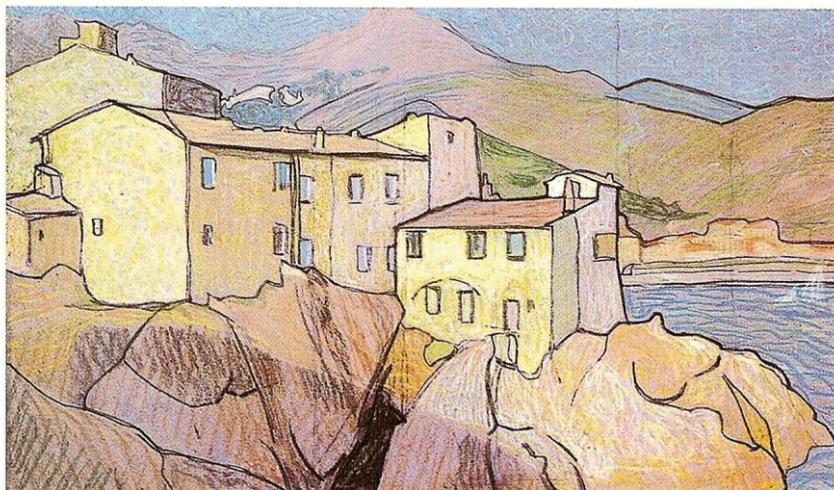




C o m u n e d i M a r c i a n a M a r i n a

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**SINDACO
GIOVANNI MARTINI**

P r o g e t t i s t i

Paolo FRANCALACCI **Architetto**

Paolo FABBRO **Architetto**

Responsabile del procedimento

Alessandro SCHEZZINI **Ingegnere**

(il presente documento è composto da n° 56 pagine verificate e firmate dal Responsabile del Procedimento)

	<i>Le Procedure</i>		
Adozione	<i>Delibera C.C. n. 45</i>		<i>del 30.11.2006</i>
Modificato a seguito della presentazione di osservazioni			
Approvato	<i>Delibera C.C. n. 13</i>		<i>del 02.03.2007</i>

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO DI MARCIANA MARINA
NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE
INDICE SOMMARIO

SEZIONE I

AMBITO DI APPLICAZIONE E STRUTTURA

- Art. 1 – Ambito di applicazione
- Art. 2 – Struttura del Programma di riqualificazione
- Art. 3 – Validità ed efficacia

SEZIONE II

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Art. 4 – Rilievo delle caratteristiche dei fabbricati
- Art. 5 – Classificazione derivante dal Regolamento urbanistico

SEZIONE III

GRADO DI TRASFORMABILITÀ E PARAMETRI DI PROGETTO

- Art. 6 – Valutazione delle caratteristiche dei fabbricati
- Art. 7 – Il grado di propensione alla trasformabilità
- Art. 8 – Gli interventi di riqualificazione dell'abitato. Fascia "A"
- Art. 9 – Gli interventi di riqualificazione dell'abitato. Fascia "B"
- Art. 10 – Gli interventi di riqualificazione dell'abitato. Fascia "C"
- Art. 11 – Ruderì
- Art. 12 – Edifici allo stato di rudere

SEZIONE IV

GLI AMBITI TERRITORIALI

- Art. 13 – Gli ambiti territoriali del RU
- Art. 14 – Il lungomare
- Art. 15 – La fascia costiera di "La Cala" e di "Il Bagno"

Art. 16 – La Cala

Art. 17 – Il Bagno

SEZIONE V

VINCOLI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E STORICO – ARCHITETTONICI.

Art. 18 – I beni culturali ed ambientali

Art. 19 – Il paesaggio

Art. 20 – Aree protette e Parco nazionale dell'Arcipelago Toscano (PNAT)

Art. 21 - Il sito regionale di interesse comunitario n. 58, all. D, LRT 56/2000

Art. 22 – Valutazione ambientale ed edilizia sostenibile

SEZIONE V I

IL PROGETTO DI INTERVENTO

Art. 23 – Valorizzazione del sistema paesaggistico ed ambientale

Art. 24 – Valorizzazione del sistema edilizio

Art. 25 – Giardini, spazi ed aree verdi

Art. 26 – Parametri generali di progetto

SEZIONE V I I

GESTIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE. PRESENTAZIONE, APPROVAZIONE E REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Art. 27 – Presentazione del progetto di intervento

Art. 28 – Approvazione del progetto

Art. 29 – Integrazione del censimento dei fabbricati

Art. 30 – Gestione del Programma di riqualificazione

SEZIONE V I I I

SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 31 – Misure di salvaguardia

SEZIONE I

AMBITO DI APPLICAZIONE E STRUTTURA

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Programma di riqualificazione (d'ora in poi denominato anche P.d.R.A.) disciplina gli interventi di riqualificazione dei fabbricati esistenti nell'ambito dell'abitato e del territorio comunale di Marciana Marina in generale e non contiene nuove previsioni di edificazione.

Il PdRA risulta conforme, complementare e congruente con il sistema degli strumenti di pianificazione vigenti nel Comune di Marciana Marina dei quali costituisce integrazione e complemento di dettaglio; specifica e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento urbanistico del Comune di Marciana Marina e persegue, ai sensi delle Norme tecniche di attuazione del P.S. medesimo, artt. 1 e 17, e del R.U. comunale, la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.

Il PdRA, infine, raccomanda e suggerisce l'adozione delle tecniche di progettazione e costruzione bio-ecologica, definite a mezzo di apposito Regolamento di valutazione per la qualità energetica ed ambientale e la progettazione bio ecologica, qui richiamato a costituire parte integrante e sostanziale delle presenti norme, quale strumento privilegiato per la realizzazione della sostenibilità edilizia ed ambientale.

ART. 2 – STRUTTURA DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE

Il presente Programma di riqualificazione dell'abitato si compone dei seguenti documenti:

- Schedatura degli edifici esistenti;
- Cartografia contenente il quadro conoscitivo dei fabbricati esistenti e la propensione alla trasformabilità;
- Norme tecniche di attuazione, con i seguenti allegati:
 - Allegato 1 – Tabella riassuntiva della capacità del PS, del RU, del presente Programma di riqualificazione;
 - Allegato 2 – Scheda di rilevazione e valutazione del patrimonio edilizio esistente;
- APPENDICE – DPCM 12 dicembre 2005 con schema per la redazione della Relazione paesaggistica e Scheda per la verifica di compatibilità semplificata degli interventi

ART. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA

Il presente Programma di riqualificazione dell'abitato è valido a tempo indeterminato, come previsto dalla legge regionale n. 1 del 2005.

Le presenti disposizioni contengono sia normative a carattere prescrittivo sia disposizioni ad adesione volontaria al fine di valorizzare scelte progettuali derivanti da un approccio collaborativo tra Amministrazione pubblica, cittadini, tecnici, imprese.

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.

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 ovvero indicare tecniche, materiali e modalità di intervento e di esecuzione delle opere.

SEZIONE I I - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 4 – RILIEVO DELLE CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

Il Programma di riqualificazione contiene la definizione di una scheda di rilievo e valutazione delle caratteristiche fisiche e tipologiche dei fabbricati esistenti finalizzata a definire un indice sintetico di trasformabilità dei singoli fabbricati o complessi edilizi. La scheda è riportata in allegato alle presenti norme.

In via preliminare sono stati verificati i dati derivanti da precedenti campagne di catalogazione che, in caso di contrasto, si devono intendere integrati, aggiornati o sostituiti dalla schedatura allegata alle presenti norme.

Il censimento dei fabbricati edilizi nell'ambito dell'abitato e la ricognizione in generale del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale mediante la compilazione della scheda di rilievo per singolo edificio o complesso di edifici omogenei e assimilabili per tipologia, localizzazione, relazioni con il contesto territoriale ed ambientale, suscettibilità di trasformazioni.

Le caratteristiche oggetto di rilievo riguardano in via le regole di generazione morfologica del manufatto, il complesso delle relazioni con il contesto urbano di riferimento e con l'ambito territoriale connesso, i manufatti accessori e pertinenziali, il paesaggio e il contesto ambientale.

La scheda di rilevazione contiene i seguenti parametri:

0. LOCALIZZAZIONE

- ambito
- lungomare
- centro abitato
- abitato diffuso di fondovalle (Capitella)
- La Cala
- Il Bagno

1. AGGREGAZIONE

- seriale/schiera/continua
- seriale discontinua
- isolata
- sovrapposta/torre

2. CONTESTO

- urbano
- agricolo/coltivi
- boscato

3. VALORE

monumentale
storico-documentario
testimoniale
ambientale
edificio recente

4.DESTINAZIONE

residenza
turistico-ricettivo
pubblico esercizio
commercio
produttiva
terziario/servizi
compatibile con contesto e con caratteristiche edificio
incompatibile e/o in contrasto con edificio e contesto

5.TIPOLOGIA

coerente e riconoscibile
alterata
non riconoscibile
rudere

6.SAGOMA

compatta
planimetria articolata
volumi articolati

7.ALTEZZA

compatibile col contesto urbano ed ambientale
a ridotto impatto ambientale
a significativo impatto ambientale
copertura in linea con gli edifici contermini
copertura superiore agli edifici contermini
copertura inferiore agli edifici contermini

8.SUOLO

utilizzo del suolo omogeneo e/o compatibile col contesto
utilizzo del suolo Intensivo
utilizzo del suolo ridotto rispetto al contesto

9.AREA PERTINENZA

corrispondente alle esigenze insediative, funzionali, ambientali
corrispondente alle esigenze insediative e funzionali
corrispondente strettamente alle sole esigenze insediative

10.MANUFATTI PERTINENZIALI ESISTENTI

compatibili col contesto circostante
incongrui e/o in contrasto col contesto circostante
Incongrui con le caratteristiche ambientali del contesto
assenti

11. ALLINEAMENTI

fronte unitario continuo filo strada
fronte discontinuo continuo filo strada
fronte articolato arretrato rispetto al filo strada
fronte articolato avanzato rispetto al filo strada

12. CONTESTO

prospetta su strada urban
prospetta su piazza pubblica
prospetta su lungomare
prospetta su giardino privato o spazio pertinenziale
prospetta su giardino terreno aperto

13. INTEGRAZIONE COL CONTESTO

integrato ed omogeneo
caratteristiche essenziali In contrasto

ART. 5 – CLASSIFICAZIONE DERIVANTE DAL R.U.

Il presente Programma recepisce, verifica ed integra, mediante il censimento dei fabbricati condotto nell'ambito del presente Programma (punto 3 della scheda di rilievo), la classificazione del patrimonio edilizio esistente compresa nel Regolamento urbanistico così come definita dalle cartografie del RU (sia di analisi 1A, 2A, 3A, 4A, sia di progetto 1P, 2P, 3P, 4P) e disciplinata dall'art. 27 delle NTA del R.U., che di seguito si richiamano.

Gli edifici esistenti sono identificati e classificati rispetto al grado di valore storico, architettonico ambientale ed alle caratteristiche attuali del manufatto, e distinti per ambiti territoriali.

Le classi sono:

- 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.”

SEZIONE III

GRADO DI TRASFORMABILITÀ E PARAMETRI DI PROGETTO

ART. 6 – VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

La valutazione delle caratteristiche dei fabbricati avviene mediante un procedimento analitico di indicizzazione dei singoli parametri derivante da coefficienti o punteggi assunti in via preliminare e fondati su caratteristiche fisiche e localizzazione territoriale dei singoli manufatti in modo da garantire trasparenza e confrontabilità.

Il coefficiente o punteggio indicato tiene conto della valenza territoriale ed ambientale dei singoli ambiti, delle caratteristiche e del valore dei singoli edifici, delle modalità di aggregazione e costruzione degli spazi e degli isolati nonché delle condizioni di alterazione e coerenza dei singoli fabbricati al fine di promuovere interventi di riqualificazione in coerenza con lo statuto e le identità dei singoli luoghi.

La presente valutazione risulta del tutto compatibile e coerente con il sistema degli strumenti di analisi e progetto fino ad oggi definiti e vigenti nel territorio comunale di Marciana Marina e recepisce il quadro conoscitivo e gli indirizzi di tutela e valorizzazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico vigenti.

I coefficienti o punteggi di valutazione, evidenziati a fianco delle singole voci con colore rosso, sono i seguenti:

0.LOCALIZZAZIONE/**COEFFICIENTE**

lungomare	0,10.1	centro abitato	10.2
abitato diffuso di fondovalle (capitella)	10.3		
La Cala	0,50.4	il bagno	0,50.5

1.AGGREGAZIONE/**PUNTEGGIO**

seriale/schiera/continua	51.1		
seriale discontinua	41.2		
isolata	101.3	sovrapposta/torre	31.4

2.CONTESTO/**COEFFICIENTE**

urbano	12.1	agricolo/coltivi	0,52.2
Boscato	0,12.3		

3.VALORE/**COEFFICIENTE**

monumentale	0,13.1	storico-documentario	0,53.2
Testimoniale	0,73.3	ambientale	0,83.4

Edificio recente 13.5

4.DESTINAZIONE/COEFFICIENTE

residenza	14.1	turistico-ricettivo	0,54.2
Pubblico esercizio	0,34.3	commercio	0,34.4
Produttiva	0,54.5	terziario/servizi	0,74.6
compatibile con contesto e con caratteristiche edificio			14.7
incompatibile e/o in contrasto con edificio e contesto			0,14.8

5.TIPOLOGIA/ PUNTEGGIO

coerente e riconoscibile	105.1
alterata	55.2
non riconoscibile	35.3
rudere	55.4

6.SAGOMA/ PUNTEGGIO

compatta	106.1	planimetria articolata	76.2
Volumi articolati	56.3		

7.ALTEZZA/ PUNTEGGIO

compatibile col contesto urbano ed ambientale	107.1
a ridotto impatto ambientale	87.2
a significativo impatto ambientale	37.3
copertura in linea con gli edifici contermini	17.4
copertura superiore agli edifici contermini	17.5
copertura inferiore agli edifici contermini	57.6

8.SUOLO/ PUNTEGGIO

utilizzo del suolo omogeneo e/o compatibile col contesto	78.1
Utilizzo del suolo Intensivo	38.2
utilizzo del suolo ridotto rispetto al contesto	108.3

9.AREA PERTINENZA/ PUNTEGGIO

corrispondente alle esigenze insediative, funzionali, ambientali	108.1
corrispondente alle esigenze insediative e funzionali	58.2
corrispondente strettamente alle sole esigenze insediative	38.3

10.MANUFATTI PERTINENZIALI ESISTENTI/ **PUNTEGGIO**

compatibili col contesto circostante	89.1
incongrui e/o in contrasto col contesto circostante	59.2
incongrui con le caratteristiche ambientali del contesto	39.3
assenti	109.4

11.ALLINEAMENTI

fronte unitario continuo filo strada	10.1
fronte discontinuo continuo filo strada	10.2
fronte articolato arretrato rispetto al filo strada	10.3
fronte articolato avanzato rispetto al filo strada	10.4

12.CONTESTO/ **PUNTEGGIO**

prospetta su strada urbana	511.1
prospetta su piazza pubblica	311.2
prospetta su lungomare	1111.3
prospetta su giardino privato o spazio pertinenziale	1011.4
prospetta su giardino terreno aperto	1011.5

13.INTEGRAZIONE COL CONTESTO/ **PUNTEGGIO**

integrato ed omogeneo	1012.1
caratteristiche essenziali In contrasto	310.2

ART. 7 - GRADO DI PROPENSIONE ALLA TRASFORMABILITA'

Sulla base di tali parametri si provvede a definire il grado di propensione alla trasformabilità espresso tramite un dato sintetico (punteggio) ed articolato quindi in tre classi o fasce:

- a) trasformabilità con particolari cautele (disciplinata all'art. 8 del presente PdRA));
- b) trasformabilità attuabile (art. 9);
- c) trasformabilità non attuabile, in riferimento al presente Programma (art. 10).

Per tutti i fabbricati, compresi quelli sub c) del precedente elenco, rimangono in vigore gli interventi di valorizzazione ammessi e consentiti dagli strumenti vigenti (piano strutturale e regolamento urbanistico) rispetto ai quali il presente Programma risulta

del tutto coerente e compatibile, non apporta variante ma costituisce arricchimento e specificazione del quadro conoscitivo.

Qualunque intervento inoltre è subordinato alle disposizioni di settore (tutela beni culturali ed ambientali, edifici storici, aree di rispetto, legislazione su infrastrutture e servizi e simili) e subordinato alle valutazioni e verifiche di compatibilità ambientale e paesaggistica previste dalle specifiche normative di tutela e richiamate dalle seguenti norme alle sezioni specifiche.

La scheda di rilevazione reca inoltre per ciascun fabbricato o complesso di fabbricati la categoria di intervento ammessa, secondo 5 principali categorie di intervento (sostituzione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso).

Lo schema di sintesi per la valutazione del grado di propensione alla trasformabilità è il seguente:

A) PUNTEGGIO OTTENUTO

B) GRADO DI TRASFORMABILITÀ

Trasformabilità con particolari cautele

Trasformabilità attuabile

Trasformabilità inattuabile

C) AMMISSIBILITÀ

Sostituzione

Ristrutturazione urbanistica

ampliamento

sopraelevazione

mutamento di destinazione d'uso

D) CLASSIFICAZIONE

ART. 8 - GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO. FASCIA "A"

I fabbricati compresi nella fascia A (trasformabilità con particolari cautele) comprendono l'insieme degli immobili che hanno ottenuto una valutazione complessiva compresa tra: 45 ed 83 punti.

Per tali fabbricati gli interventi ammessi dovranno essere attentamente valutati in sede progettuale al fine di non compromettere le caratteristiche dell'edificio, la tipologia originaria e/o prevalente, il sistema delle relazioni con il contesto territoriale ed ambientale, la percezione dell'edificio in sé considerato e la percezione del paesaggio circostante, considerando i rapporti di scala e le misure della costruzione della città e del paesaggio storico tradizionale e assumendo il sistema ambientale e paesaggistico nella sua complessità.

Non dovranno in alcun modo essere alterati, compromessi ed ostacolati i fondamentali punti di vista e di percezione, esterni ed interni, da e verso il territorio

(principali punti di vista e traiettorie visuali, percezione dei valori scenici ed ambientali, continuità fughe e prospettive).

La disciplina generale per tali edifici, da valutare per ciascun singolo fabbricato alla luce delle caratteristiche e dei valori compromessi da riqualificare, è definita come segue:

-gli interventi di ampliamento ammessi non possono superare 25 mq di SU per ciascuna unità immobiliare;

-la sola quota di ampliamento in sé considerata non potrà costituire una nuova unità immobiliare;

-in alternativa all'intervento di ampliamento, derivante dalla classificazione dell'immobile, è consentito il raggiungimento della superficie utile minima prevista dal Regolamento urbanistico ed edilizio (48 mq) per le singole unità immobiliari destinate a residenza alla data di adozione del R.U., non derivanti da frazionamento nell'ultimo quinquennio;

-per gli ambiti territoriali compresi nell'UTOE La Cala e nell'UTOE il Bagno (fascia costiera e sistema collinare) e per l'ambito del Lungomare si rinvia alla specifica disciplina contenuta nel presente Programma di riqualificazione.

Gli interventi di ampliamento ai sensi della presente disposizione non escludono quelli già previsti dagli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti.

ART. 9 - GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO. FASCIA "B"

I fabbricati compresi nella fascia B (trasformabilità attuabile) comprendono il complesso degli edifici che hanno riportato una valutazione superiore ad 83 punti.

Per tali fabbricati la disciplina prevista e gli interventi ammessi dovranno essere attentamente valutati in sede progettuale al fine di non compromettere le caratteristiche dell'edificio, la tipologia originaria e/o prevalente, il sistema delle relazioni con il contesto territoriale ed ambientale, la percezione dell'edificio in sé considerato e la percezione del paesaggio circostante considerando i rapporti di scala e le misure della costruzione della città e del paesaggio storico tradizionale, assumendo il sistema ambientale e paesaggistico nella sua complessità.

Non dovranno essere alterati, compromessi ed ostacolati i fondamentali punti di vista e di percezione, esterni ed interni, da e verso il territorio.

La disciplina generale per tali edifici, da valutare per ciascun singolo fabbricato, alla luce delle caratteristiche e dei valori compromessi da riqualificare, è definita come segue:

-sono ammessi interventi di ampliamento fino ad un incremento massimo di superficie utile di 48 mq per l'UTOE Capitella;

-gli immobili compresi nella presente fascia "B" ma posti all'interno dell'UTOE Paese, ad esclusione della fascia del Lungomare, potranno attuare gli interventi di cui alla fascia "A", ad esclusione dei fabbricati ad un piano che potranno comunque

adeguarsi alle altezze dei fabbricati circostanti e quindi sopraelevare con aumento della superficie utile fino ad un massimo di 48 mq, senza creazione di una nuova unità abitativa e solo per il soddisfacimento di comprovate esigenze familiari.

Per gli ambiti territoriali compresi nell'UTOE La Cala e nell'UTOE il Bagno e per l'ambito del Lungomare si rinvia alla relativa disciplina specifica contenuta nel presente programma di riqualificazione.

ART. 10 - GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO. FASCIA "C"

I fabbricati compresi nella fascia C (trasformabilità non attuabile) comprendono l'insieme degli immobili che hanno ottenuto una valutazione complessiva inferiore a 45 punti.

Per tali fabbricati sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico sanitario e restauro, come stabilito dalla disciplina urbanistica ed edilizia vigente del Comune di Marciana Marina (vedere: Regolamento edilizio e Regolamento urbanistico).

ART. 11 – RUDERI

Costituiscono edifici qualificati come ruderi quegli immobili sottoposti ad un processo di degrado così avanzato e rilevante da determinare la perdita di riconoscibilità delle strutture edilizie.

In tal caso è quindi necessario procedere all'accertamento delle caratteristiche originarie mediante verifica su base documentale.

In tal caso l'intervento si qualifica come intervento di nuova costruzione ed è soggetto alla disciplina generale del Piano strutturale, del Regolamento urbanistico e del Regolamento edilizio vigente.

ART. 12 – EDIFICI ALLO STATO DI RUDERE

Si tratta di edifici esistenti, sottoposti a rilevanti processi di degrado ma ancora riconoscibili in quanto sono presenti fondazioni, muratura perimetrale e copertura, esistente o riconoscibile nelle sue caratteristiche fondamentali (piano di imposta, forma, e simili).

In questo caso non è necessario il ricorso alla ricostruzione documentale.

L'intervento si configura come ristrutturazione edilizia.

Ai fini del presente programma, qualora l'immobile in oggetto riporti una valutazione uguale o superiore a 45 punti è assimilato alla fascia "A" (trasformabilità con particolari cautele) purché la disciplina dell'ambito territoriale di appartenenza lo consenta.

SEZIONE I V
GLI AMBITI TERRITORIALI

ART. 13 – GLI AMBITI TERRITORIALI

Il presente Programma di riqualificazione recepisce gli ambiti territoriali definiti nel Regolamento urbanistico ed articolati in:

- lungomare;
- UTOE Paese.
- fascia costiera dell'UTOE La Cala e dell'UTOE Il Bagno;
- UTOE La Cala;
- UTOE Il Bagno.

ART. 14 - IL LUNGOMARE

I progetti di intervento nell'ambito del lungomare sono subordinati alla definizione dello studio del *waterfront* e delle infrastrutture per la riqualificazione del lungomare collegati al piano di incremento della navigazione da diporto.

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del RU, il lungomare corrisponde all'ambito comprendente il Viale Margherita, gli Scali Giuseppe Mazzini, Piazza 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).

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 norme tecniche di attuazione del RU (Titolo IV).

ART. 15 - LA FASCIA COSTIERA DI LA CALA E IL BAGNO

Nella fascia costiera delle UTOE La Cala e Il Bagno, così come perimetrata nella cartografia allegata al RU vigente, gli interventi di ampliamento consentiti sono disciplinati dal Regolamento urbanistico e dal Regolamento edilizio vigente.

Gli edifici esistenti sono da valorizzare per favorire processi di riqualificazione territoriale e promuovere una corretta fruizione delle risorse naturalistiche ed ambientali.

ART. 16 - LA CALA

Nell'ambito territoriale corrispondente all'UTOE La Cala qualunque manufatto dovrà essere, in via preliminare, verificato sulla base della disciplina derivante dalla presenza di speciali vincoli naturalistici, paesaggistici ed ambientali (Parco Nazionale dell'Arcipelago toscano, vincoli ex d.lgs. 42/2004, vincolo idrogeologico, aree boscate) nonché sulla base delle limitazioni derivanti dalla disciplina dell'ambito territoriale di appartenenza (zone agricole, ambiti di valore naturalistico, aree di rispetto) così come indicato nel Piano strutturale e nel Regolamento urbanistico vigenti.

L'immobile oggetto di intervento di riqualificazione dovrà quindi essere esaminato sulla base della scheda di valutazione da compilare a cura del tecnico abilitato alla progettazione (auto-valutazione dell'intervento progettuale - allegato 2 del presente Programma).

Non è comunque consentito alcun intervento, ai sensi del presente Programma, qualora il punteggio riportato risulti inferiore a 45.

Nell'ambito delle aree boscate non sono consentiti interventi di ampliamento.

Nelle aree boscate è consentito procedere alla verifica della effettiva presenza e consistenza del soprassuolo boschivo nelle aree di pertinenza degli immobili esistenti che non si trovino allo stato di rudere.

In caso di esito negativo è consentito procedere all'inoltro di apposita istanza alle autorità forestali competenti affinché l'area, circoscritta all'intorno dell'immobile, in quanto assimilabile ad un'area a prevalente funzione agricola, possa consentire interventi di ampliamento assimilabili alla categoria **a**) per le aree a prevalente funzione agricola, sempreché l'immobile abbia ottenuto un punteggio uguale o superiore a 45.

Dovranno inoltre essere acquisite le autorizzazioni, i nulla osta e i pareri delle autorità espressamente preposte alla tutela di tali ambiti territoriali che dovranno essere consultate preventivamente alla attuazione dell'intervento.

Nelle aree ad esclusiva funzione agricola gli interventi di ampliamento consentiti sono quelli ammessi dalla normativa generale derivante dal regolamento urbanistico e dal regolamento edilizio oltre che dalla legislazione regionale toscana vigente per le zone agricole (LRT 1/2005)

Nelle aree a prevalente funzione agricola, per i fabbricati non aventi destinazione rurale l'intervento di ampliamento, sulla base della scheda di auto-valutazione, è assimilato ai fabbricati con classe e grado di trasformabilità di cui alla lett. B (trasformazione con cautela) purché il punteggio conseguito risulti uguale o superiore a 45.

Per gli edifici non aventi destinazione rurale, in alternativa all'intervento di ampliamento, derivante dalla classificazione dell'immobile, è consentito il raggiungimento della superficie utile minima prevista dal Regolamento urbanistico ed edilizio (48 mq) per le singole unità immobiliari destinate a residenza alla data di adozione del R.U., non derivanti da frazionamento nell'ultimo quinquennio e sempreché il punteggio conseguito risulti uguale o superiore a 45.

Tali aree sono comunque soggette alla legislazione regionale sulle aree agricole (LRT 1/2005).

All'atto della presentazione del progetto all'Amministrazione comunale dovrà essere allegata alla istanza amministrativa la scheda di analisi del singolo fabbricato, redatta sulla base della scheda di valutazione dei singoli immobili (allegato 2) finalizzata a rappresentare lo stato attuale e il quadro conoscitivo di base per la redazione della verifica degli effetti ambientali.

ART. 17 - IL BAGNO

Nell'ambito territoriale corrispondente all'UTOE Il Bagno qualunque manufatto dovrà essere, in via preliminare, verificato sulla base della disciplina derivante dalla presenza di speciali vincoli naturalistici, paesaggistici ed ambientali (Parco Nazionale dell'Arcipelago toscano, vincoli ex d.lgs. 42/2004, vincolo idrogeologico, aree boscate) nonché sulla base delle limitazioni derivanti dalla disciplina dell'ambito territoriale di appartenenza (zone agricole, ambiti di valore naturalistico, aree di rispetto) così come indicato nel Piano strutturale e nel Regolamento urbanistico vigenti.

L'immobile oggetto di intervento di riqualificazione dovrà essere quindi esaminato sulla base della scheda di valutazione da compilare a cura del tecnico abilitato alla progettazione.

Non è comunque consentito alcun intervento, ai sensi del presente Programma, qualora il punteggio riportato risulti inferiore 45.

Nell'ambito delle aree boscate non sono consentiti interventi di ampliamento.

Nelle aree boscate è consentito procedere alla verifica della effettiva presenza e consistenza del soprassuolo boschivo nelle aree di pertinenza degli immobili esistenti che non si trovino allo stato di rudere.

In caso di esito negativo è consentito procedere all'inoltro di apposita istanza alle autorità forestali competenti affinché l'area, circoscritta all'intorno dell'immobile, in quanto assimilabile ad un'area a prevalente funzione agricola, possa consentire interventi di ampliamento assimilabili alla categoria **a**) per le aree a prevalente funzione agricola, sempreché l'edificio abbia riportato un punteggio uguale o superiore a 45.

Dovranno essere richieste le autorizzazioni, i nulla osta e i parerei delle autorità espressamente preposte alla tutela di tali ambiti territoriali che dovranno essere acquisite preventivamente alla attuazione dell'intervento.

Nelle aree ad esclusiva funzione agricola gli interventi di ampliamento consentiti sono quelli ammessi dalla normativa generale derivante dal regolamento urbanistico e dal regolamento edilizio oltre che dalla legislazione regionale toscana vigente per le zone agricole (LRT 1/2005)

Nelle aree a prevalente funzione agricola, per i fabbricati non aventi destinazione rurale l'intervento di ampliamento, sulla base della scheda auto-compilata, è assimilato ai fabbricati con classe e grado di trasformabilità di cui alla lett. B (trasformazione con cautela) sempreché il punteggio conseguito risulti uguale o superiore a 45.

Per gli edifici non aventi destinazione rurale, in alternativa all'intervento di ampliamento, derivante dalla classificazione dell'immobile, è consentito il raggiungimento della superficie utile minima prevista dal Regolamento urbanistico ed edilizio (48 mq) per le singole unità immobiliari destinate a residenza alla data di adozione del R.U., non derivanti da frazionamento nell'ultimo quinquennio sempreché il punteggio conseguito risulti uguale o superiore a 45.

Tali aree sono comunque soggette alla legislazione regionale sulle aree agricole (LRT 1/2005).

SEZIONE V

VINCOLI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E STORICO ARCHITETTONICI

ART. 18 – BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Il PdRA valorizza il sistema dei beni culturali ed ambientali nonché l'insieme delle permanenze territoriali intese quali ambiti, aree o singole emergenze territoriali in stretta relazione fra loro e con il territorio circostante.

Ciascun progetto di intervento provvede, in via preliminare, a rilevare e definire l'insieme delle regole di generazione dei singoli luoghi e di organizzazione ed evoluzione dei singoli assetti territoriali ed ambientali.

Tali elementi e regole progettuali che strutturano ed organizzano i singoli luoghi e gli assetti territoriali sono da recuperare anche nei nuovi interventi di progetto al fine di preservarne il mantenimento e di valorizzare le funzioni e le prestazioni delle risorse.

I beni culturali ed ambientali e le emergenze naturalistiche sono segnalati nella cartografia allegata al Regolamento urbanistico.

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 sopra citato ed indicati analiticamente nella schedatura del Regolamento urbanistico e nella schedatura allegata al presente Programma di riqualificazione.

ART. 19 – IL PAESAGGIO

L'intero territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/1939 così come recepita or nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) ed è quindi soggetto al DPCM 12 dicembre 2005, recante *Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

Qualunque intervento che interferisca con i valori paesaggistici e storico artistici tutelati è sottoposto al controllo delle autorità preposte alla tutela di tali valori.

ART. 20 – AREE PROTETTE E PARCO NAZIONALE DELL'ARCIPELAGO TOSCANO (PNAT)

I progetti di riqualificazione derivanti dal presente Programma dovranno valorizzare le risorse naturalistiche ed ambientali così come definite dal Regolamento urbanistico che riporta, con apposite perimetrazioni, le aree naturali protette così come individuate dal P.S. e riferite a:

-Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano;

-Sito regionale di interesse comunitario n. 58;

-Ambiti soggetti alla ex Del. 296/1988 e già qualificate come zone "A" o "B-C-D".

Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d'uso e di valorizzazione così come disciplinato dal Piano strutturale e dal 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.

Il RU, con apposite perimetrazioni, riporta in cartografia i due ambiti territoriali ricompresi nel territorio comunale e ricadenti nell'ambito del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano.

All'interno di tali aree opera il regime autorizzatorio di cui agli articoli 3 e 5 delle misure di salvaguardia del PNAT allegate al Decreto ministeriale istitutivo, in attesa della adozione del Piano del Parco.

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.

Il presente Programma non prevede nuovi interventi di edificazione ma riguarda esclusivamente interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Si riporta, di seguito, per memoria, l'art. 53 del Regolamento urbanistico (Il Parco Nazionale dell'Arcipelago toscano - PNAT) che così recita:

"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 allegate 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;

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.”

ART. 11 – SIR-ZPS “MONTE CAPANNE E PROMONTORIO DELL'ENFOLA”

Qualunque progetto di intervento derivante dal presente Programma è soggetto alla disciplina derivante dal sito regionale SIR e zona di protezione speciale ZPS “Monte Capanne e promontorio dell'Enfola” così come disciplinato dal Regolamento urbanistico e dal Regolamento edilizio, in attuazione della LRT 56/2000, della Del. GRT 644/2004, del DPR 8 settembre 1997 n. 357, come modificato ed integrato dal DPR 120/2003, dalla legge 394/1991.

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

Si riporta, di seguito, l'art. 54 del Regolamento urbanistico comunale, relativamente al 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), che così recita:

“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 ai 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 2005, 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. 22 – VALUTAZIONE AMBIENTALE ED EDILIZIA SOSTENIBILE

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno indicare 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.

Dovrà essere favorito il ricorso a tecniche di progettazione eco compatibile secondo le misure contenute nell'apposito Regolamento adottato dal Comune di Marciana marina per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in attuazione della LRT 1/2005 e della Del. GRT 218 del 2006, e che qui si intende integralmente richiamato quale misura e strumento da utilizzare in via prioritaria nella realizzazione degli interventi di riqualificazione di cui al presente Programma.

SEZIONE VI
IL PROGETTO DI INTERVENTO

ART. 23 – VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

Qualunque intervento, anche di lieve entità, dovrà valorizzare il sistema paesaggistico ed ambientale circostante quale segno identitario dello statuto del territorio.

L'intervento dovrà trovare nelle regole di costruzione del paesaggio e nella percezione dei valori scenici ed ambientali il fondamento della azione di progetto e di riqualificazione che pone in continuità il sistema territoriale nel suo complesso, dall'ambiente, al paesaggio, ai nuclei abitati.

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

ART. 24 – VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA EDILIZIO

Qualunque intervento ai sensi dell'art. 79 comma 2 della LRT 1/2005 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, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

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. 25 – GIARDINI, SPAZI ED AREE VERDI, PUBBLICHE E PRIVATE

Qualunque intervento dovrà promuovere la valorizzazione di giardini di pertinenza dei fabbricati mediante la progettazione di spazi verdi.

L'intervento di progetto potrà valorizzare, anche tramite il ricorso ad una convenzione con l'Amministrazione comunale, il sistema degli spazi e delle aree, anche collettive o pubbliche, circostanti (corti, cortili, percorsi pedonali o ciclabili, marciapiedi, arredi).

ART. 26 – PARAMETRI FONDAMENTALI DI PROGETTO

Altezza massima consentita: l'altezza derivante dagli interventi di progetto sugli immobili oggetto di ampliamento dovrà risultare compatibile e comunque non superiore all'altezza attuale degli edifici dell'intorno urbanistico significativo del fabbricato interessato.

Modifica della sagoma: non è consentito modificare la sagoma dell'edificio qualora comporti l'introduzione di elementi estranei alla tipologia edilizia di appartenenza del fabbricato di progetto

Profilo della copertura: il profilo della copertura dovrà risultare compatibile con la forma e le caratteristiche delle coperture tradizionali locali, con particolare riferimento all'intorno urbanistico dell'intervento. Sono comunque da preferire le coperture in coppi ed embrici a padiglione

Pertinenze: Le aree di pertinenza costituiscono parte integrante del progetto di riqualificazione dell'immobile. Tali aree dovranno essere riqualificate mediante l'eliminazione, la sostituzione o la ristrutturazione dei fabbricati incongrui o comunque incompatibili per tipologia, forma, materiali con il contesto urbanistico ed ambientale di riferimento. Gli spazi e le aree scoperte dovranno essere progettati come spazi verdi.

Facciata o prospetto principale: qualunque intervento di modifica del prospetto principale deve essere studiato in riferimento ai prospetti laterali e frontali dell'intorno urbanistico di appartenenza con particolare riferimento a quelli di valore storico artistico, ambientale o testimoniale

Prospetti: La modifica dei prospetti laterali e tergale dovrà essere verificato rispetto al complesso dei fabbricati che prospettano sul medesimo spazio, corte, slargo, strada e comunque spazio urbano di riferimento a composizione unitaria

Balconi e terrazze a sbalzo L'inserimento di balconi e terrazze a sbalzo potrà essere consentito solo qualora sia dimostrato che tali elementi costituiscono stilemi caratteristici della tipologia del fabbricato e sono comunque presenti nell'ambito urbanistico di intervento

Corti e Cortili Qualora l'edificio risulti contiguo ad una corte o ad un cortile si dovrà tener conto di tale spazio nonché delle caratteristiche urbanistiche ed architettoniche di tale intorno nella definizione dell'intervento di progetto che dovrà escludere l'inserimento di elementi che risultino in contrasto con le caratteristiche architettoniche urbanistiche ed ambientali complessive

SEZIONE V I I

GESTIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE.

PRESENTAZIONE, APPROVAZIONE E REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

ART. 27 - PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI INTERVENTO

Le modalità di presentazione del progetto di intervento sono stabilite dal Regolamento edilizio.

Il progetto di intervento dovrà contenere, inoltre, i seguenti elaborati:

a) per l'analisi ambientale e territoriale:

-studio delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, ambientali di un intorno territoriale significativo, anche finalizzato alla verifica degli effetti ambientali ovvero alla verifica/ valutazione di incidenza;

-sezioni altimetriche dell'intorno territoriale significativo;

-analisi delle forme e modalità di percezione del paesaggio e dei fabbricati;

b) alla scala urbanistica:

-analisi dei rapporti morfologici e tipologici tra l'unità immobiliare oggetto di intervento e il contesto urbanistico di appartenenza, comprese le aree di pertinenza e gli spazi collettivi e pubblici;

-rilievo dei prospetti principali che compongono fronti unitari e che caratterizzano l'ambito urbano o territoriale nel quale l'intervento è compreso;

c) alla scala del fabbricato oggetto di intervento:

-dettagliata verifica storica ed attuale delle caratteristiche e della consistenza dell'unità immobiliare, della sua matrice tipologica, degli interventi successivi di cui l'unità immobiliare o il complesso immobiliare è stato oggetto, della compatibilità di questi con le caratteristiche originarie e con il contesto;

-dettagliata analisi della compatibilità dell'intervento di progetto con le caratteristiche tipologiche originarie del fabbricato e con il suo contesto urbanistico ed ambientale di appartenenza.

-certificazione inerente la eventuale quota di volume utilizzata per l'intervento di ampliamento di progetto ai sensi del presente Programma, che sarà verificata e

detratta a cura dell'Amministrazione comunale dalla volumetria complessiva disponibile come definita nell'ambito del P.S.

ART. 28 – APPROVAZIONE DEL PROGETTO

Ai sensi della LRT 1/2005 nonché della legislazione speciale a tutela dei beni culturali ed ambientali, il progetto viene assentito mediante rilascio di permesso di costruire ovvero mediante presentazione di denuncia di inizio di attività, secondo le procedure e le modalità specificate nel Regolamento edilizio comunale.

ART. 29 - INTEGRAZIONE DEL CENSIMENTO DEI FABBRICATI

Qualora dovessero rilevarsi edifici del centro abitato che non risultano censiti e tale lacuna non fosse stata evidenziata in sede di presentazione delle osservazioni, il proprietario o avente titolo, ricorrendo all'opera di un professionista abilitato, può procedere alla compilazione della scheda di auto-valutazione allegata al Presente Programma (allegato n. 2 delle presenti NTA) che dovrà essere presentata all'Amministrazione comunale unitamente al progetto di intervento.

Per le UTOE La Cala e Il Bagno la scheda di valutazione dovrà essere allegata alla istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio dell'attività edilizia, da presentarsi alla Amministrazione comunale per l'approvazione o la verifica.

L'Amministrazione comunale, anche tramite gli organi tecnici che intervengono nel procedimento di verifica delle singole istanze, provvederà alla verifica della correttezza di compilazione della scheda di rilievo e del relativo punteggio.

ART. 30 - GESTIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE

L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla gestione di una banca dati finalizzata a contabilizzare le quote di volta in volta utilizzate rispetto alla capacità complessiva messa a disposizione dal Piano strutturale e destinata ad interventi di ampliamento, come indicato nell'Allegato n. 1 al presente Programma.

Tale banca dati potrà essere gestita dall'Ufficio Pianificazione, previsto all'art. 62 del Regolamento urbanistico, che ha la funzione di:

- indicare, per ciascuna UTOE, il volume utilizzato nei singoli progetti di ampliamento così come assentiti dall'Amministrazione comunale anche sulla base della certificazione del proponente contenuta nel progetto di intervento;

- verificare, a seguito della conclusione dei lavori di realizzazione dei progetti, i volumi effettivamente utilizzati, anche sulla base della certificazione eseguita dal direttore responsabile di cantiere;
- 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;
- verifica dello stato di attuazione del presente Programma in rapporto alle finalità e agli obiettivi del P.S. e del R.U. mediante un rapporto sull'attuazione del P.S. in particolare sulla rispondenza delle scelte del Programma di riqualificazione rispetto agli obiettivi, alle prescrizioni e ai criteri del P.S. e del R.U.;
- comunicazione e scambio di dati ed informazioni con l'Amministrazione Provinciale, la Regione Toscana, il PNAT, le Autorità di Bacino, l'Ufficio Tecnico Erariale e con altri Enti Pubblici che hanno competenze di natura territoriale, ambientale, storico artistica;
- aggiornamento delle informazioni relative alle prove geognostiche e geotecniche presenti presso l'Amministrazione;
- aggiornamento e verifica delle valutazioni ambientali in relazione agli interventi previsti dal Programma.

Il rapporto annuale, redatto ai sensi del presente articolo dall'Amministrazione comunale, è inviato alla Provincia di Livorno e alla Regione Toscana.

SEZIONE VIII
SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 31 – SALVAGUARDIE

A far data dal termine di adozione del presente Programma di riqualificazione dell'abitato si applicano le misure di salvaguardia previste dalla LRT 1/2005, art. 61.

Il presente Programma risulta del tutto compatibile e coerente con il sistema degli strumenti di pianificazione del territorio vigenti nel territorio comunale di Marciana Marina e recepisce il quadro conoscitivo e gli indirizzi di tutela e valorizzazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico, di cui costituisce specificazione e complemento.

Il presente Programma inoltre promuove l'applicazione del Regolamento per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici, in attuazione della LRT 1/2005, capo III e della Del. GRT n. 218 del 2006, "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana", approvato dall'Amministrazione comunale di Mariana Marina.

ALLEGATO N. 1

TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CAPACITÀ DEL PS; DELLA QUOTA PARTE UTILIZZATA NELL'AMBITO DEL R.U. NONCHÉ DELLE QUOTE DISPONIBILI PER NUOVI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO UTILIZZATE NELL'AMBITO DEL PRESENTE PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO

ALLEGATO N. 1

TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CAPACITÀ DEL PS; DELLA QUOTA PARTE UTILIZZATA NELL'AMBITO DEL R.U. NONCHÉ DELLE QUOTE DISPONIBILI PER NUOVI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO UTILIZZATE NELL'AMBITO DEL PRESENTE PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO

Si riportano, distinte per UTOE le previsioni del PS e le quote già utilizzate nell'ambito del R.U.. Le differenze costituiscono le quote residue che potranno essere utilizzate per gli interventi di ampliamenti nell'ambito del presente Programma di riqualificazione dell'abitato

UTOE 1 – “Paese”

Tipologia edificatoria	Disponibilità PRG previgente	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.	Previsioni Programma di Riqualificazione
<i>Residenza privata</i>	mc. 4.266	mc. 4.266	---	---
<i>Residenza pubblica</i>	mc. 7.500	mc. 7.500	--- ¹	---
<i>Artigianale</i>	mc. 11.020	mc. 11.020	---	---
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 1.080	mc. 1.080	mc. 1.080	---

UTOE 2 – “Capitella”

Tipologia edificatoria	Disponibilità PRG previgente	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.	Previsioni Programma di Riqualificazione
<i>Residenza privata</i>	---	mc. 14.250 = 38 unità + mc. 3.600 ampliam.	mc. 12.375 = 33 unità	Mc 3600 per ampliamenti
<i>Residenza pubblica</i>	---	mc. 7.500	mc. 1.875 = 5 unità	---

¹ La quantità viene spostata nella UTOE 2 – “Capitella”

Marciana Marina - Programma di riqualificazione dell'abitato – NTA

<i>Artigianale</i>	---	mc. 1.000	---	---
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 195	mc. 195	mc. 195	---

UTOE 3 – “La Cala”

Tipologia edificatoria	Disponibilità PRG previgente	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.	Previsioni Programma di Riqualificazione
<i>Residenza privata</i>	---	mc. 3.750 + mc. 3.600 ampliam.	---	Mc 3600 per ampliamenti
<i>Residenza pubblica</i>	---	---	---	---
<i>Artigianale</i>	---	---	---	---
<i>Turistico ricettivo</i>	mc. 80	mc. 80	mc. 80	---

UTOE 4 – “Il Bagno”

Tipologia edificatoria	Disponibilità PRG previgente	Previsioni P.S.	Previsioni R.U.	Previsioni Programma di Riqualificazione
<i>Residenza privata</i>	---	mc. 3.750 = 10 unità + mc. 3.600 ampliam.	---	Mc 3600 per ampliamenti
<i>Residenza pubblica</i>	---	---	---	---
<i>Artigianale</i>	---	---	---	---
<i>Turistico ricettivo</i>	---	---	---	---

ALLEGATO N. 2

Scheda di rilevazione e valutazione del patrimonio edilizio esistente
Per l'integrazione della schedatura e l'autovalutazione

ALLEGATO N. 2

SCHEDA DI RILEVAZIONE E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

*Comune di Marciana Marina
Programma di riqualificazione dell'Abitato*

Patrimonio edilizio esistente

SCHEDA DI RILEVAZIONE – Coefficienti e punteggi

Settembre 2006

Data 4 agosto 2022

0.LOCALIZZAZIONE/ **COEFFICIENTE**

lungomare 0,10.1 centro abitato 10.2
abitato diffuso di fondovalle (capitella) 10.3
La Cala 0,50.4 il bagno 0,50.5

1.AGGREGAZIONE/ **PUNTEGGIO**

seriale/schiera/continua 51.1
seriale discontinua 41.2
isolata 101.3 sovrapposta/torre 31.4

2.CONTESTO/**COEFFICIENTE**

urbano 12.1 agricolo/coltivi 0,52.2
biscato 0,12.3

3.VALORE/ **COEFFICIENTE**

monumentale 0,13.1 storico-documentario 0,53.2
testimoniale 0,73.3 ambientale 0,83.4
edificio recente 13.5

4.DESTINAZIONE **COEFFICIENTE**

residenza 14.1 turistico-ricettivo 0,54.2
pubblico esercizio 0,34.3 commercio 0,34.4
produttiva 0,54.5 terziario/servizi 0,74.6
compatibile con contesto e con caratteristiche edificio 14.7
incompatibile e/o in contrasto con edificio e contesto 0,14.8

5.TIPOLOGIA/ **PUNTEGGIO**

coerente e riconoscibile 105.1
alterata 55.2
non riconoscibile 35.3
rudere 55.4

6.SAGOMA/ PUNTEGGIO

compatta 106.1 planimetria articolata 76.2
 Volumi articolati 56.3

7.ALTEZZA/ PUNTEGGIO

compatibile col contesto urbano ed ambientale 107.1
 a ridotto impatto ambientale 87.2
 a significativo impatto ambientale 37.3
 copertura in linea con gli edifici contermini 17.4
 copertura superiore agli edifici contermini 17.5
 copertura inferiore agli edifici contermini 57.6

8.SUOLO/ PUNTEGGIO

utilizzo del suolo omogeneo e/o compatibile col contesto 78.1
 Utilizzo del suolo Intensivo 38.2
 utilizzo del suolo ridotto rispetto al contesto 108.3

9.AREA PERTINENZA/ PUNTEGGIO

corrispondente alle esigenze insediative,funzionali,ambientali 108.1
 corrispondente alle esigenze insediative e funzionali 58.2
 corrispondente strettamente alle sole esigenze insediative 38.3

10.MANUFATTI PERTINENZIALI ESISTENTI/ PUNTEGGIO

compatibili col contesto circostante 89.1
 incongrui e/o in contrasto col contesto circostante 59.2
 incongrui con le caratteristiche ambientali del contesto 39.3
 assenti 109.4

11.ALLINEAMENTI

fronte unitario continuo filo strada 10.1
 fronte discontinuo continuo filo strada 10.2
 fronte articolato arretrato rispetto al filo strada 10.3
 fronte articolato avanzato rispetto al filo strada 10.4

12.CONTESTO/ PUNTEGGIO

prospetta su strada urbana 511.1
 prospetta su piazza pubblica 311.2
 prospetta su lungomare 111.3
 prospetta su giardino privato o spazio pertinenziale 1011.4
 prospetta su giardino terreno aperto 1011.5

13.INTEGRAZIONE COL CONTESTO/ PUNTEGGIO

Integrato ed omogeneo 1012.1
 caratteristiche essenziali In contrasto 310.2

GRADO DI PROPENSIONE ALLA TRASFORMABILITA'

Punteggio ottenuto _____

Grado di trasformabilità

Trasformabilità con particolari cautele a

Trasformabilità attuabile b

Trasformabilità inattuabile c

ammissibilità

Sostituzione I

Ristrutturazione urbanistica II

ampliamento III

sopraelevazione IV

mutamento di destinazione d'uso V

classificazione __ - __ + __ + __ + ...

RIFERIMENTO FOTO
(inserire foto)

APPENDICE

- A)** DPCM 12 dicembre 2005, Individuazione dei documenti necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42
- B)** Schema per la redazione della Relazione paesaggistica
- C)** Scheda per la verifica di compatibilità paesaggistica semplificata

A) Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005, Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed in particolare l'art. 146, comma 3, secondo cui «Entro sei mesi (. . .), con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, è individuata la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti»;

Vista la proposta formulata dal Ministro per i beni e le attività culturali, sulla base dei lavori di un gruppo tecnico paritetico all'uopo costituito con decreto ministeriale in data 26 novembre 2004; Vista l'intesa espressa dalla Conferenza Stato-regioni in data 26 maggio 2005;

Ritenuto, in esito alla valutazione oggetto di impegno del Ministro per i beni e le attività culturali in sede di intesa, di mantenere, all'art. 3, la necessità dell'accordo ai fini delle semplificazioni ai criteri di redazione e ai contenuti della relazione paesaggistica, in coerenza all'esercizio concorrente delle funzioni di tutela paesaggistica ed al principio di leale collaborazione;

Decreta:

Art. 1. Relazione paesaggistica

1. Nell'allegato al presente decreto sono definiti le finalità, i criteri di redazione, i contenuti della relazione paesaggistica che correde, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto, l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 2. Valutazioni di compatibilità paesaggistica

1. La relazione paesaggistica costituisce per l'amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146, comma 5 del predetto Codice.

Art. 3. Integrazioni e semplificazioni

1. Con riferimento alle peculiarità dei valori paesaggistici da tutelare le regioni possono integrare i contenuti della relazione paesaggistica e, previo accordo con la direzione regionale del Ministero territorialmente competente, possono introdurre semplificazioni ai criteri di redazione e ai contenuti della relazione paesaggistica per le diverse tipologie di intervento.

Art. 4. Entrata in vigore

1. Il presente decreto entrerà in vigore ad avvenuta stipula dell'accordo di cui all'art. 3 e comunque decorsi 180 giorni dalla data di pubblicazione del decreto stesso nella Gazzetta Ufficiale.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Nell'allegato al presente decreto sono definite, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio (d'ora in avanti "Codice"), le finalità, i criteri di redazione e i contenuti della relazione paesaggistica che correde, unitamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare, l'istanza di autorizzazione paesaggistica di cui agli art. 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice (art. 1 del decreto).

I contenuti della relazione paesaggistica individuati nell'allegato costituiscono, per l'Amministrazione competente, la base essenziale su cui fondare la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi, ai sensi dell'art. 146, comma 5, del Codice (art. 2).

Il successivo art. 3 del decreto stabilisce che i contenuti della relazione paesaggistica possono essere integrati dalle Regioni, con riferimento alla peculiarità dei valori paesaggistici da tutelare. Le Regioni, previo accordo con Direzione regionale del ministero territorialmente competente, possono, altresì, introdurre, in relazione alle diverse tipologie di intervento, semplificazioni ai criteri di redazione e ai contenuti della relazione paesaggistica.

L'allegato al presente decreto, oltre a stabilire le finalità della relazione paesaggistica (punto n. 1), i criteri (punto n. 2) e i contenuti (punto n. 3) per la sua redazione, definisce gli approfondimenti degli elaborati di progetto per alcune particolari tipologie di intervento od opere di grande impegno territoriale (punto n. 4) e contiene una scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata.

In particolare l'Allegato reca le seguenti previsioni:

Punto n. 1 - Finalità.

L'Allegato è finalizzato a definire la relazione paesaggistica che correde l'istanza di autorizzazione paesaggistica.

La relazione deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti del piano paesaggistico, ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, deve avere specifica autonomia ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto dell'intervento.

Punto n. 2 - Criteri per la redazione dello stato dei luoghi.

La relazione paesaggistica dovrà tener conto dello stato dei luoghi prima della realizzazione delle opere previste, nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento e rappresentare, in modo chiaro ed esaustivo, lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

Per queste finalità vengono definiti, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice, gli elementi che la domanda di autorizzazione paesaggistica deve indicare.

Punto n. 3 - Contenuti della relazione paesaggistica.

Viene definita la documentazione tecnica minima della relazione, che contiene ed evidenzia gli elaborati di analisi dello stato attuale, gli elaborati di progetto e gli elementi per la valutazione della compatibilità paesaggistica.

Punto n. 4 - Documentazione relativa a particolari tipologie di interventi od opere di grande impegno territoriale.

Per gli interventi e/o opere di carattere areale (elencati al punto 4.1) e per interventi e/o opere a carattere lineare o a rete (elencati al punto 4.2) che caratterizzano e modificano vaste parti del territorio, viene definita la documentazione richiesta per gli elaborati progettuali, che dovranno

curare, in particolare, le analisi relative contesto paesaggistico (definito nella nota n. 10) in cui l'opera e/o l'intervento si colloca e che modifica, e mostrare coerenza rispetto ad esso.

Viene specificamente definita la documentazione richiesta per gli elaborati di progetto che riguardano: le opere ed infrastrutture stradali e ferroviarie; le reti infrastrutturali; le opere quali tralicci e ripetitori per la comunicazione: gli interventi infrastrutturali lineari in rilevato che formino barriera artificiale su territorio aperto, agricolo, montano e su territorio periurbano; gli interventi su tratte di infrastrutture lineari esistenti; particolari opere rientranti nella categoria a rete (quali gli elettrodotti); gli interventi a livello del terreno o in trincea; gli impianti eolici.

La scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata riguarda gli interventi minori, accessori, di arredo (elencati, a titolo meramente esemplificativo, nella nota 1), in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi.

Tale procedura semplificata, così come la sua efficacia ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico delle opere di cui trattasi in ambiti tutelati, dovrebbe essere connessa al recepimento, nel regolamento edilizio, dell'elenco e delle modalità di realizzazione di tali opere, selezionate sulla base delle effettive caratteristiche locali e dei condizionamenti imposti dai caratteri del vincolo.

Per queste finalità le Amministrazioni competenti devono proporre e concordare, in via preventiva, con la Direzione Regionale e le Soprintendenze di settore l'elenco delle opere che possono essere riferite a tale categoria. Solo a questa condizione l'utilizzo della scheda garantisce la valutazione dell'impatto reale dell'opera sul paesaggio e del mantenimento dei livelli di qualità dei luoghi interessati.

B) RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. Finalità

Il presente allegato ha lo scopo di definire la "Relazione paesaggistica" che correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto (definita testo tra gli elaborati di progetto di seguito indicati)

I contenuti della relazione paesaggistica qui definiti costituiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", di seguito denominato Codice.

Le Regioni, nell'esercizio delle attività di propria competenza, specificano e integrano i contenuti della relazione in riferimento alle peculiarità territoriali ed alle tipologie di intervento.

La Relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Deve, peraltro, avere specifica autonomia di indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

2. Criteri per la redazione della relazione paesaggistica.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico¹ e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

3. Contenuti della relazione paesaggistica.

3.1 Documentazione tecnica.

La documentazione tecnica minima, per la cui redazione ci si può avvalere delle analisi paesaggistiche ed ambientali, con particolare riferimento ai quadri conoscitivi ed ai contenuti dei piani a valenza paesaggistica, disponibili presso le Amministrazioni pubbliche, contiene ed evidenzia:

A) elaborati di analisi dello stato attuale:

1. descrizione, ⁽²⁾ anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico ⁽¹⁾ e dell'area di intervento: configurazioni e caratteri geomorfologici; appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi); sistemi insediativi storici (centri storici,

edifici storici diffusi), paesaggi agrari (assetto culturale tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.), tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica); appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente); appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici; appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie). La descrizione sarà corredata anche da una sintesi delle principali vicende storiche, da documentazione cartografica di inquadramento che ne riporti sinteticamente le fondamentali rilevazioni paesaggistiche, evidenziando le relazioni funzionali, visive, simboliche tra gli elementi e i principali caratteri di degrado eventualmente presenti;

2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela ⁽³⁾ operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3. Rappresentazione foto grafica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

In particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli skylines dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile quando:

- a) la struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia;
- b) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.) ⁽⁴⁾;
- c) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto.

Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità (pendio, lungo mare, lungo fiume, ecc.), andrà particolarmente curata la conoscenza dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, documentata con fotografie e andranno studiate soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento.

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza ⁽⁵⁾, e andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, l'adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.

B) elaborati di progetto: gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto e comprendono:

1. inquadramento dell'area e dell'intervento/i: planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR - o ortofoto, nelle scale ⁽⁶⁾: 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con l'individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);

2. area di intervento:

a) planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione). Sono anche da rappresentarsi le parti identificate, per le quali vanno previste soluzioni progettuali che garantiscano continuità paesistica con il contesto;

b) sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione, estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici;

3. opere in progetto:

a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale;

b) prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici;

c) testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.

3.2. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

1. simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico. Nel caso di interventi di architettura contemporanea (sostituzioni, nuove costruzioni, ampliamenti), la documentazione dovrà mostrare, attraverso elaborazioni fotografiche commentate, gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

2. previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime, con particolare riguardo per gli interventi da sottoporre a procedure di V.I.A. nei casi previsti dalla legge.

3. Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione ⁽⁷⁾ sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati ⁽⁸⁾ e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione ⁽⁹⁾ (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza).

4. Documentazione relativa a tipologie di interventi od opere di grande impegno territoriale

4.1. Interventi e/o opere a carattere areale.

Si intendono ricompresi in questa categoria i sotto elencati interventi:

- Complessi sportivi, parchi tematici;
- Complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- Campeggi e caravaning;
- Impianto agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura con esclusione degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lett. c) del Codice;
- Impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione, di stoccaggio;
- Dighe, sbarramenti ed invasi;
- Depositi di merci o di materiali;
- Infrastrutturali portuali ed aeroportuali;
- discariche ed impianti di smaltimento dei rifiuti.
- Attività minerarie di ricerca ed estrazione
- Attività di coltivazione di cave e torbiere
- Attività di escavazione di materiale litoide dall'alveo dei fiumi

Questi interventi e/o opere caratterizzano e modificano vaste parti del territorio. Pertanto, gli elaborati dovranno curare, in particolare, le analisi relative al contesto paesaggistico ⁽¹⁰⁾, ed all'area in cui l'opera e/o l'intervento si colloca e che modifica e mostrare la coerenza delle soluzioni rispetto ad esso mediante:

1. Planimetria in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000, scelta secondo la morfologia del contesto; con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento e foto panoramiche e dirette che individuino la zona di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità dell'opera e/o dell'intervento proposto con il contesto paesaggistico e con l'area di intervento.

2. Rilievo fotografico degli skyline esistenti dai punti di intervisibilità, come indicati nella planimetria che evidenzia la morfologia naturale dei luoghi, il margine paesaggistico urbano o naturale a cui l'intervento si aggiunge o che forma, la struttura periurbana in cui eventualmente l'intervento si inserisce.

3. Cartografia in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000 che evidenzia le caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento:

a) la tessitura storica, sia vasta che minuta esistente: in particolare, il disegno paesaggistico (urbano e/o extraurbano), l'integrità di relazioni, storiche, visive simboliche dei sistemi di paesaggio storico esistenti (rurale, urbano, religioso, produttivo, ecc.), le strutture funzionali essenziali alla vita antropica, naturale e alla produzione (principali reti di infrastrutturazione); le emergenze significative, sia storiche, che simboliche;

b) l'eventuale struttura periurbana diffusa o aggregazione lineare recente;

c) il rapporto che l'opera e/o l'intervento instaura con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali ⁽¹¹⁾.

4. Documentazione di progetto e/o fotografica ⁽¹²⁾ delle soluzioni adottate per interventi analoghi nelle stesse zone ⁽¹³⁾, o in altri casi significativi realizzati in aree morfologiche o d'uso del suolo simili. ⁽¹⁴⁾

5. Simulazione ⁽¹⁵⁾ dettagliata delle modifiche proposte, soprattutto attraverso lo strumento del rendering fotografico.

La proposta ⁽¹⁶⁾ progettuale dovrà motivare le scelte localizzative e dimensionali in relazione alle alternative praticabili.

4.2. Interventi e/o opere a carattere lineare o a rete:

- opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie
- reti infrastrutturali;
- torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione;
- impianti di risalita;
- interventi di sistemazione idrogeologica;
- sistemi di irrigazione agricola
- interventi di urbanizzazione primaria.

Questi interventi ⁽¹⁷⁾ e/o opere caratterizzano e modificano vaste parti del territorio. Pertanto, gli elaborati dovranno , curare, in particolare, le analisi relative al contesto paesaggistico in cui si collocano e che modificano e mostrare coerenza delle soluzioni rispetto ad esso.

Relativamente alle opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie, alle reti infrastrutturali ed alle opere quali tralicci e ripetitori per la telecomunicazione, la documentazione di progetto dovrà prevedere anche le attività di ripristino e o dismissione ove necessario a fine esercizio, che saranno a carico del proponente.

In particolare per gli interventi infrastrutturali lineari in rilevato, che formino barriera artificiale su territorio aperto, agricolo, montano, ecc. e su territorio periurbano, andranno rilevate e controllate progettualmente le condizioni di intervisibilità, in quanto tali opere vanno a costruire nuovo margine paesaggistico. Gli elaborati devono curare, in particolare:

1. carta/e in scala 1:5000, 1:10.000 e 1:25.000, scelta/e secondo la morfologia dei luoghi che individui l'area di intervento di influenza visiva del tracciato proposto (contesto paesaggistico e area di intervento)] e le condizioni di visibilità, con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento, con foto panoramiche e ravvicinate
2. carta/e in scala 1:5000, 1:10.000 e 1:25.000 che evidenzino:

a) le caratteristiche morfologiche dei luoghi (contesto paesaggistico del tracciato);

b) la tessitura storica esistente: in particolare, il disegno paesaggistico in area urbana, periurbana, extraurbana), l'integrità di sistemi di paesaggio storico e recente (rurali, urbani, difensivi, religiosi,...) e i resti significativi.

c) Il rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche elettrodotti ecc...).

3. Carta in scala 1:2.000, 1:5.000 che rilevi nel dettaglio, per il contesto e l'area di intervento, la presenza degli elementi costitutivi di tale tessitura, per comprenderne la contiguità fisica, o le relazioni visive e simboliche, (per esempio: viale alberato di accesso, giardino, villa, rustici, filari e canali in territorio agricolo, edicole religiose, fonti, alberi isolati, bosco, apertura visiva, ecc.) ⁽¹⁸⁾

4. simulazioni del tracciato proposto e delle eventuali barriere antirumore, nel suo insieme attraverso lo strumento del rendering, sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento, evidenziando le soluzioni di disegno, di materiali, di colori.

Gli interventi su tratte di infrastrutture lineari esistenti devono tener conto delle caratteristiche formali e dei materiali utilizzati nelle parti già costruite, sia nelle parti contigue che nell'insieme del tracciato (muretti, paracarri e strutture di protezione, scarpate, muri di contenimento, arredi vegetali, ecc.) e privilegiare comunque la manutenzione e l'adattamento degli elementi costitutivi esistenti sulla sostituzione, pur nel rispetto delle esigenze di funzionalità e sicurezza. Pertanto, occorre che vengano documentate, con foto e con eventuali documenti storici, le soluzioni adottate nel resto del tracciato e i documenti progettuali dovranno mostrare le scelte di continuità paesistica, comprese, in particolare, le soluzioni di continuità con le parti contermini (forme, materiali, colori, ecc.), laddove queste contribuiscano a migliorare la qualità dell'opera e l'inserimento nel contesto paesaggistico.

Nel caso di interventi a rete per la documentazione richiesta si fa riferimento ai precedenti punti 1 e 2 descritti per la categoria degli interventi lineari. In particolare per alcune opere rientranti nella categoria a rete (ad esempio elettrodotti) di nuova formazione o su rete esistente, il progetto deve rispettare i caratteri paesaggistici del contesto, in particolare attraverso:

Marciana Marina - Programma di riqualificazione dell'abitato – NTA

1. carta in scala 1:5000, 1:10.000, 1:25.000, scelta secondo la morfologia del contesto che evidenzi:

a) il rilievo delle infrastrutture già esistenti, specificandone le caratteristiche attraverso foto dei tipi di elementi verticali;

b) la proposta progettuale e l'individuazione, con riferimento al contesto, della zona di influenza visiva;

c) foto panoramiche

2. carta in scala 1:5000, 1:10.000, 1:25.000 scelta secondo la morfologia del contesto che evidenzi:

a) le caratteristiche morfologiche dei luoghi e di principali usi del suolo;

b) la tessitura storica, sia vasta che minuta esistente; in particolare il disegno paesaggistico (urbano e/o extarurbano), gli skyline esistenti, i punti panoramici, emergenti e caratterizzanti, i beni storici puntuali e i sistemi eventualmente collegati, i luoghi simbolici, i luoghi di interesse naturalistico.

c) il rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche, elettrodotti ecc...)

Per gli interventi a livello del terreno o in trincea, quali quelli relativi ai sistemi di irrigazione agricola ovvero di sistemazione idrogeologica ⁽¹⁹⁾, la documentazione di progetto deve riferirsi agli elaborati progettuali descritti ai precedenti punti 1-2-3 definiti per la categoria lineare.

Per quanto riguarda gli impianti eolici ⁽²⁰⁾, andrà curata, in particolare: la carta dell'area di influenza visiva degli impianti proposti; la conoscenza dei caratteri paesaggistici dei luoghi secondo le indicazioni del precedente punto 2. Il progetto dovrà mostrare le localizzazioni proposte all'interno della cartografia conoscitiva e simulare l'effetto paesistico, sia dei singoli impianti che dell'insieme formato da gruppi di essi, attraverso la fotografia e lo strumento del rendering, curando in particolare la rappresentazione dei luoghi più sensibili e la rappresentazione delle infrastrutture accessorie all'impianto.

NOTE

1. Al fine di fornire un orientamento omogeneo, si ritiene opportuno evidenziare i principali contesti paesaggistici di riferimento cui corrispondono diverse specificità di analisi e di intervento. In particolare, e si fa riferimento, orientativamente, a contesto naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativi diffuso e/o sparso. Dal punto di vista della morfologia dei luoghi: costiero, di pianura, collinare e montano.

2. Si elencano a titolo esemplificativo, alcuni parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, utili per l'attività di verifica della compatibilità del progetto:

Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche:

- diversità: riconoscimento di caratteri /elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;

- integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);

- qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.;

- rarità: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari;

- degrado: perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;

Marciana Marina - Programma di riqualificazione dell'abitato – NTA

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- *sensibilità: capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva*
- *vulnerabilità/fragilità: condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi*
- *capacità di assorbimento visuale: attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità*
- *stabilità: capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate*
- *instabilità: situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici*

3. *Le analisi dei livelli di tutela dovranno in particolare tener conto delle motivazioni e delle finalità di qualità paesaggistica definite dagli strumenti normativi e di piano.*

4. *Ad esclusione di quelle opere previste all'art. 149, comma 1, lett. a) del Codice*

5. *Si richiede un rilievo geometrico, dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive, in scala 1:200 o 1:100 ed eventuali dettagli architettonici, utilizzando i criteri e le tecniche del rilievo degli edifici.*

6. *Le scale di rappresentazione segnalate a titolo indicativo, vanno scelte in relazione alla disponibilità e alla dimensione dell'opera e ai caratteri dell'area d'intervento e del contesto.*

7. *Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento e della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni. La relazione paesaggistica, sulla base della lettura degli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, fra cui la loro eventuale reversibilità, individua le misure di miglioramento previste, le misure di mitigazione e di compensazione e indica, quando possibile, le diverse soluzioni alternative esaminate e a conclusione la proposta di progetto motivatamente scelto tra queste. Le opere di mitigazione potranno essere sia immediate che realizzate nel corso del tempo, potranno avere un diverso grado di capacità di contrastare gli effetti negativi dell'intervento: annullamento, riduzione, riqualificazione.*

8. *Principali tipi di modificazioni e di alterazioni*

Per facilitare la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, vengono qui di seguito indicati, a titolo esemplificativo, alcuni tipi di modificazioni che possono incidere con maggiore rilevanza:

- *Modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria, ...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc.*
- *Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, eliminazioni di formazioni ripariali,...)*
- *Modificazioni dello skyline naturale o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento);*
- *Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico;*
- *Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;*
- *Modificazioni dell'assetto insediativo-storico*
- *Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo)*
- *Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale.*

Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare)

Vengono inoltre indicati, sempre a titolo di esempio, alcuni dei più importanti tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.; essi possono avere effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili o non reversibili.

- *Intrusione (inserimento in un sistema paesaggistico elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico).*
- *Suddivisione (per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano sparso, separandone le parti).*
- *Frammentazione (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti)*

Marciana Marina - Programma di riqualificazione dell'abitato – NTA

- Riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.)
- Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema
- Concentrazione (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto);
- Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale
- Destrutturazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ...)
- deconnotazione (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi),
In particolare, la documentazione deve dimostrare il rapporto dell'intervento con i luoghi sui quali insiste, basando le proposte progettuali sulla conoscenza puntuale delle caratteristiche del contesto paesaggistico ed evitando atteggiamenti di semplice sovrapposizione, indifferente alle specificità.

9. le opere di compensazione saranno individuate dalla relazione paesaggistica, che analizzando gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, individua le opportune opere di compensazione, che possono essere realizzate anche prima della realizzazione dell'intervento, all'interno dell'area di intervento, ai suoi margini, ovvero in un'area lontana ed in tempi diversi da quelli dell'intervento stesso; in quest'ultimo caso, l'amministrazione può individuare un area comune su cui concentrare i contributi e le azioni di compensazione da realizzare nel tempo a spese ed eventualmente a cura dei soggetti interessati,

10. Al fine di fornire un orientamento omogeneo, si ritiene opportuno indicare i principali contesti paesaggistici di riferimento cui corrispondono diverse specificità di analisi e di intervento. In particolare, si fa riferimento, orientativamente, ai contesti naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, insediamento agricolo, urbano, periurbano e insediativi diffuso e/o sparso. dal punto di vista della morfologia dei luoghi: costiero, di pianura, collinare e montano.

11. Si intendono ricomprese le reti d'infrastrutturazione e le infrastrutture di trasporto maggiore e minore.

12. Al fine di una maggiore comprensione gli elaborati fotografici dovrebbero essere accompagnati da didascalie di commento

13. per esempio, altri interventi portuali lungo le sponde dello stesso lago, o lungo le coste

14. per esempio, depuratori collocati in aree di pianura, naturalistiche, ecc.

15. Dovranno essere curate le simulazioni delle modifiche proposte, soprattutto attraverso lo strumento del rendering, sia nel contesto paesaggistico che nell'area con approfondimento dettagliato delle soluzioni, sia dal punto di vista del disegno che dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive.

16. Gli elaborati rappresentativi della proposta progettuale, dovranno evidenziare che l'intervento proposto, pur nelle trasformazioni, è adatto ai caratteri dei luoghi, non produce danni al funzionamento territoriale, non abbassa la qualità paesaggistica, per esempio di fronte a sistemi storici di paesaggio, quali quelli agricoli, gli elaborati dovranno illustrare il rapporto di compatibilità con la logica storica che li ha riprodotti per quanto riguarda: la localizzazione, le modifiche morfologiche del terreno, il mantenimento dei rapporti di gerarchia simbolica e funzionale tra gli elementi costitutivi, i colori e i materiali. Inoltre, il progetto dovrà mostrare in dettaglio le soluzioni di mitigazione degli impatti percettivi e ambientali inevitabili e le eventuali compensazioni proposte.

17. Per alcuni di questi interventi, quali ad esempio, strade, ferrovie, vie navigabili ecc. in genere si dovrebbero adattare i tracciati e le loro caratteristiche costruttive in base alle specificità dei contesti paesaggistici attraversati, evitando di compromettere l'unitarietà di sistemi paesaggistici storici esistenti, urbani e extraurbani, di sistemi naturali, tagliandoli o frammentandoli.

18. Nelle carte deve essere riportato il tracciato proposto al fine di verificare le eventuali e possibili interazioni negative con i caratteri paesaggistici rilevati

19. Per tali sistemazioni si dovranno evitare i rischi di interruzioni, frammentazioni e distruzioni paesaggistiche e ambientali nel contesto paesaggistico e nell'area

20. Per tali impianto l'ulteriore documentazione progettuale sarà specificata nelle Linee Guida che il Ministero per i beni e le Attività Culturali, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio ed il Ministero per le Attività Produttive, elaboreranno ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D. Lgs 387 del 2004.

C) SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA

COMUNE DI

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE /O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.⁽¹⁾

1. RICHIEDENTE: ⁽²⁾

.....
persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO ⁽³⁾:

3. OPERA CORRELATA A:

edificio
area di pertinenza o intorno dell'edificio
lotto di terreno
strade, corsi d'acqua
territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale
permanente a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale agricolo
commerciale/direzionale altro.....;

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

urbano agricolo boscato naturale non coltivato altro

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

centro storico area urbana area periurbana territorio agricolo
insediamento sparso insediamento agricolo area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

costa (bassa/alta) ambito lacustre/vallivo pianura versante(collinare/montano)
altopiano/promontorio piana valliva (montana/collinare) terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradario con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico
se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola PRG o PdiF e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

10.a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cose immobili; bellezze panoramiche.

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

.....
.....
.....

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA
Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico ⁽⁴⁾

.....
.....
.....

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE
DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON
ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO ⁽⁵⁾

.....
.....
.....
.....
.....
.....

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA ⁽⁶⁾:

.....
.....
.....
.....
.....

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO ⁽⁷⁾

.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Richiedente Firma del Progettista dell'intervento
.....

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI
PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

.....
.....
.....

Firma del Responsabile
.....

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato
.....

NOTE PER LA COMPILAZIONE

(1) La definizione di tali opere risulta problematica per la varietà di tipologie e di situazioni che possono presentarsi, oltre che per la connessione (fisica, funzionale, tipologica, formale, ecc.) ai caratteri del contesto paesaggistico dell'area in cui l'intervento si inserisce.

in linea di principio, ed a titolo non esaustivo, si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi minori, accessori, di arredo, in grado di non alterare complessivamente lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento, quali:

- Antenne, parabole*
- cartellonistica (stradale e pubblicitaria), insegne pubblicitarie*
- Manufatti di arredo urbano (ad esclusione degli interventi ricedenti nelle aree di cui alla lettera g del comma 4 dell'art. 10 del D. Lgs. 42 del 2004)*
- Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana*
- Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero*
- Strutture di copertura non superiori a 10 mq (ad esclusione degli interventi ricedenti nelle aree di cui alla lettera g del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42 del 2004)*
- Pannelli solari e foto voltaici fino ad una potenza di 20Mwe*
- Impianti di condizionamento*

(2) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.

La semplificazione della procedura di verifica attraverso la compilazione della scheda, così come la sua efficacia ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico delle opere di cui trattasi in ambiti tutelati, dovrebbe essere connessa al recepimento, nel Regolamento edilizio, dell'elenco e delle modalità di realizzazione di tali opere, selezionate sulla base delle effettive caratteristiche locali e dei condizionamenti imposti dai caratteri del vincolo. A tal fine, le Amministrazioni competenti propongono e concordano, in via preventiva, con la Direzione Regionale e le Soprintendenze di settore l'elenco delle opere che possono essere riferite a tale categoria. Solo a questa condizione l'utilizzo della scheda garantisce la valutazione dell'impatto reale dell'opera sul paesaggio e del mantenimento dei livelli di qualità dei luoghi interessati.

(3) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio cui l'intervento inerisce.

Marciana Marina - Programma di riqualificazione dell'abitato – NTA

(4) Una volta barrata la categoria di tutela in cui ricade la proposta di intervento, devono essere descritti, in modo sintetico, i caratteri che effettivamente connotano l'area di intervento ed il contesto paesaggistico, in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.

(5) E' consigliabile allegare pieghevoli o documentazione del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare.

(6) Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sulle eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio;
- rapporto vuoto/pieni;
- sagoma;
- volume;
- aspetto architettonico;
- copertura;
- pubblici accessi;
- impermeabilizzazione del terreno;
- movimenti di terreno/sbancamenti;
- realizzazione di infrastrutture accessorie;
- aumento superficie coperta;- alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
- alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
- interventi su elementi arborei e vegetazione

(7) Qualificazione o identificazione dei elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.