esprime in valori percentuali.

- Superficie per opere di urbanizzazione è quella prevista per le opere di urbanizzazione primaria e/o per impianti e attrezzature dell'urbanizzazione secondaria.
- Opere di urbanizzazione primaria sono le strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, della pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- Opere di urbanizzazione secondaria sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.



**Allegato n. 2 – Tabella riassuntiva della capacità del PS e della quota parte utilizzata nell’ambito del presente R.U.oggetto di variante**

Per UTOE di seguito si indicano le previsioni di R.U., a dimostrazione del rispetto dei limiti dimensionali del P.S.

**UTOE 1 – “Paese”**

Tipologia edificatoria	Disponibilità PRG previgente	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.	Previsioni Variante al R.U.
<i>Residenza privata</i>	mc. 4.266	mc. 4.266	---	4.266
<i>Residenza pubblica</i>	mc. 7.500	mc. 7.500	---	mc. 1.875 = 5 unità
<i>Artigianale</i>	mc. 11.020	mc. 11.020	---	mc. 11020
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 1.080	mc. 1.080	mc. 1.080	80

**UTOE 2 – “Capitella”**

Tipologia edificatoria	Disponibilità PRG previgente	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.	Previsioni Variante al R.U.
<i>Residenza privata</i>	---	mc. 14.250 = 38 unità + mc. 3.600 ampliam.	mc. 12.375 = 33 unità	mc. 14.250 = 38 unità
<i>Residenza pubblica</i>	---	mc. 7.500	mc. 1.875 = 5 unità	La previsione viene spostata nella UTOE 1
<i>Artigianale</i>	---	mc. 1.000	---	mc. 1.000
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 195	mc. 195	mc. 195	mc. 195

**UTOE 3 – “La Cala”**

<b>Tipologia edificatoria</b>	<b>Disponibilità PRG previgente</b>	<b>Previsioni P.S.</b>	<b>Previsioni R.U.</b>	<b>Previsioni Variante al R.U.</b>
<i>Residenza privata</i>		mc. 3.750 = 10 unità + mc. 3.600 ampliam.	.....	.....
<i>Residenza pubblica</i>				
<i>Artigianale</i>				
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 80	mc. 80	mc. 80	La previsione viene spostata nella U.T.O.E. 1

**UTOE 4 – “Il Bagno”**

<b>Tipologia edificatoria</b>	<b>Disponibilità PRG previgente</b>	<b>Previsioni P.S.</b>	<b>Previsioni R.U.</b>	<b>Previsioni Variante al R.U.</b>
<i>Residenza privata</i>	---	mc. 3.750 = 10 unità + mc. 3.600 ampliam.		
<i>Residenza pubblica</i>				
<i>Artigianale</i>				
<i>Turistico ricettivo</i>				

**Allegato n. 3 – Verifica della dotazione di standard urbanistici e spazi pubblici**

STANDARD, ATTREZZATURE e SERVIZI (mq)	
Parcheggi pubblici	30.792
Attrezzature scolastiche	1.564
Verde pubblico	24.200
Verde sportivo	34.844
Verde attrezzato	20.941
Servizi pubblici	27.699
Cimitero (in aggiunta alla quota precedente)	2.664
Attrezzature di interesse collettivo	1.759
<b>Totale</b>	<b>144.457</b>
Cui si aggiungono, con previsioni specifiche legate all'attività del porto:	
Attrezzature di supporto alla nautica	48.769