

PIANO OPERATIVO **AI SENSI DELL'ART. 95 DELLA L.R. 65/2014**



Arch. Giovanni Parlanti
Capogruppo progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Co-progettista e responsabile VAS

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

PFM srl. società tra professionisti
Dottore Agronomo Guido Franchi
Dottore Agronomo Federico Martinelli
Studi ambientali e agronomici
Dottoressa Agronomo Irene Giannelli
Collaboratrice studi ambientali e agronomici

GEOPROGETTI Studio Associato
Geol. Emilio Pistilli
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. Simone Pozzolini
Studi idraulici

Geom. Rosario Navarra
Responsabile del procedimento

Massimo Muti
Garante per l'informazione

Gabriella Allori
Sindaco

Giovanni Martini
Assessore Urbanistica, lavori pubblici e demanio

Norme Tecniche di Attuazione

*Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni
e del verbale della Conferenza Paesaggistica*
STATO MODIFICATO



INDICE

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
TITOLO I: CARATTERI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	6
Art.1. Definizioni.....	6
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	6
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	7
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	9
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	9
Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	10
Art.7. Regolamento Edilizio.....	11
Art.8. Misure generali di salvaguardia e norme transitorie.....	11
Art.9. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	12
Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	12
Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi.....	13
Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....	14
Art.13. Intervento edilizio diretto.....	14
Art.14. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.....	14
Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.....	15
Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi.....	15
TITOLO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	18
Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....	18
Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	19
Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....	19
Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.....	23
Art.21. Destinazione d’uso e distribuzione delle funzioni.....	23
Art.21.1 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	23
Art.21.2 - Destinazione d’uso attuale.....	24
Art.21.3 - Mutamento della destinazione d’uso.....	24

Art.21.4 - Residenziale.....	25
Art.21.5 - Attività industriali e artigianali.....	25
Art.21.6 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi.....	26
Art.21.7 - Attività commerciali al dettaglio.....	26
Art.21.8 - Attività turistico ricettive.....	27
Art.21.9 - Attività Direzionali e di servizio.....	27
Art.21.10 - Attività Agricole.....	27
Art.21.11 - Attrezzature di servizio pubbliche.....	27
Art.22. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....	29
Art.22.1 - Criteri di intervento.....	29
Art.22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.....	33
Art.22.3 - Recupero dei sottotetti.....	36
TITOLO III: DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.....	37
Art.23. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	37
Art.24. Parametri Edilizi.....	38
Art.25. Deroche ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile. 46	
PARTE SECONDA: LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	47
TITOLO IV: LA STRUTTURA DEL TERRITORIO.....	47
Art.26. La struttura del territorio e gli ambiti territoriali.....	47
Art.26.1 - L'insediamento di Fondovalle.....	47
Art.26.2 - La Costa.....	49
Art.26.3 - La Collina.....	49
Art.26.4 - I beni culturali ed ambientali, i vincoli e le permanenze territoriali.....	50
Art.26.5 - I Beni pubblici, infrastrutture, impianti e servizi.....	51
Art.26.6 - Le strutture turistico ricettive.....	51
TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE.....	53
Art.27. Disposizioni generali.....	53
Art.27.1 - Agriturismo e agricampeggio.....	54
Art.27.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)	
.....	55
Art.28. Articolazione del territorio rurale.....	56

Art.28.1 - Aree a prevalente funzione agricola.....	56
Art.28.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola.....	57
Art.28.3 - Aree agricole di interesse paesaggistico.....	58
Art.28.4 - Campagna abitata – TR 10.....	59
Art.29. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	61
Art.29.1 - Abitazioni rurali.....	61
Art.29.2 - Manufatti aziendali.....	62
Art.29.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici....	62
Art.30. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....	63
Art.30.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi.....	63
Art.30.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali.....	64
Art.30.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	69
Art.31. Le aree boscate e della vegetazione di ripa.....	70
Art.32. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	71
Art.32.1 - Aree di pertinenza degli edifici.....	71
Art.32.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola.....	71
Art.32.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola.....	72
Art.32.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	73
PARTE TERZA: TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	76
TITOLO VI: IL TERRITORIO URBANIZZATO.....	76
Art.33. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....	76
Art.34. Il territorio urbanizzato consolidato.....	77
Art.34.1 - Impianto storico di valore architettonico ed ambientale – A.....	77
Art.34.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	81
Art.34.3 - Aree edificate a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale - D.....	87
Art.34.4 - Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva - TR.....	89
Art.34.5 - Area portuale per approdo turistico e servizi di supporto – FT.....	90
Art.34.6 - Area del lungomare – L.....	93
Art.34.7 - Ambito di pertinenza paesaggistica del nucleo storico.....	97
Art.35. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi.....	98

Art.35.1 - Progetti Norma.....	98
Art.36. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....	101
Art.36.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	102
Art.36.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	102
Art.36.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	103
Art.36.4 - Zone per impianti tecnologici di interesse generale: F4.....	103
Art.37. Produzione, raccolta e smaltimento dei rifiuti.....	104
Art.38. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0.....	105
Art.39. Aree a Verde Privato : Vpr.....	105
PARTE QUARTA: DISCIPLINA SPECIALISTICA.....	106
CAPO I - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	106
Art.40. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	106
Art.41. Impianti fotovoltaici e solari termici.....	106
Art.42. Impianti a biomasse.....	107
Art.43. Impianti eolici.....	108
Art.44. Criteri generali per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	108
CAPO II - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'.....	110
Art.45. Caratteri generali.....	110
Art.46. Zone destinate alla viabilità veicolare.....	110
Art.47. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale.....	111
Art.48. Verde di arredo stradale e viali alberati.....	112
CAPO III - ZONE SPECIALI.....	113
Art.49. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa.....	113
Art.50. Aree di rispetto cimiteriale.....	113
Art.51. Aree protette.....	114
Art.52. Il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano (PNAT).....	114
Art.53. Aree di rispetto di pozzi e sorgenti.....	115
CAPO IV - Norme Finali.....	116
Art.54. Barriere architettoniche.....	116
Art.55. Salvaguardie e norme transitorie.....	116

PARTE QUINTA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO.....117

Art.56. Integrità e difesa del territorio: Indirizzi generali per l'assetto geomorfologico ed idrogeologico.....117

Art.56.1 - Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R.25/11/2011 N.53/R.....117

Art.56.2 - Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI del Bacino Toscana Costa.....121

Art.56.3 - Criteri per la trasformazione che discendono dal Capo II Sezione I della Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA).....125

Art.56.4 - Criteri per la trasformazione che discendono dalla L.R. 24/07/2018 num 41, disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua.....126

Art.56.5 - Classi di fattibilità.....134

Art.56.6 - Fattibilità degli interventi e tabella di fattibilità.....139

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I: CARATTERI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art.1. Definizioni

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.), formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Marciana Marina, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

Art.2. Contenuti del Piano Operativo

1. Il presente Piano Operativo è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Marciana Marina, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

2. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- definisce le trasformazioni fisiche ammesse e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, sia nel territorio urbanizzato;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti da attuare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- determina per alcuni immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia inserendo destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando disposizioni ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni fisiche ammesse e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono costituite da Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;
- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina per il sistema infrastrutturale della mobilità, la disciplina delle zone speciali, e le Norme finali;
- nella PARTE V, sono dettate le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico;

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di monitoraggio
- Tavola 1 – Vincoli Sovraordinati, scala 1:5.000
- Tavola 2 – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:5.000
- Tavola 3 – Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Tavola 4 – Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano, scala 1:2.000
- Tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142, scala 1:2.000
- Tavola 6 – La trasformabilità del P.E.E., scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
 - Allegato A (Individuazione dei fronti stradali fondanti),
 - Allegato B (Normativa Urbanistica Specifica)
 - Allegato C (Dimensionamento e Verifica standards)
 - Allegato D (Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi)
 - Allegato E (Schede di approfondimento progettuale degli interventi sul Lungomare, scala 1:200)

Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche composto da:

- Relazione schede: programma di abbattimento delle barriere architettoniche
- Tavola PEBA – Programma di abbattimento delle barriere architettoniche, scala 1:2.000

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- Rapporto Ambientale

- Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di Valutazione

- Sintesi non Tecnica

Valutazione di Incidenza composta da:

- Studio di incidenza

Analisi agronomiche-forestali composte da:

- AF1 – Carta dell'Uso del Suolo, scala 1:10.000
- AF2 – Carta della Copertura forestale, scala 1:10.000
- AF3 – Carta pedologica, scala 1:10.000
- AF5 – Relazione Agronomica

Quadro analitico della coerenza con il PIT-PPR composte da:

- QA1 – La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, scala 1:2.000
- QA2 - La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali, scala 1:5.000
- QA3 – La coerenza con il PIT-PPR – Analisi della trasformabilità del patrimonio edilizio esistente, scala 1:2.000
- QA4 – La coerenza con il PIT-PPR – Le visibilità e gli elementi percettivi, scala 1:5.000
- QA5 – La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali, scala 1:5.000
- QA6 – Relazione di coerenza con il PIT-PPR

Indagini geologiche, composte da:

- A – Carta Geologica
- B – Carta Geomorfologica
- C – Carta dell'acclività
- D – Carta idrologico-idraulica
- E – Carta della pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/r e del PAI Bacino Toscana Costa
- F – Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/r
- G – Carta della Fattibilità
- H1 – Relazione Tecnica
- H2 – Approfondimenti legati al trasporto solido a valle delle conoidi alluvionali

Indagini idrauliche, composte da:

- Rel-001 – Relazione idrologico idraulica
- Tav-001 – Planimetria dei tratti critici per TR=30 anni e TR=200 anni
- Tav-002 – Planimetria delle aree di esondazione per TR=30 anni e TR=200 anni
- Tav-003 – Planimetria delle altezze di esondazione per TR=200 anni
- Tav-004 – Planimetria delle velocità di esondazione per TR=200 anni
- Tav-005 – Planimetria della magnitudo idraulica per TR=200 anni

- Tav-006 – Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA

Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del P.O. stesso , per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.
5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, con specifica variante, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente P.O.
6. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della "Disciplina del territorio" del PO, con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, equiparate alle aree indicate al successivo art.35, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Nelle Tavole del P.O., attraverso apposito simbolo si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione

1. Quand'anche un suolo in conformità alla disciplina vigente sia suscettibile di edificazione non si potrà procedervi laddove le aree interessate manchino sia pur parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. In tal caso peraltro, potrà darsi luogo ad edificazione laddove l'interessato si obblighi ad eseguire le predette opere nei modi ,tempi e con le garanzie stabilite dal Comune in conformità alla vigente disciplina locale.

2. La realizzazione di interventi dai quali conseguano nuove destinazioni residenziali, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:

- a) disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
- b) capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- c) capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

3. In allegato alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno obbligatoriamente essere presenti le relative certificazioni delle Società Gestrici, che dimostrino l'effettiva disponibilità all'erogazione dei servizi.

Art.7. Regolamento Edilizio

1. Le presenti Norme sono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di contrasto, di difformità di definizione, e di deroghe prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del P.O. e del P.S.

Art.8. Misure generali di salvaguardia e norme transitorie

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e i programmi aziendali approvati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.
3. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
4. Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
5. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:
 - gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
 - gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
 - gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
 - gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non

comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

Art.9. Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014
- SCIA

b) Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/2005 e art. 107 della L.R. 65/2014

c) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati alle presenti norme che costituiscono un quadro progettuale. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2. Le Superfici Territoriali, fondiarie e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere considerate prevalenti le disposizioni del P.O.

4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:
 - a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
 - b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
 - c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
 - c) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
 - d) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014
2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.
3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art. 110 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..
4. Ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria di zona in scala 1:2000;
 - b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
 - c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
 - d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
 - e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
 - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
 - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
 - h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
 - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - l) relazione geologica di fattibilità;
 - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
 - n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
 - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
 - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presenti norme
6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Regolamento Urbanistico ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al P.O. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.
2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal P.O..

Art.13. Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.

Art.14. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle seguenti procedure:
 - a) sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo,

all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;

b) approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da prima della realizzazione dei fabbricati;

c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 18/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato 9,0 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo 4,5 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune 2,0 mq./ab.
- aree per parcheggi 2,5 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede di comparto di cui all'allegato, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./ 18 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE). Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, si assume la previsione di equivalente a 42 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

P2: parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (privati)

2. I P1 da reperire solo nei comparti urbanistici e nei piani attuativi (AT) devono rispettare i valori assegnati nelle singole schede allegate alle presenti norme.

3. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:

a) le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso.

4. Nelle zone A e B0, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P2, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti da apposito

regolamento comunale. Nelle zone B1, B2, ID, PUC e AT dovranno invece essere necessariamente reperiti i parcheggi di tipo P2.

Residenza

5. I parcheggi di tipo P2, da reperire all'interno delle aree di pertinenza esclusiva, debbono essere nella misura minima di uno posti auto, comunque di superficie non inferiore a 12 mq., escluso la sede viaria, per ogni appartamento.

Attività direzionali - Sanitarie – Socio sanitarie

6. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

7. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

Attività commerciali

8. Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo P2 sono distinti in:

- parcheggi per la sosta stanziale (P2.a) dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L. 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione (P2.b) dimensionati nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita.
- Per gli esercizi di vicinato i P2.b sono dimensionati nella misura minima di 1 mq./1 mq. di S. V.

9. Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 e P2, all'interno delle zone A, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento.

Cinema – Teatri – Locali per spettacolo

10. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq. di S.U. destinata alle attività.

11. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di 60 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc.)

12. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

13. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

Attività produttive

14. I parcheggi di tipo P1 e P2 sono dimensionati ciascuno in ragione di 20 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

15. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

16. Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo P2 debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono

essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

TITOLO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
- b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
- c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
- d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
- e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti, sono identificati e classificati rispetto al grado di valore all'interno delle schedature del patrimonio edilizio. Gli interventi ammessi sono distinti per ambiti territoriali e definiti in relazione al valore storico, architettonico ambientale ed alle caratteristiche attuali del manufatto.

3. I singoli immobili sono distinti in:

- a. edificato di valore monumentale, corrispondente al patrimonio di interesse storico, artistico e architettonico comprendente gli immobili vincolati ai sensi della ex legge 1089/39, ora D.Lgs. 42/2004;
- b. edificato di valore storico documentario, comprendente edifici e nuclei edilizi di interesse storico e documentario per i riferimenti alle tipologie costruttive storico tradizionali ed alle forme di organizzazione dei nuclei abitati;
- c. edificato di valore ambientale, corrispondente agli edifici di impianto storico che, pur manomessi o alterati, mantengono relazioni paesaggistico ambientali con il contesto territoriale o ricadono all'interno di ambiti o sub-ambiti di interesse paesaggistico ambientale;
- d. edificato di valore testimoniale, comprendente edifici e nuclei di impianto storico che, pur manomessi e trasformati, risultano inseriti in un contesto urbano o territoriale che testimonia le fasi dello sviluppo dell'insediamento abitato o dei nuclei edificati;
- e. edificato consolidato recente, comprendente edifici di recente costruzione o preesistenze completamente trasformate e comunque tutto l'edificato non ricompreso nelle categorie precedenti;
- f. edifici classificati in area urbana, comprendenti gli edifici già riportati negli elenchi comunali,

redatti in base alla LR 59/80, e riconfermati nelle suddette categorie, previa verifica della permanenza delle caratteristiche di pregio.

Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono articolati in rapporto alla classificazione di valore degli immobili, come risulta dal prospetto seguente:

- A) Sugli **edifici di valore monumentale (E.V.M.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, come definiti al successivo art.19;
- B) Sugli edifici di **valore storico documentario (E.V.S.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti al successivo art.19, finalizzati al mantenimento delle tipologie tradizionali ed al recupero ripristino delle forme tradizionali di organizzazione dei rapporti con il luogo;
- C) Sugli **edifici di valore ambientale (E.V.A.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti al successivo art.19, con valorizzazione delle relazioni paesaggistico ambientali;
- D) Sugli **edifici di valore testimoniale (E.V.T.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e ricostruttivo, di sostituzione edilizia, come definiti al successivo art.19;
- E) Sull'**edificato consolidato recente (E.C.R.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e ricostruttivo, come definiti al successivo art.19, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, come definito dal successivo art.20;
- F) Sugli **edifici già classificati (E.C.)** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e ricostruttivo, come definiti al successivo art.19.

Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

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

d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire o di Segnalazione Certificata di inizio di attività.

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

Manutenzione straordinaria

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono ricompresi inoltre, gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di P.O., devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

6. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

7. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

Restauro e risanamento conservativo

8. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

9. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

10. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

11. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono quelli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

12. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

13. Sono compresi altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

14. Per gli edifici per i quali il PO ammette il tipo di intervento ristrutturazione edilizia di tipo conservativo si dovrà altresì:

- tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se verranno salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni e moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento

esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginazione presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza, rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza. Esclusivamente nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto, modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;

- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

15. La ristrutturazione di tipo conservativo, oltre a quanto previsto per i precedenti tipi d'intervento, può comportare anche:

- la realizzazione di soppalchi ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui; laddove se ne verifichi la possibilità e comunque senza comportare modifiche ai prospetti, sono altresì consentiti nuovi solai e relativi collegamenti verticali; la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, anche contemporanee, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- il ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati, purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica inequivocabile;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale in occasione del rifacimento della copertura dell'edificio, da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano
- indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

16. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o simili, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planimetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

17. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

18. Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui al successivo art. 20 comma 3.

Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.

Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Demolizione senza ricostruzione

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici di scarso valore. Sugli edifici classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

Sostituzione edilizia

3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere collocati all'interno dell'area di pertinenza di cui al successivo art.32.1, nel caso di interventi in zona agricola e all'interno del lotto di riferimento in caso di intervento all'interno del territorio urbanizzato.

Art.21. Destinazione d'uso e distribuzione delle funzioni

Art.21.1 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Titolo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e

nelle tavole della “Disciplina del territorio”, con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:

- le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

3. Le destinazioni d’uso ammesse dal P.O. fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell’immobile o dell’unità immobiliare di cui ai successivi Titoli V per quanto riguarda il territorio rurale, e VI per quanto riguarda il territorio urbanizzato.

Art.21.2 - Destinazione d’uso attuale

1. La destinazione d’uso attuale è definita con le procedure della Legge Regionale n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d’uso in atto di un immobile ai sensi dell’art.99 della L.R.65/2014, s’intende:

- l’utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all’atto del rilascio o da altri atti pubblici;
- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell’entrata in vigore delle presenti norme;

3. La destinazione d’uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l’uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del presente Piano Operativo sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.21.3 - Mutamento della destinazione d’uso

1. Il cambio di destinazione d’uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O. ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un’alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell’immobile.

2. Sono considerati mutamenti di destinazione d’uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente, i passaggi dall’una all’altra delle seguenti categorie principali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli:

- residenziale;
- attività urbane
- attività industriali ed artigianali;
- attività commerciali all’ingrosso e depositi;

- attività commerciali al dettaglio;
- attività turistico-ricettive;
- attività direzionali e di servizio private;
- attività agricole;
- attrezzature di servizio pubbliche;

3. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

Art.21.4 - Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

Art.21.5 - Attività industriali e artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:

- le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
- gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
- artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale (ad esempio pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio), edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei

metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

- le attività estrattive;
- impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
- impianti solari per la produzione di energia.

2. La localizzazione di nuove industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.

3. La localizzazione di industrie insalubri di 1^a classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.

Art.21.6 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:

- le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 28/2005 e s.m.i.;
- gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m.i..

Art.21.7 - Attività commerciali al dettaglio

1. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio comprende le attrezzature commerciali quali gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art. 21 bis della L.R. 28/2005.

2. Sono attività commerciali di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R. 28/2005 e s.m.i. che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.

3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del P.O. dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime previste in relazione alle tipologie.

Art.21.8 - Attività turistico ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive comprende:

- alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
- campeggi.

2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

Art.21.9 - Attività Direzionali e di servizio

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, studi professionali e altre forme assimilabili (poliambulatori, ambulatori medici e veterinari, centri fitness, istituti di bellezza e palestre private e i servizi per lo spettacolo, il turismo e lo svago in genere.

Art.21.10 - Attività Agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.

2. Sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:

- ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
- che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
- che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale.

Art.21.11 - Attrezzature di servizio pubbliche

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:

- servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, poste,

- attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
- servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;
- servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
- servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edificiannonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
- impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
- parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;

- verde di regimazione idraulica (aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico);
- piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- parcheggi pubblici a raso.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

Art.22. Criteri di intervento ed ulteriori interventi

Art.22.1 - Criteri di intervento

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.V.M.** e **E.V.A.**, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato in laterizio, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei

casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm25.

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 25 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente, oppure costituita da mezzane in laterizio ad una o più file. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi di recupero o invecchiati, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Uffici Comunali.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Ad eccezione degli edifici **E.V.M.**, nuove aperture possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici (in questo caso dovranno avere la dimensione massima di cm 60x60 con infisso metallico a specchiatura unitaria e senza dispositivi di oscuramento esterni). Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti, realizzate con riquadratura semplicemente intonacata

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato, in legno naturale, in alluminio e/o pvc simil legno nelle sezioni e partiture originarie.

Tranne che negli edifici classificati **E.V.M.** è ammessa la formazione di infissi in ferro o alluminio e/o pvc. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici **E.V.M.** e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista, non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scurello" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni : devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Le porte di negozi o botteghe (garage etc....), saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito, o in legno verniciato

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto. Non sono ammessi gradini in cemento o rivestiti in marmo.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna: Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono,

per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari riportate in ciascuna scheda normativa, sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio, saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto locale.

Nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non potranno comunque superare il 50% della superficie coperta dagli edifici.

Costruzione di vespai e scannafossi: Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in cotto con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti;

Sistemazione del resede: Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

-in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo opus incertum e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

-nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente.
- L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e di forme curvilinee.
- nei tessuti storici, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.
- Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari. Per resedi ed aree di pertinenza dell'edificio, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

Art.22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato

A) PISCINE

1. Le piscine a supporto delle attività turistico-ricettive e degli agriturismi e delle residenze **sono ammesse** in tutti gli ambiti del territorio con le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse nelle "Aree di valore naturalistico e paesaggistico" – AP di cui all'art. 28.3 e nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 142, c.1, lett.a, D.Lgs. 42/2004;
- devono essere realizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, purché la pertinenza abbia una superficie minima di 500 mq.
- non è ammessa la realizzazione di ulteriori piscine per le residenze che ne dispongono già di una propria.

La realizzazione è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio di ogni edificio, anche qualora composto da più funzioni turistico-ricettive o unità abitative;
 - è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 60 mq., in ragione di non più di un impianto per nucleo abitativo per la destinazione residenziale, mentre di 120 mq. per quelle turistico-ricettive; sarà consentita nell'ambito dello stesso impianto la possibilità di realizzare una seconda vasca per le attività dei bambini; il nuovo impianto dovrà essere progettato in modo da non compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio agrario, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; dovrà essere inoltre dimostrata origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
 - i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuove SE sulle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate a 3 ml. dal bordo della piscina;
 - la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consentiti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 50.
 - le piscine dovranno essere realizzate con materiali di qualità architettonica, come la pietra naturale o simili, e dovranno evitare l'uso di materiali scadenti contribuendo a evitare processi di trasformazione del territorio di bassa qualità e in contrasto con i valori paesaggistici del territorio;
 - il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
 - le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e non potranno essere superiori alla metà della dimensione della piscina intorno alla quale sono realizzate;
 - il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso
2. Il proprietario si dovrà impegnare, con le modalità previste nel titolo abilitativo:
- all'approvvigionamento idrico in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore.
 - a consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio.
3. Dovranno essere tutelati gli elementi patrimoniali del territorio comunale, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali.*
4. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali.*

B) PICCOLE STRUTTURE IN LEGNO

5. Piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive , degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

1) **per le residenze** è ammessa, previa comunicazione all'ufficio urbanistica, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- 9 mq di SE

- struttura in legno semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione.

2) **per le attività ricettive** in esercizio è ammessa la costruzione di manufatti finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto etc.

- 30 mq di SE

- struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura

- il manufatto è strettamente legato all'attività in esercizio e dovrà essere rimosso con ripristino dell'originario stato dei luoghi, in caso di cessazione dell'attività

- la realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento delle specie arboree esistenti.

6. Dovranno essere tutelati gli elementi patrimoniali del territorio comunale, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali*.

7. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*.

C) BARBECUE O STRUTTURE DECORATIVE

8. Sia per le residenze che per le attività ricettive è altresì ammessa la costruzione, previa comunicazione all'ufficio urbanistica, di barbecue e strutture decorative quali pergolati in legno con il limite massimo di 30 mq. di SC.

9. Dovranno essere tutelati gli elementi patrimoniali del territorio comunale, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali*.

10. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*.

Art.22.3 - Recupero dei sottotetti

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).
2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:
 - a) In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno);
 - b) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;
 - c) (ove tecnicamente possibile) sia essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili – al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
 - d) Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;
 - e) Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;
 - f) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;
 - g) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

TITOLO III: DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art.23. Definizioni e Parametri Urbanistici

Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi nel presente Titolo.

St = Superficie territoriale

1. Si definisce “superficie territoriale” (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato.
2. La Superficie territoriale comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti. La misura e l’ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale (ST) è definita di norma dal presente POC, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all’articolo 28-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

Sf = Superficie fondiaria

3. Si definisce “superficie fondiaria” (SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.
4. La superficie fondiaria (SF) comprende l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

DT = Dotazioni territoriali

5. Si definiscono “dotazioni territoriali” (DT) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal presente POC.
6. Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dal POC alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

DT = Indice di edificabilità fondiaria (IF)

7. Si definisce “indice di edificabilità fondiaria” (IF) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell’edificato esistente.

8. L’indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

Art.24. Parametri Edilizi

SE = Superficie edificabile o edificata

1. Si definisce “superficie edificabile (o edificata)” (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie del POC.

2. La superficie edificabile comprende:

a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell’edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell’edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

- b.1) le scale interne all’involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;
- b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell’edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di

aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

- b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
- b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;
- b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal POC:
le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrate o prevalentemente interrate e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
- b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
 - b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
 - b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
 - b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienicosanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli

pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.

- b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

c.3) le serre solari;

d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA).

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

SU = Superficie utile

5. Si definisce "superficie utile" (SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m. ll. pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un

edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

6. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

7. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici;
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r.65/2014.

8. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

SCal = Superficie calpestabile

9. Si definisce "superficie calpestabile" (SCal) la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ($SCal = SU + SA$).

SA = Superficie accessoria

10. Si definisce "superficie accessoria" (SA), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del d.m.11.pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

11. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ($SA = SCal - SU$).

12. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
- b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La

superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;

g) autorimesse singole pertinenziali;

h) tettoie pertinenziali;

i) serre solari.

13. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;

d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

14. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 13, lettera c), e pertanto sono da computare i locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili nel rispetto del Regolamento 39R del 24.07.2018;

e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

15. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

SC = Superficie coperta

16. Si definisce "superficie coperta" (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

17. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne

dell'edificio.

18. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

- a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;
- b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

19. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

20. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

21. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

IC = Indice di copertura

22. Si definisce "indice di copertura" (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

HF = Altezza del fronte

23. Si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

24. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

25. In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle

superiore a 1,5 ml., l'altezza del fronte (HF) consentito è costituito dalla media delle altezze dei fronti a valle e quelli a monte.

26. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

27. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

28. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

29. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

30. Per "altezza dell'edificio" (Hmax) si intende l'altezza massima tra i vari fronti.

HU = Altezza utile

31. Si definisce "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

32. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

33. Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

34. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

VE = Volume edificabile (VE)

35. Si definisce “volume edificabile (o edificato)” (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell’edificio per l’altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

36. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell’articolo 10, comma 2, lettera b.4).

37. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni del PO vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall’intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

D = Distanza

38. Distanze minime tra i fabbricati:

per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con gli altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell’art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

- Fatte salve le zone A, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a ml.10,00. Ai fini del calcolo delle distanze si ritengono le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni. Le ristrutturazioni edilizie sempreché conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non viene considerata nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanza tra fabbricati

- Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

- Non sono considerate “pareti finestrate” le pareti con sole “luci”, come definite dal Codice Civile.

- E’ sempre consentita l’edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

- Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

39. Distanza minima dei fabbricati dai confini:

per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta ed è stabilita in mt. 5.

Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

- l’edificazione sul confine del lotto di pertinenza o a distanza inferiore a mt.5 a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l’unione o l’aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

40. Distanze minime dalle strade

Le distanze minime dalla strada, ai sensi dell'art. 9 del D.M. n.1444/1968, che le costruzioni dovranno rispettare - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti - sono le seguenti:

- su strade di larghezza inferiore a 7,00 ml., distanza pari a 5,00 ml.
- su strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml., distanza pari a 7,50 ml.
- su strade di larghezza superiore a 15 ml., distanza pari a 10,00 ml.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare una distanza minima di 5,00 ml. dai parcheggi di urbanizzazione primaria.

Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti esistenti.

Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

Art.25. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

2. Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.

3. Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

4. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel PO, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

PARTE SECONDA: LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO IV: LA STRUTTURA DEL TERRITORIO

Art.26. La struttura del territorio e gli ambiti territoriali

1. Le UTOE, così come individuate nella TAV. B8 del P.S., costituiscono riferimento essenziale per la redazione del presente P.O.. Al loro interno, il P.O. individua e disciplina gli interventi relativi alla trasformazione fisica e funzionale nel rispetto di quanto sancito dal dimensionamento.
2. La disciplina urbanistica degli interventi è definita tenendo conto delle problematiche morfologiche e funzionali e inquadrata in distinti ambiti territoriali così definiti:
 - l'insediamento di fondovalle, composto dal lungomare, dal centro abitato e dall'abitato diffuso di Capitella;
 - il sistema costiero;
 - il sistema collinare;
 - gli ambiti per infrastrutture, impianti e servizi.
3. Ciascun edificio o complesso edilizio, è stato rilevato e schedato mediante apposita campagna di catalogazione al fine di definire il valore nonché il grado di conservazione e di ripristinabilità dei singoli manufatti.

Art.26.1 - L'insediamento di Fondovalle

1. Il P.O. definisce, nella cartografia di progetto (Tav.4 "*Ambiti urbani e disciplina del PEE urbano*"), l'abitato di fondovalle compreso tra i sistemi collinari che risulta distinto in:
 - insediamento compatto di Marciana Marina corrispondente con il *centro abitato*;
 - il lungomare cittadino che, dall'antico insediamento del Cotone, si sviluppa lungo la marina;
 - l'ambito soggetto a recupero e riqualificazione, corrispondente al Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria, compresa l'antica Torre di avvistamento e la sua pertinenza;
 - l'area portuale per Porto turistico e servizi di supporto;
 - la zona balneabile, distinta in due porzioni, esistente e di progetto;
 - l'ambito di crinale, interessato da case sparse ed alcune strutture a carattere produttivo lungo il corso del Rio Marciana ad ovest del Paese;
 - l'abitato diffuso, articolato nelle località e nei nuclei sparsi di Capitella a sud del centro abitato.
2. L'insediamento di fondovalle nel suo complesso è da valorizzare mediante la riqualificazione del sistema dei servizi e delle reti tecnologiche esistenti anche provvedendo alla realizzazione degli impianti di depurazione, potabilizzazione, dissalazione, raccolta e smaltimento rifiuti. A tali fini, sulla tavola 2 "*Disciplina del territorio agricolo*" e tavola 3 "*Disciplina del Territorio Urbano*" sono

indicati reti e impianti esistenti e di progetto.

3. Le strutture ricettive esistenti sono da valorizzare, promuovendo interventi volti alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture ricettive esistenti. E' inoltre da favorire il riuso e il recupero dell'edificio esistente finalizzato alla redistribuzione, negli ambiti consentiti dal presente P.O., di quei posti letto derivanti da interventi che ne comportano la diminuzione.

4. All'interno del Territorio Urbanizzato individuato negli elaborati di piano, dovranno essere perseguiti gli obiettivi dell'Invariante III del PIT-PPR graficamente rappresentata nella Tav. QA1 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, in particolare:

- dovranno essere valorizzate le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo intercluso, aree agricole periurbane) al fine di creare connessioni paesaggistiche tra le aree verdi presenti;
- dovranno essere preservati e valorizzati i varchi visivi utili a favorire la continuità paesaggistica e ambientale;
- dovranno essere riqualificati i fronti urbani verso lo spazio agricolo;
- dovranno essere mantenute le caratteristiche degli insediamenti preservandone il modello insediativo, recuperando i tracciati storici extra-urbani quali elementi di connessione e di corridoi visivi e percettivi del territorio;
- nelle aree agricole periurbane, promuovere l'integrazione multifunzionale tra sistema insediativo e ambito agro ambientale, incentivando la tutela degli spazi aperti residuali quali portatori di servizi ecosistemici;
- Gli impianti fotovoltaici e solari termici collocati sulle coperture degli edifici esistenti dovranno essere realizzati in posizione non visibile dalla pubblica via, ubicati sui prospetti secondari e non dovranno interferire con le visuali da e verso il mare;
- le superfici pavimentate non dovranno costituire ostacolo visivo con i fabbricati principali.

5. In tale ambito dovranno essere perseguiti gli Obiettivi e le direttive correlate della Scheda d'Ambito del PIT-PPR n. 16 *Colline Metallifere e Elba*, e nello specifico:

- dovrà essere salvaguardato e tutelato il paesaggio costiero di elevato valore naturalistico e i suoi insediamenti di alto valore storico e identitario, con interventi mirati alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e sulle pertinenze, evitando nuova occupazione di suolo che possa comportare la perdita dei valori paesaggistici;
- dovrà essere valorizzata la relazione funzionale e percettiva tra paesaggio dell'entroterra e costiero, incentivando il corretto inserimento paesaggistico degli interventi urbani e rurali;
- dovrà essere tutelato il paesaggio agroforestale dai fenomeni di abbandono, incentivando il recupero del paesaggio agrario storico e pratiche agricole coerenti con il contesto;
- eventuali nuove infrastrutture e nuove espansioni insediative dovranno essere mirate alla miglior integrazione paesaggistica e dovranno essere coerenti con la disciplina delle aree tutelate per legge e per decreto del PIT-PPR.

Art.26.2 - La Costa

1. Il P.O. individua e definisce nella cartografia di progetto (tavola 2 “*Disciplina del territorio agricolo*”), il sistema delle aree costiere articolato in:

- *costa della Cala* che compone il litorale nord-ovest (La Cala, la Caletta, Punta della Madonna, Punta del Nasuto);
- *costa del Bagno* che si estende sul litorale nord-est (Punta della Crocetta, Punta Schioppo, Bagno, Punta Sprizze).

2. Tali ambiti, di valore paesaggistico, sono da tutelare e valorizzare favorendo una corretta fruizione ed un turismo rispettoso delle risorse naturali presenti, come specificato nelle disposizioni delle presenti norme contenenti la disciplina degli ambiti suddetti.

3. Il patrimonio edilizio esistente dovrà essere recuperato e valorizzato mediante interventi tesi a garantire la salvaguardia delle caratteristiche del contesto paesaggistico ed ambientale.

4. In tale ambito dovranno essere perseguiti gli Obiettivi e le direttive correlate della Scheda d'Ambito del PIT-PPR n. 16 *Colline Metallifere e Elba*, e nello specifico:

- dovrà essere salvaguardato e tutelato il paesaggio costiero di elevato valore naturalistico e i suoi insediamenti di alto valore storico e identitario, con interventi mirati alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e sulle pertinenze, evitando nuova occupazione di suolo che possa comportare la perdita dei valori paesaggistici;
- dovrà essere valorizzata la relazione funzionale e percettiva tra paesaggio dell'entroterra e costiero, incentivando il corretto inserimento paesaggistico degli interventi urbani e rurali;
- dovrà essere tutelato il paesaggio agroforestale dai fenomeni di abbandono, incentivando il recupero del paesaggio agrario storico e pratiche agricole coerenti con il contesto.

Art.26.3 - La Collina

1. In attuazione del P.S., il P.O. definisce l'ambito collinare corrispondenti alla parte di territorio agricolo non ricadente nel sistema delle aree di costa, di cui al precedente art.26.2. L'ambito collinare si distingue in:

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

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

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

verde e di svago.

3. Nel territorio rurale dovranno essere perseguiti gli obiettivi dell'Invariante IV del PIT-PPR graficamente rappresentata nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*, in particolare:

- dovranno essere tutelati e conservati gli spazi agricoli periurbani quale margine di filtro tra ambito rurale e ambito urbano;
- dovrà essere preservato il paesaggio agrario storico, tutelando gli elementi che caratterizzano la maglia agricola, la rete infrastrutturale e gli insediamenti storici;
- dovranno essere preservate le aree boscate di alto valore naturalistico tramite azioni di gestione forestale sostenibile.

4. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*.

5. In tale ambito dovranno essere perseguiti gli Obiettivi e le direttive correlate della Scheda d'Ambito del PIT-PPR n. 16 *Colline Metallifere e Elba*, e nello specifico:

- dovrà essere salvaguardato e tutelato il paesaggio costiero di elevato valore naturalistico e i suoi insediamenti di alto valore storico e identitario, con interventi mirati alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e sulle pertinenze, evitando nuova occupazione di suolo che possa comportare la perdita dei valori paesaggistici;
- dovrà essere valorizzata la relazione funzionale e percettiva tra paesaggio dell'entroterra e costiero, incentivando il corretto inserimento paesaggistico degli interventi urbani e rurali;
- dovrà essere tutelato il paesaggio agroforestale dai fenomeni di abbandono, incentivando il recupero del paesaggio agrario storico e pratiche agricole coerenti con il contesto;
- eventuali nuove infrastrutture e nuove espansioni insediative dovranno essere mirate alla miglior integrazione paesaggistica e dovranno essere coerenti con la disciplina delle aree tutelate per legge e per decreto del PIT-PPR.

Art.26.4 - I beni culturali ed ambientali, i vincoli e le permanenze territoriali

1. Il P.O. inquadra le invarianti strutturali ai fini della loro tutela e valorizzazione nell'insieme delle permanenze territoriali intese quali ambiti, aree o singole emergenze territoriali in stretta relazione fra loro e con il territorio circostante. Tali permanenze sono oggetto di azioni di conservazione, valorizzazione e arricchimento e non possono essere alterate o modificate.

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

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

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

3. Nell'intero territorio comunale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nella scheda di vincolo del D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952. A tal riguardo dovranno essere tutelati gli elementi patrimoniali del territorio comunale, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. Q45 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali*.

4. Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico di cui all'art.142, D.Lgs. 42/2004, individuate nella Tavola 1 – Vincoli Sovraordinati, devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'allegato 8b della disciplina del PIT-PPR.

Art.26.5 - I Beni pubblici, infrastrutture, impianti e servizi

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

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

Art.26.6 - Le strutture turistico ricettive

1. Le strutture turistico ricettive esistenti *e regolarmente autorizzate a termini di legge* sono da valorizzare mediante la promozione di interventi volti alla loro riclassificazione ed alla loro complessiva riqualificazione mediante interventi di recupero e ristrutturazione edilizia.

2. A tutela dell'attuale numero di posti letto sono consentiti tutti gli interventi di riuso e di recupero degli edifici esistenti finalizzati alla ridistribuzione, negli ambiti con destinazioni urbanistiche compatibili, delle eventuali quote di ricettività derivanti da interventi che ne comportino la diminuzione.

3. In sede di Regolamento edilizio saranno disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in riferimento a tutti gli interventi e le dotazioni tecniche per la riqualificazione e la integrazione delle strutture ricettive.

4. Ferma restando la categoria di intervento assegnata ai diversi edifici dal presente P.O. in base ai

caratteri storico architettonici e allo stato di conservazione, sempre che quanto di seguito ammesso risulti compatibile con dette categorie, al fine di innalzare la qualità dell'offerta turistico-ricettiva, per le strutture esistenti con detta destinazione sono ammessi ampliamenti dei servizi e aumento dei posti letto tramite riorganizzazioni distributive degli spazi interni, incremento di superficie sul lotto in orizzontale, tamponamenti di componenti aperte dei prospetti che non ne pregiudichino la qualità formale. Solo per gli edifici di scarso valore architettonico in riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente contenuta nel presente P.O., è ammesso l'utilizzo dei sottotetti anche con rialzamento nella misura massima di 50 cm.

5. L'aumento di posti letto ammesso ai sensi del precedente comma è consentito senza variazione dei posti letto totali esistenti sul territorio comunale. Pertanto detto aumento è consentito solo a fronte di posti letto derivanti da interventi che ne comportano la diminuzione.

6- Le strutture turistiche ricettive appositamente individuate nelle tavole grafiche e inserite all'interno delle aree TR sono soggette a specifica normativa di cui all'art.34.4 delle presenti NTA.

TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE

Art.27. Disposizioni generali

1. E' considerato territorio rurale ai sensi dell'art. 64 comma 1 della L.R. 65/2014, tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014.
2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sottosistemi ambientali come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Livorno.
3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:
 - Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
 - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
 - il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
 - recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
 - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.
5. Sono considerate attività agricole:
 - a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
 - b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
 - c) la silvicoltura
 - d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
 - e) il vivaismo forestale in campi coltivati
 - f) gli allevamenti zootecnici
 - g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
 - h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative
6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il

reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

7. In queste aree è ammessa l’attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, bed-breakfast), attività agrituristiche e di ristorazione

Art.27.1 - Agriturismo e agricampeggio

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all’agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell’azienda ed al numero dei posti letto assentito.

2. L’agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al comma successivo.

3. E’ consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull’acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l’alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.

- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico

Art.27.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc.

Art.28. Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale di Marciana Marina si articola in:

- Aree a prevalente funzione agricola
- Aree ad esclusiva funzione agricola
- Aree agricole di interesse paesaggistico
- Aree boscate – *normate al successivo art.31*
- Sottozone ad esclusiva o prevalente funzione agricola
- TR10 – Campagna abitata

Art.28.1 - Aree a prevalente funzione agricola

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

2. Gli interventi in queste aree sono tesi alla manutenzione e valorizzazione del ruolo agricolo ai sensi della LRT 65/2014.

3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche e sono soggette alla LRT 65/2014

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

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

- le destinazioni ad uso pubblico.

5. Dovranno essere perseguiti gli obiettivi dell'Invariante IV del PIT-PPR graficamente rappresentata nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*, in particolare:

- dovranno essere tutelati e conservati gli spazi agricoli periurbani quale margine di filtro tra ambito rurale e ambito urbano;
- dovrà essere preservato il paesaggio agrario storico, tutelando gli elementi che caratterizzano la maglia agricola, la rete infrastrutturale e gli insediamenti storici;
- dovranno essere preservate le aree boscate di alto valore naturalistico tramite azioni di gestione forestale sostenibile.

6. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*.

Art.28.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola

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

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

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

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

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

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

- coltivazione dei terreni;
- attività di pascolo;
- l'allevamento di speci faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;
- l'allevamento minore;
- le attività faunistico-venatorie;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- residenza agricola;
- residenza all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- agriturismo;

- attività per il tempo libero;
- attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.).

7. Dovranno essere perseguiti gli obiettivi dell'Invariante IV del PIT-PPR graficamente rappresentata nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*, in particolare:

- dovranno essere tutelati e conservati gli spazi agricoli periurbani quale margine di filtro tra ambito rurale e ambito urbano;
- dovrà essere preservato il paesaggio agrario storico, tutelando gli elementi che caratterizzano la maglia agricola, la rete infrastrutturale e gli insediamenti storici;
- dovranno essere preservate le aree boscate di alto valore naturalistico tramite azioni di gestione forestale sostenibile.

8. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*.

Art.28.3 - Aree agricole di interesse paesaggistico

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

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

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

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

5. Dovranno essere perseguiti gli obiettivi dell'Invariante IV del PIT-PPR graficamente rappresentata nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*, in particolare:

- dovranno essere tutelati e conservati gli spazi agricoli periurbani quale margine di filtro tra ambito rurale e ambito urbano;
- dovrà essere preservato il paesaggio agrario storico, tutelando gli elementi che caratterizzano la maglia agricola, la rete infrastrutturale e gli insediamenti storici;
- dovranno essere preservate le aree boscate di alto valore naturalistico tramite azioni di gestione forestale sostenibile.

6. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi

graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali.

Art.28.4 - Campagna abitata – TR 10

1. Sono tessuti prevalentemente radi di edificato sparso, costituiti da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali diffusi nel territorio rurale in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti, individuati nella Tav.2 – Disciplina del Territorio agricolo.

2. In queste aree dovranno essere perseguiti i *valori e obiettivi specifici* del Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR 10, definito nell'Abaco dell'Invariante III del PIT-PPR.

3. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi una tantum sotto elencati, esclusivamente sui fabbricati di cui all'art.18 comma 1 lettere D) E) e F) delle presenti NTA e non facenti parte delle categorie di cui al successivo comma 5:

a) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% della SE a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA. Le eventuali demolizioni e ricostruzioni dovranno ottemperare a tutte le prescrizioni del D.M. 75/1952 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004; in particolare gli interventi relativi ad edifici appartenenti ad un sistema storico consolidato dovrà essere mantenuto il rapporto di gerarchia tra gli edifici principali e pertinenze, attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema.

b) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale per un massimo del 15% della SE esistente, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa.

Tali ampliamenti non possono determinare la costituzione di nuove unità immobiliari rispetto allo stato originario prima dell'ampliamento.

4. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento. Il progetto dovrà inoltre garantire la tutela degli elementi patrimoniali del territorio comunale in accordo alle prescrizioni del Vincolo per Decreto 75-1952, approfondendo quelli elencati e individuati a

carattere ricognitivo nella Tav. QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali.*

5. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo non si applicano ai fabbricati che hanno già usufruito degli ampliamenti previsti dal previgente Nuovo Programma di Riqualificazione dell'abitato approvato con Delibera di C.C. n.13 del 02.03.3007 e identificati negli elaborati di Piano come "Edifici con interventi già attuati" nella Tav. 6 – *La trasformabilità del P.E.E..*

6. Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportate nell'elaborato 8B del PIT-PPR., per quanto concerne gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni di cui al CAPO III – Aree tutelate per legge, dell'elaborato 8B del PIT-PPR. Le limitazioni del presente comma, non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3 di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

7. Dovranno essere perseguiti gli obiettivi dell'Invariante III del PIT-PPR graficamente rappresentata nella Tav. QA1 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, in particolare:

- dovranno essere valorizzate le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo intercluso, aree agricole periurbane) al fine di creare connessioni paesaggistiche tra le aree verdi presenti;
- dovranno essere preservati e valorizzati i varchi visivi utili a favorire la continuità paesaggistica e ambientale;
- dovranno essere riqualificati i fronti urbani verso lo spazio agricolo;
- dovranno essere mantenute le caratteristiche degli insediamenti preservandone il modello insediativo, recuperando i tracciati storici extra-urbani quali elementi di connessione e di corridoi visivi e percettivi del territorio;
- nelle aree agricole periurbane, promuovere l'integrazione multifunzionale tra sistema insediativo e ambito agro ambientale, incentivando la tutela degli spazi aperti residuali quali portatori di servizi ecosistemici;
- Gli impianti fotovoltaici e solari termici collocati sulle coperture degli edifici esistenti dovranno essere realizzati in posizione non visibile dalla pubblica via, ubicati sui prospetti secondari e non dovranno interferire con le visuali da e verso il mare;
- le superfici pavimentate non dovranno costituire ostacolo visivo con i fabbricati principali.

8. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali.*

Art.29. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art.30 delle presenti NTA.
2. Tutti gli interventi, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR. Inoltre devono garantire la tutela degli elementi patrimoniali del territorio comunale in accordo alle prescrizioni del Vincolo per Decreto 75-1952, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. *QA5 – La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali.*

Art.29.1 - Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Provincia di Livorno, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016
2. La previsione di nuovi abitazioni rurali, in coerenza con quanto previsto dal comma 5 dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all'art.30.1 delle presenti NTA.
3. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà di verifica con PTC 150 mq di superficie utile abitabile (sua) così come definita dal DPR n.64/R del 11 novembre 2013.
4. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).
5. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
6. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).
7. Eventuali elementi di arredo esterno, quali le piscine, dovranno utilizzare materiali legati alle tradizioni architettoniche esistenti in accordo all'art. 22.2 delle presenti NTA, e potranno essere ubicate solo in prossimità del fronte tergale, non interferendo con la percezione del complesso rurale. Come specificato all'art. 22.2, la realizzazione di piscine è ammessa esclusivamente all'interno delle pertinenze dei fabbricati che dispongono di una superficie minima pari a 500 mq di pertinenza.
8. Non è ammessa la realizzazione di impianti sportivi come campi da tennis.

9. In accordo alla direttiva 3.b.16 del vincolo per decreto di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004 - D.M. 04/02/1952 – G.U. n. 75 del 1952, le trasformazioni edilizia di cui ai commi precedenti, devono garantire il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio circostante e assicurare la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico.

Art.29.2 - Manufatti aziendali

1.Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiari minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Livorno e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
- e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.30.2 delle presenti NTA.

Art.29.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone di cui al precedente art. 28 valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.30.3 delle presenti NTA.

Art.30. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.30.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi

1. Dimensioni:

- a) Superficie Utile (SU) massima di mq 150;
- b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
- c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
- d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
- e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
- f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.22.1
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- f) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali.
- g) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- h) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpoderale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- i) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

- a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;
- b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

4. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi
- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto;

5. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-aree ad esclusiva funziona agricola di cui al precedente art.28.1.

Art.30.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali

I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate. Inoltre dovranno garantire la tutela degli elementi patrimoniali del territorio comunale in accordo alle prescrizioni del Vincolo per Decreto 75-1952, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali.*

Art.30.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.29.2 comma 1 lettera a) delle presenti norme

(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni):

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-aree ad esclusiva funzione agricola di cui al precedente art.28.1.

-aree a prevalente funzione agricola di cui al precedente art.28.2.

Art.30.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.29.2 comma 1 lettera b) delle presenti norme
(manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;

- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-aree ad esclusiva funziona agricola di cui al precedente art.28.1.

-aree a prevalente funzione agricola di cui al precedente art.28.2.

Art.30.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.29.2 comma 1 lettera c) delle presenti norme (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 30.2.2 e 30.2.3, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-aree ad esclusiva funziona agricola di cui al precedente art.28.1.

4. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Art.30.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.29.2 comma 1 lettera d) delle presenti norme (annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 7.00

2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

4. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-aree ad esclusiva funzione agricola di cui al precedente art.28.1.

Art.30.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.29.2 comma 1 lettera e) delle presenti norme (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

1. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

1.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:

Dimensioni

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq.5.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq.

1.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 5000;

La SE massima di 50 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo seguente:

- a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200 mq.;
- b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100 mq.;
- c) per le attività di acquacoltura SE 200 mq.
- d) per le attività di fauna selvatica SE 100 mq.
- e) per le attività di cinotecnica SE 100 mq.
- f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 mq.;
- g) Per allevamento di equidi SE 200 mq..

1.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, PVC o ALLUMINIO verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

-altezza massima mt. 2.40

-distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

metri 10 da abitazioni;

metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

-aree ad esclusiva funziona agricola di cui al precedente art.28.1.

Art.30.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate. Inoltre dovranno garantire la tutela degli elementi patrimoniali del territorio comunale in accordo alle prescrizioni del Vincolo per Decreto 75-1952, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali.*

Art.30.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.29.3 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Nelle aree agricole per proprietà fondiaria con superficie minima di mq.3.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio, le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in SC di mq.25 e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche indicate al successivo comma 5;

2. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità podereale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di adozione del

3. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo;

4. Tali manufatti potranno essere realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna

trasformazione permanente del suolo.

5. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima mt. 2.40

6. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

7. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- aree a prevalente funzione agricola di cui al precedente art.28.2;
- aree a esclusiva funzione agricola di cui al precedente art.28.2;
- aree agricole di interesse paesaggistico di cui al precedente art.28.3.

Art.30.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.29.3 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013-Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
 - metri 10 da abitazioni;
 - metri 10 dal confine;
 - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

2. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- aree a prevalente funzione agricola di cui al precedente art.28.2.

Art.31. Le aree boscate e della vegetazione di ripa

1. Nelle aree boscate e della vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse

pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.32. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3 di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

Art.32.1 - Aree di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

3. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

4. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

5. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Art.32.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole

sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.18 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

Art.32.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

Art.32.3.1- Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso residenziale non agricola

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.18 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati **E.C.R.**, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" non superiore al 20% della S.E. esistente e comunque fino al raggiungimento di 150 mq di S.E. complessivi.

2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

- a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana o portoghesi invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- e) gli infissi dovranno essere in legno naturale , PVC o alluminio verniciati con colori tradizionali, sono ammesse persiane alla fiorentina o portelloni in legno verniciato con colori tradizionali
- f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l' introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- g) Non è consentita:
 - la realizzazione di terrazze a tasca
 - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
 - l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

3. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

4. Gli ampliamenti sopra previsti non devono determinare sopraelevazione dei fabbricati esistenti
5. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 75 mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.
6. Oltre agli ampliamenti di cui ai commi precedenti del presente articolo, è ammesso l'accorpamento di volumi secondari al fabbricato principale e il conseguente aumento della sua S.E. in egual misura alla S.E. demolita, previa l'effettiva dimostrazione e rilascio dei titoli che confermino l'avvenuta demolizione dei fabbricati secondari.
7. Gli interventi di cui ai commi precedenti del presente articolo non si attuano nelle seguenti aree:
 - Aree di valore naturalistico e paesaggistico – AP (art. 28.3).
 - Nelle aree di cui all'art. 142, c.1, let. a, D.Lgs. 42/2004
 - Nelle aree di cui all'art. 142, c.1, let. g, D.Lgs. 42/2004

Art.32.3.2- Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso diversa da residenziale e non agricola

1. Per i fabbricati con destinazione non agricola , destinati ad usi diversi dalla residenza, per le esigenze connesse alla attività in essi svolta, è ammesso, a condizioni che non ne cambino l'uso o aumentino le unità immobiliari, un ampliamento “una tantum” pari al 20% della SE esistente e comunque per un massimo di mq. 50 di SE in ampliamento;
2. Gli interventi di cui al comma precedente non si attuano nelle seguenti aree:
 - Aree di valore naturalistico e paesaggistico – AP (art. 28.3).
 - Nelle aree di cui all'art. 142, c.1, let. a, D.Lgs. 42/2004
 - Nelle aree di cui all'art. 142, c.1, let. g, D.Lgs. 42/2004

Art.32.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.
2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SE inferiore a 75 mq.
3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.
4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SU derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq.40.
5. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

6. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

7. I nuovi usi dovranno essere esclusivamente di civile abitazione e per servizi alla residenza.

8. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 600 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014.

9. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) altezza massima mt. 4.50;

e) La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana o portoghesi invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) Le aperture principali dovranno rispettare il seguente rapporto h/l con tolleranza +/- 0,2 sui rapporti indicati di seguito:

- 1,25 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm

- 1,5 per le porte, con h massimo non superiore a 220 cm

g) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, PVC o alluminio verniciato con colori tradizionali, sono ammesse persiane alla fiorentina o portelloni in legno verniciato con colori tradizionali

h) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

i) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

10. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;

- metri 5 dal confine;

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

11. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

PARTE TERZA: TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO VI: IL TERRITORIO URBANIZZATO

Art.33. Il territorio urbanizzato e le sue parti

1. Il P.O. identifica i centri urbani con il sistema insediativo individuato dal P.S., ricadenti all'interno delle U.T.O.E. 1 - Paese, U.T.O.E. 2 – Capitella, U.T.O.E. 3 – La Cala e U.T.O.E. 4 – Il Bagno e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..
2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:5.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.
3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il P.O. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.
4. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
5. La qualità funzionale e ambientale del centro abitato e l'accessibilità urbana e territoriale sono perseguite mediante:
 - il riordino del sistema della mobilità, veicolare e pedonale, e della sosta, anche in ragione dei diversi carichi stagionali;
 - la riqualificazione del fronte del centro abitato sul mare, da piazza Bernotti a piazza della Vittoria;
 - la specifica riqualificazione dell'ambito di Viale Regina Margherita e delle Piazza Bernotti, Bonanno e della Vittoria;
 - la qualificazione della struttura portuale esistente in Porto turistico.
6. Sono individuati:
 - la viabilità esistente ordinata secondo gerarchia funzionale;
 - il sistema della mobilità e della sosta di progetto;
 - la rete dei sentieri e dei percorsi ciclabili e pedonali;
 - i parcheggi pubblici;
 - i parcheggi pubblici che costituiscono standard portuale.
7. L'ambito soggetto a recupero e riqualificazione comprende Viale Regina Margherita, Piazza Bernotti per le parti che non rientrano nelle funzioni portuali, la Torre di avvistamento e la sua pertinenza a terra, Piazza Bonanno e Piazza della Vittoria. Esso fa parte del lungo mare ed è strettamente interrelato, sia dal punto di vista funzionale che da quello visivo e percettivo, con l'area portuale.

8. Per la riqualificazione del fronte del centro abitato sul mare, le presenti Norme, nel successivo art. 34.6, dettano specifiche regole, mentre nelle “Schede di approfondimento progettuale degli interventi sul lungomare” e nella tavola “Il Centro abitato/progetto del lungomare” sono dettate condizioni specifiche riferite alle opere, ai materiali, alle sistemazioni e alla protezione paesaggistica.

9. La disciplina per la qualificazione della struttura portuale esistente in Porto turistico è dettata al successivo art.34.5 delle presenti Norme.

10. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:

- territorio urbanizzato consolidato
- territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi

Art.34. Il territorio urbanizzato consolidato

1.Esso è costituito da:

- A : Impianto storico di valore architettonico e ambientale
- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
 - B0 : Zone residenziali consolidate lungomare
 - B1 : Zone residenziali consolidate entroterra
- D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale composte da:
 - D1 : Zone per attrezzature artigianali e/o commerciali
 - D2 : Zone per attrezzature di servizio e rimessaggio
- TR : Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva
- FT : Area portuale per approdo turistico e servizi di supporto
- L : Area del lungomare

Art.34.1 - Impianto storico di valore architettonico ed ambientale – A

CARATTERI GENERALI

1. Tali zone coincidono con il centro storico di Marciana Marina sviluppatosi lungo costa, a prevalente uso residenziale, commerciale e turistico ricettivo, individuate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*. Tali zone, in parte comprese all’interno dell’Area del lungomare di cui al successivo art. 34.6, sono caratterizzate dalla presenza

di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni, salvo quanto indicato per le zone A comprese nel Lungomare – L – secondo quanto previsto al successivo art.33.6:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

4. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali aree potranno essere parzialmente occupate da quegli interventi ammessi dai commi seguenti e da quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

5. Sugli immobili inclusi nelle zone "A" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi e graficamente rappresentati nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*. Pertanto sugli **edifici di valore monumentale (E.V.M.)**, in accordo all'art. 18 delle presenti norme, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici fino a **E.V.T.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:

- limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per i volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, sono ammessi esclusivamente gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

7. Le ricostruzioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto urbano esistente e dell'eventuale prossimità di edifici di valore o con parti di valore.

8. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con

tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. In questi casi la SE minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 45 mq.

9. Nei locali al piano terra dei fabbricati in zona A non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, salvo nelle aree appositamente individuate nell'Allegato "A" alle presenti NTA.

All'interno delle aree A appositamente individuate nell'allegato "A" è ammesso il cambio d'uso verso la nuova destinazione residenziale, in tal caso la Superficie Utile dell'unità residenziale non può essere inferiore a 33 mq.. L'intervento dovrà comunque essere coerente con la classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente di cui all'art. 18 delle presenti NTA, rispettando gli elementi architettonici e tipologici di pregio, secondo gli interventi edilizi ammessi sugli edifici. Pertanto eventuali interventi sulle facciate non dovranno alterare il carattere originario e tipologico dell'edificio.

10. Recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010.

Il recupero abitativo dei sottotetti di unità immobiliari residenziali è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 8 febbraio 2010 n° 5 alle seguenti condizioni:

a) che l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,10 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza

è riducibile a ml. 2,00. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,30 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,10 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta già esistenti; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo dei vani sottotetto stabilito dal DM 05/07/75: pari a mc. 24 per la camera per una persona e mc. 38 quello per la camera per due persone e per il soggiorno. Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale non risulti adeguata.

b) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel D.M. 5/7/1975; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale, deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete.

Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata.

Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera

adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.

c) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma UNI7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustione liquido o solido (caminetti, tufe, termosifoni), e di almeno 10,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti.

d) gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. Devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.

e) i progetti di recupero a fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, nonché a quanto eventualmente previsto del Regolamento Edilizio Comunale.

f) i progetti di recupero dovranno sempre garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi. I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del presente comma non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti e pertanto l'atto abilitativo comunque denominato dovrà contenere un atto unilaterale d'obbligo con preciso impegno in tal senso.

PRESCRIZIONI

11. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne dovranno essere in rame, mentre i comignoli potranno essere in rame e/o rivestite in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergali e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa salvo quando specificatamente dettata da norme o regolamenti specifici;
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le

caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;

- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SE.
- All'interno delle zona A non è ammessa la realizzazione di locali interrati

Art.34.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa, individuate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*.
2. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

DESTINAZIONI D'USO

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenziali
 - b) turistico ricettive
 - c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.
 - d) direzionali
 - e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
 - f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
 - g) pubbliche o di interesse pubblico.
4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

PRESCRIZIONI GENERALI

5. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SE.
6. In tali zone sono ammesse, salvo le limitazioni riportate per la zona B0, le piscine da realizzare secondo le seguenti condizioni, criteri generali e limiti dimensionali:
 - non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio di ogni edificio (anche qualora composto da più funzioni turistico-ricettive o unità abitative;
 - i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuove SE sulle pertinenze degli edifici per tali finalità;

- la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consenti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 30.
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della pietra naturale; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e non potranno essere superiori alla dimensione della piscina intorno alla quale sono realizzate;
- il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso
- Il proprietario si dovrà impegnare, con le modalità previste nel titolo abilitativo: all'approvvigionamento idrico in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore.

7. Dovranno essere perseguiti gli obiettivi dell'Invariante III del PIT-PPR graficamente rappresentata nella Tav. QA1 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, in particolare:

- dovranno essere valorizzate le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo intercluso, aree agricole periurbane) al fine di creare connessioni paesaggistiche tra le aree verdi presenti;
- dovranno essere preservati e valorizzati i varchi visivi utili a favorire la continuità paesaggistica e ambientale;
- dovranno essere riqualificati i fronti urbani verso lo spazio agricolo;
- dovranno essere mantenute le caratteristiche degli insediamenti preservandone il modello insediativo, recuperando i tracciati storici extra-urbani quali elementi di connessione e di corridoi visivi e percettivi del territorio;
- nelle aree agricole periurbane, promuovere l'integrazione multifunzionale tra sistema insediativo e ambito agro ambientale, incentivando la tutela degli spazi aperti residuali quali portatori di servizi ecosistemici;
- Gli impianti fotovoltaici e solari termici collocati sulle coperture degli edifici esistenti dovranno essere realizzati in posizione non visibile dalla pubblica via, ubicati sui prospetti secondari e non dovranno interferire con le visuali da e verso il mare;
- le superfici pavimentate non dovranno costituire ostacolo visivo con i fabbricati principali.

8. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – *La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali*.

SOTTOZONE

9. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

B0 : Zone residenziali consolidate lungomare

B1 : Zone residenziali consolidate entroterra

BPA : Tessuto insediativo originato da Piano Attuativo

BPEEP: Tessuto insediativo originato dai Piani per l'Edilizia Economica Popolare

Art.34.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0

1.Tali zone individuano tessuti edilizi, anche di recente formazione, posti prevalentemente lungomare, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale e paesaggistico, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. Le Zone B0 sono individuate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le limitazione di cui al successivo art.34.6 per le zone B0 incluse all'interno del Lungomare.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Fermo restando il carattere tipologico e formale degli edifici, sono ammessi limitati ampliamenti ed addizioni funzionali secondo i seguenti limiti:

5% della SE delle strutture edilizie esistenti con incremento della superficie coperta non superiore al 10%

4. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) gli ampliamenti, di cui al comma precedente, non dovranno alterare le caratteristiche della tipologia esistente e dovranno essere realizzati con materiali e finiture congruenti con quelli esistenti;
- b) gli ampliamenti di cui sopra dovranno prevedere la preventiva demolizione degli interventi realizzati e non congruenti con la tipologia esistente;
- c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originali degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture.

5. Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportate nell'elaborato 8B del PIT-PPR., per quanto concerne gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni di cui al CAPO III – Aree tutelate per legge, dell'elaborato 8B del PIT-PPR. Le limitazioni del presente comma, non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3 di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

Art.34.2.2 – Zone urbane con tessuti consolidati : B1

1. Sono le parti del territorio urbano, individuate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*, da considerare totalmente o parzialmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.
2. In tali sottozone sono ammessi interventi una tantum di cui ai successivi artt. 34.2.3 e 34.2.4
3. In caso di demolizione e ricostruzione, la SE della ricostruzione non potrà superare quella determinata dagli ampliamenti una tantum ammessi di cui sopra.

Art.34.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sui fabbricati di cui all'art.18 comma 1 lettere D) E) e F) delle presenti NTA e non facenti parte delle categorie di cui al successivo comma 3:
 - a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a 30 mq; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:
 - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
 - eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
 - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,50;
 - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.
 - sottoscrizione da parte del proprietario di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente ed a cura del Comune, in cui si certifichi: il mantenimento dell'uso a posto auto coperto; il vincolo di pertinenzialità dei posti auto coperti ed il fabbricato principale.
 - b) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.
 - c) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle

single unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa, per i fabbricati indicati negli elaborati di Piano come “Trasformabilità attuabile” individuati nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*, secondo i seguenti limiti massimi:

per alloggi di superficie utile inferiore a 80 mq aumento del 30% della SE esistente;

per alloggi con superficie utile compresa fra i 80 mq e 120 mq aumento del 20% della SE esistente;

per alloggi con superficie utile superiore a 120 mq aumento del 10% della SE esistente.

Tali ampliamenti non possono determinare la costituzione di nuove unità immobiliari rispetto allo stato originario prima dell'ampliamento.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale per un massimo del 15% della SE esistente, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa, ricadenti nelle zone B1 e non individuati negli elaborati di Piano come “Trasformabilità attuabile” nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*

Tali ampliamenti non possono determinare la costituzione di nuove unità immobiliari rispetto allo stato originario prima dell'ampliamento.

e) Nelle aree ricadenti nell'area vincolata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. A, Dl:gs 42/2004 (i 300 mt dalla linea di costa), gli interventi di ampliamento ammessi non potranno avere un incremento della Superficie Coperta superiore al 10% rispetto a quella esistente, fatte salve le aree indicate al successivo comma 4 del presente articolo.

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento. Il progetto dovrà inoltre garantire la tutela degli elementi patrimoniali del territorio comunale in accordo alle prescrizioni del Vincolo per Decreto 75-1952, approfondendo quelli elencati e individuati a carattere ricognitivo nella Tav. QA5 – *La coerenza con il PIT-PPR – Le emergenze territoriali e patrimoniali.*

3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo non si applicano ai fabbricati individuati negli elaborati di piano come “Trasformabilità inattuabile” e ai fabbricati che hanno già usufruito degli ampliamenti previsti dal previgente Nuovo Programma di Riqualificazione dell'abitato approvato con Delibera di C.C. n.13 del 02.03.2007 e identificati negli elaborati di Piano come “Edifici con interventi già attuati”, entrambi rappresentati nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*

4. Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportate nell'elaborato 8B del PIT-PPR., per quanto concerne gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni di cui al CAPO III – Aree tutelate per legge, dell'elaborato 8B del PIT-PPR. Le limitazioni del presente

comma, non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3 di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

Art.34.2.4 – Interventi una tantum di edifici destinati ad attività non residenziali

1. Per le unità immobiliari presenti nelle zone B1 con destinazione non residenziale e consentita nelle singole sottozone, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti “una tantum” del 30% della S.E. esistente.

2. Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportate nell’elaborato 8B del PIT-PPR., per quanto concerne gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni di cui al CAPO III – Aree tutelate per legge, dell’elaborato 8B del PIT-PPR. Le limitazioni del presente comma, non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3 di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

Art.34.2.5 – Tessuto insediativo originato da Piano Attuativo - BPA

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa prevalentemente privata ormai esauriti, aventi destinazione d’uso prevalentemente residenziale graficamente riportate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui al Titolo II delle presenti NTA, delle presenti norme.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all’ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

3. Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportate nell’elaborato 8B del PIT-PPR., per quanto concerne gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni di cui al CAPO III – Aree tutelate per legge, dell’elaborato 8B del PIT-PPR. Le limitazioni del presente comma, non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3, di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli

sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

Art.34.2.6 – Tessuto insediativo originato da Piani per l'Edilizia Economica Popolare - BPEEP

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa pubblica per l'edilizia popolare ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale, graficamente riportate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui al Capo II Titolo II delle presenti NTA.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 5% della SE esistente.
3. Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportate nell'elaborato 8B del PIT-PPR., per quanto concerne gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni di cui al CAPO III – Aree tutelate per legge, dell'elaborato 8B del PIT-PPR. Le limitazioni del presente comma, non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3 di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

Art.34.3 - Aree edificate a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale - D

Art.34.3.1 – Zone per attrezzature artigianali e/o commerciali - D1

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione artigianale e/o commerciale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa, individuate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*
2. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti.

DESTINAZIONI DI USO

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - laboratori artigianali

- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi
- corrieri ed aziende di autotrasporto
- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori
- centri di vendita
- attività commerciali al dettaglio
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili)

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, per gli edifici privi di valore.

5. Ampliamento "una tantum" di edifici esistenti nei limiti del 15% della SE esistente legittimata al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico.

Art.34.3.2 – Zone per attrezzature di servizio e il rimessaggio - D2

1. Sono così classificate le parti del territorio adibiti a deposito a cielo aperto di attrezzature e di tipo nautico, individuate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E..*

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori artigianali inerenti l'attività nautica
- magazzini, depositi anche a cielo aperto di materiale nautico

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, per gli edifici privi di valore.
- Ampliamento di edifici esistenti nei limiti del 5 % della SE esistente legittimata al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico..
- Sistemazione dei piazzali a cielo aperto con materiale inerte comunque impermeabile

4. Per l'area appositamente individuata nella tavola 3 "Disciplina del Territorio Urbano" con la sigla D2*, destinata ad attività artigianali, commerciali, terziarie, di servizio all'impresa, per uffici pubblici e privati, nonché di servizio alla nautica e per piccola cantieristica. Detto complesso è

assoggettato a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, anche realizzabili su porzioni del complesso, purchè non vi sia danno alla funzionalità, alla sicurezza, all'immagine e alla qualità d'insieme. Il Piano regolatore portuale potrà comprendere detto complesso nel campo di propria applicazione, in parte o in toto, per destinarlo alla piccola cantieristica e a servizi a terra qualificanti il porto turistico, ai sensi del Masterplan "La rete dei porti toscani", che fa parte integrante del Piano di Indirizzo territoriale della Regione Toscana. Nel caso in cui il Piano regolatore portuale destini solo una parte del complesso alle funzioni suddette, nell'ambito portuale soggetto al Piano regolatore portuale medesimo sarà compresa solo detta parte, e vi saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia purchè non comportino danno dell'intero complesso.

Art.34.4 - Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva - TR

1. Corrispondono agli immobili ed aree esistenti che alla data di adozione delle presenti norme ospitano attività turistico-ricettive di tipo alberghiero e/o ristorativo, individuate nella Tav.3 – *Disciplina del Territorio Urbano*, e nella Tav.6 – *La trasformabilità del P.E.E.*
2. Su tali immobili è ammesso l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto.
3. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il gestore nei limiti della volumetria esistente o ampliata ai sensi del comma precedente.
4. Il Permesso di Costruire per gli interventi previsti dal presente articolo è rilasciata previa Deliberazione della Giunta Comunale ed è subordinata ai seguenti impegni:
 - a) Realizzazione di impianto di depurazione delle acque reflue secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
 - b) Sistemazione a verde degli spazi esterni e la piantumazione con specie vegetali caratteristiche dei luoghi.
 - d) Dovranno essere garantiti spazi di parcheggio non inferiori a 40 mq ogni 100 mc.
 - e) H max. = pari a quella della costruzione esistente.
6. Ferma restando la categoria di intervento assegnata ai diversi edifici dal presente P.O. in base ai caratteri storico architettonici e allo stato di conservazione, sempre che quanto di seguito ammesso risulti compatibile con dette categorie, al fine di innalzare la qualità dell'offerta turistico-ricettiva, per le strutture esistenti con detta destinazione sono ammessi ampliamenti dei servizi e aumento dei posti letto tramite riorganizzazioni distributive degli spazi interni, incremento di superficie sul lotto in orizzontale, tamponamenti di componenti aperte dei prospetti che non ne pregiudichino la qualità formale. Solo per gli edifici di scarso valore architettonico in riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente contenuta nel presente P.O, è ammesso l'utilizzo dei sottotetti anche con rialzamento nella misura massima di 50 cm.
7. L'aumento di posti letto ammesso ai sensi del precedente comma è consentito senza variazione dei posti letto totali esistenti sul territorio comunale. Pertanto detto aumento è consentito solo a fronte di posti letto derivanti da interventi che ne comportano la diminuzione.

8. Gli interventi descritti ai commi precedenti del presente articolo dovranno essere conformi e coerenti con gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni delle aree vincolate interessate, riportate nell'elaborato 8B del PIT-PPR., per quanto concerne gli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni di cui al CAPO III – Aree tutelate per legge, dell'elaborato 8B del PIT-PPR. Le limitazioni del presente comma, non si applicano per quei fabbricati che ricadono nelle zone del PRG (Del. C.C. n. 58 del 25/3/1983) classificate come A, B1, B3, di PRG come individuate nella tavola 5 – Verifica dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs.42/2004, art.142.

Art.34.5 - Area portuale per approdo turistico e servizi di supporto – FT

1. L'ambito disciplinato dal presente articolo è individuato nella tavola 3 "Disciplina del Territorio Urbano" quale zona FT "area portuale per approdo turistico e servizi di supporto", e sarà oggetto del Piano regolatore portuale.

2. Nell'ambito sopra richiamato, sono compresi:

- lo specchio acqueo destinato al diportismo nautico turistico, alla pesca, alle funzioni di trasporto passeggeri compatibili con la struttura portuale, perimetrato e individuato con sigla FT1 dal P.O.;
- la zona interdetta alla balneazione;
- la zona destinata alla balneazione, ove è vietata la navigazione;
- le opere di difesa esistenti e di progetto (moli, scogliere) compresi in detta perimetrazione;
- la parte della Piazza Bernotti utilizzabile quale scivolo di alaggio per i natanti e dove saranno ubicati la gru di alaggio e varo, i servizi igienici, gli uffici per la gestione della banchina e il posto di primo intervento della Capitaneria di Porto (in fabbricato esistente);
- i servizi portuali che possono trovare adeguata sistemazione utilizzando moli e scogliere, quali, a titolo indicativo, la zona riservata alla capitaneria di Porto, depositi e magazzini, servizi igienici, bike sharing, distribuzione carburante per la navigazione, passeggiata pubblica,
- i parcheggi che costituiscono standard, rappresentati con PP3, anche localizzati nel centro abitato, in aree idonee e funzionali al progetto di riordino complessivo della mobilità e della sosta perseguito dal presente P.O., con valore di aree demaniali;
- le aree di deposito imbarcazioni;
- la porzione del complesso edilizio a carattere produttivo, sito al di là dell'Uvale di Marciana Marina, lungo il Viale Aldo Moro, destinato a servizi a terra qualificanti il porto turistico e per attività di piccola cantieristica.

3. Le specifiche funzionali, le prescrizioni ambientali e paesaggistiche, le condizioni di funzionalità territoriale, le opere ammesse e il relativo dimensionamento per l'area portuale e dei servizi connessi disciplinata dal presente articolo, costituiscono previsioni locali coerenti rispetto al Piano di Indirizzo territoriale regionale vigente, che:

- si collocano nel quadro delineato dal Documento del Master plan "La rete dei porti toscani", che fa parte integrante del Piano di Indirizzo territoriale già richiamato;
- rispettano i criteri di cui all'Allegato I della Disciplina del Master plan suddetto, fin dal principio generale ivi statuito per il quale è necessario "che gli ambiti urbani e portuali siano concepiti come

un'unica struttura complessa, da valorizzare attraverso progetti capaci di affrontare in maniera integrata gli aspetti formali e funzionali della relazione città-porto”;

- aderiscono alle condizioni definite nella Disciplina del Master plan sopra richiamato, sia per quanto attiene i requisiti e le prestazioni degli interventi, sia per quanto riguarda gli obiettivi di cui all'art. 3 della Disciplina, che ammette interventi per la portualità purché siano rivolti alla creazione di una rete fondata sul basso impatto ambientale, con un forte legame con il livello locale attraverso il miglioramento dell'accessibilità e dotazione di standard per il diporto al fine di raggiungere livelli qualitativi e di servizi, la valorizzazione degli water front, l'integrazione città-mare;

- contribuiscono alle strategie del Piano di coordinamento territoriale della Provincia di Livorno e ne rispettano le condizioni e i limiti dello Statuto;

- sono conformi a quanto stabilito dalla variante al Piano strutturale comunale per la riqualificazione del porto turistico approvata con accordo di pianificazione ai sensi e per gli effetti della LR 1/2005.

4. Conformemente a quanto stabilito in seno all'accordo sopra ricordato, e come elencate nell'art. 30 bis delle Norme della Variante al Piano strutturale richiamata, le funzioni ammesse nel Porto turistico sono:

- diportismo nautico turistico, comprendente ormeggio e rimessaggio delle imbarcazioni da diporto, servizi per il charter nautico, noleggio e locazione natanti da diporto con riserva di posti barca, e relativi servizi di assistenza;

- attrezzature e servizi di cantieristica, manutenzioni e riparazioni;

- attrezzature e servizi per la pesca di rilievo locale;

- servizi per la sicurezza della navigazione;

- funzioni di trasporto passeggeri a fini turistici compatibili con la struttura portuale;

5. Sono ammesse tutte le attività che permettono di svolgere adeguatamente, e secondo le normative generali e di settore, le funzioni sopra elencate. E' ammessa anche la funzione della scuola vela.

6. Il Piano regolatore portuale indica le opere e le destinazioni funzionali in una visione unitaria per lo svolgimento ottimale delle attività portuali, considerando la valorizzazione dei contesti urbani e ambientali.

7. Il Piano regolatore portuale dovrà contenere:

- l'illustrazione analitica dei problemi e degli obiettivi e il rilievo dello stato di fatto, con indicazione dei valori e delle criticità, riferite alla sicurezza e alla funzionalità delle infrastrutture portuali, alla dotazione di servizi, all'accessibilità e alla sosta, all'ambiente;

- la valutazione di alternative per la sistemazione dello specchio acqueo e delle infrastrutture per la sua difesa;

- la valutazione ambientale, comprensiva dello studio di incidenza ambientale, ai sensi delle leggi vigenti in materia, e delle misure di salvaguardia e mitigazione anche per le fasi di cantierizzazione;

- l'indicazione delle aree demaniali marittime;

- la rappresentazione indicativa dell'assetto morfologico-funzionale complessivo;

- la zonizzazione, ossia l'individuazione delle aree funzionali;
- i criteri per l'individuazione delle aree soggette a dragaggi e l'indicazione di massima delle modalità di dragaggio;
- l'indicazione delle opere portuali di difesa esistenti e di progetto, dei servizi e degli uffici portuali, degli standard di parcheggio;
- la definizione delle opere di efficienza ambientale del Porto, che comprendono misure per lo smaltimento dei rifiuti, per la depurazione, per gli approvvigionamenti e i risparmi idrici ed elettrici, le misure di protezione dai rischi di inquinamento;
- le misure per la sicurezza delle persone e della navigazione;
- le regole della fattibilità idrogeologica, geo-morfologica e idraulica.

8. Il Piano regolatore portuale e i progetti che lo attueranno devono garantire:

- la tutela degli ambienti marini presenti sui fondali, in particolare delle praterie di posidonia;
- la messa in sicurezza del porto, con la ottimizzazione degli ormeggi e dei servizi, limitando gli interventi invasivi e di profondità, al fine di limitare variazioni dell'aspetto idrografico;
- modalità di accesso al Porto sicure e funzionali, soprattutto per l'utilizzo dei servizi, sia da mare che da terra (distribuzione carburante, piccola cantieristica, etc.);
- l'impegno del suolo demaniale per le sole funzioni del Porto, lasciando integra la continuità delle aree di affaccio sull'acqua, salvo preesistenze storicamente consolidate, così permettendo una piena efficienza alle attività portuali e nel contempo tutelando la panoramicità della visione da e verso il mare.

9. Il Porto può ospitare fino a 587 posti barca, purchè siano rispettati i relativi standard stabiliti dal Masterplan regionale, le norme di sicurezza e della navigazione, le sistemazioni ambientali e urbane prescritte negli articoli 31 e 32 delle presenti Norme. Il totale dei posti barca, pari a 587 posti, include – oltre alle imbarcazioni da pesca, il charternautico, il trasporto marittimo a scopo turistico e gli eventuali mezzi diservizio dell'autorità marittima – la riserva di porti barca per le unità da diporto in transito.

10. La definizione in numero dei posti barca e loro dimensioni sarà precisata nel Piano regolatore portuale, alle condizioni stabilite nel presente articolo, entro il carico massimo di 587 posti barca fissato nel precedente comma. Nelle successive fasi di attuazione, tramite progetto definitivo ed esecutivo, nonché in fase di concessione demaniale marittima, il Comune può ammettere la modifica della tipologia e delle posizioni dei posti barca, per la miglior risposta alle esigenze del settore e degli utenti, nel rispetto dei requisiti di sicurezza dell'attività nautica e portuale.

Dovranno sempre essere garantiti gli spazi per le imbarcazioni di servizio e delle forze dell'ordine, pontili galleggianti per l'accoglienza o sosta temporanea.

11. I parcheggi sono prescritti nella misura minima di 0,8 posto auto/posto barca, secondo i parametri stabiliti dal Masterplan regionale "La rete dei porti toscani".

12. Gli interventi ammessi nell'ambito portuale sono:

- la riqualificazione e l'incremento delle attrezzature e dei servizi portuali, a terra e a mare per l'adeguamento agli standard qualitativi e quantitativi stabiliti dal Masterplan regionale "La rete dei porti toscani";

- la eventuale modifica della banchina del molo esistente, se funzionale allo svolgimento delle attività ammesse e all'erogazione dei servizi;
- la realizzazione di un allungamento del pontile frangiflutto di sopravento e quella di un pontile frangiflutto di sottovento;
- servizi ed infrastrutture inerenti la funzione portuale, ivi compresi la stazione di rifornimento carburante per la navigazione soggetta a riposizionamento rispetto all'attuale localizzazione con correlati nuovi piccoli manufatti per uffici e servizi igienici, isole ecologiche;
- la realizzazione di strutture di servizio per la sicurezza della navigazione, per l'informazione, per il pronto soccorso e ogni altro ufficio e servizio portuale, prioritariamente mediante recupero di fabbricati esistenti;
- il dragaggio funzionale all'assetto ottimale del porto, avendo cura di escludere aree interessate dalla presenza di posidonia e di non disperdere i materiali durante le lavorazioni;
- il ripascimento, tramite l'utilizzo dei materiali dragati, preventivamente verificati ai sensi delle normative vigenti in materia.

13. L'area portuale si dovrà caratterizzare per la qualità degli spazi e dei servizi pubblici o di interesse collettivo e per la dotazione di adeguate infrastrutture, in continuità funzionale e morfologica con il lungo mare lato Viale Regina Margherita, secondo quanto disposto dal presente R.U., evitando luoghi marginali e non definiti, e curando la scelta dei materiali in funzione della loro manutenibilità e durevolezza, nonché della loro consonanza all'ambiente urbano costiero e marino.

14. Tutti gli spazi, le attrezzature e gli impianti sia a terra che a mare devono rispettare le direttive di cui all'Allegato II del Master plan regionale "La rete dei porti toscani", relative a qualità progettuale, standard a terra e dei servizi, standard nautici e standard ambientali.

15. Devono essere garantite tutte le prescrizioni per i porti turistici di cui alla disciplina del citato Masterplan regionale "La rete dei porti toscani".

16. Nel Piano regolatore portuale devono essere indicate le zone per la balneazione, ove è vietata la navigazione, e le zone vietate alla balneazione. A tal fine, la limitazione alla navigazione verso terra sarà preferibilmente la linea spezzata costituita dalla congiungente tra le testate del molo di sottoflutto, il molo di calcestruzzo detto "del pesce" e la punta della roccia in località "il Cotone": tale zona sarà inibita alla navigazione con file di boe galleggianti e luminose e destinata alla balneazione.

Art.34.6 - Area del lungomare – L

1. Il lungomare corrisponde all'ambito comprendente il Viale Margherita, gli Scali Giuseppe Mazzini, Piazza della Vittoria e la parte a nord di Via del Cotone oltre all'edificato esistente per una profondità di mt 50 circa dal filo esterno delle facciate che prospettano sul mare, come evidenziato nella cartografia di progetto del P.O. (Tav. 3 "Disciplina del Territorio Urbano).

2. Fa parte del lungo mare l'ambito di riqualificazione di Viale Regina Margherita, di Piazza Bernotti (esclusa la porzione ricadente in area portuale) e della Torre di avvistamento, compresa la sua

pertinenza a terra, di Piazza Bonanno e di Piazza della Vittoria compresa l'area antistante e l'aggetto sul mare nonché il camminamento che scende sulla spiaggia, per il quale si danno prescrizioni e indicazioni nei commi da 7 in poi del presente articolo.

3. Nell'ambito del lungomare sono ammesse le seguenti destinazioni:

- al piano terra: commercio, pubblici esercizi, uffici aperti al pubblico, attrezzature turistico ricettive;
- ai piani superiori: uffici pubblici e privati, residenza, attrezzature turistico ricettive.

4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi derivanti dalla classificazione dell'edificato esistente e dal relativo grado di valore rilevato mediante apposita campagna di catalogazione, riportato in cartografia mediante apposita campitura e disciplinato dalle presenti Norme (Titolo II), nonché gli interventi disciplinati dal "Piano del Colore", atto che l'Amministrazione Comunale può formare in qualunque momento per la qualità e il decoro urbano del lungomare.

5. Sulle strutture alberghiere e ricettive esistenti sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione e riclassificazione delle strutture alberghiere medesime fino all'esaurimento della volumetria disponibile prevista dal P.S., purché coerenti con quanto disposto al seguente comma 17 del presente articolo.

6. E' consentito altresì un incremento della ricettività attraverso la riconversione di edifici esistenti nel rispetto delle previsioni e delle norme del P.S. e del P.O. purché coerenti con quanto disposto al seguente comma 17 del presente articolo.

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

7. Gli interventi disciplinati nei seguenti commi concorrono alla definizione di un programma funzionale per la valorizzazione del fronte mare per attività pubbliche o di interesse collettivo, tramite sistemazione di spazi pedonali e ciclabili, passeggiate, affacci, belvedere e punti panoramici; la collocazione delle attività pubbliche o di interesse collettivo negli edifici pubblici e nei piani terra dell'edificato lungo mare; la dotazione di arredi urbani, servizi ambientali e alla persona adeguatamente alle connotazioni storizzate del luogo.

8. Le finalità di riqualificazione urbana complessiva stabilite dal presente Piano si concretizzano nella definizione degli interventi ammessi per le aree portuali, per l'ambito di Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente.

9. Tali interventi costituiscono anche la componente strutturale dei programmi di settore dell'Amministrazione comunale per la regolamentazione dei traffici veicolari e la progressiva pedonalizzazione del lungo mare, e consentono di valorizzare le percezioni e le funzioni del sistema viario esistente, integrando gli assi che dal centro abitato portano al lungo mare in una visione unitaria.

10. Con la riqualificazione dell'ambito di Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente, e con il complessivo riordino del sistema della mobilità e della sosta, l'Amministrazione comunale potrà

organizzare le modalità di transito, programmando e diversificando gli usi pedonali e carrabili, con appositi atti, anche in ragione delle stagioni, delle affluenze turistiche, delle feste locali. Sono ammessi, a tal fine, il transito e la sosta dei veicoli sul lungomare, secondo apposita regolamentazione comunale.

11. Gli eventuali spazi di sosta nel lungomare non sono computati ai fini degli standard urbanistici né degli standard portuali, in quanto si qualificano come usi eventualmente ammissibili nel lungomare pubblico, la cui riqualificazione è prioritariamente finalizzata all'incremento della fruizione pubblica pedonale e ciclabile, della qualità delle attività residenziali e commerciali ivi esistenti, e della qualità ambientale.

12. Il contenimento del traffico veicolare sul lungo mare deve essere regolamentato contestualmente al riordino del sistema complessivo della mobilità e della sosta, affinché siano messe a disposizione le alternative di transito, mentre devono essere garantite, con apposite misure, la funzionalità e la gradevolezza del vivere e del lavorare, attività che vanno mantenute nell'edificato fronte mare onde non depauperarne la vitalità.

13. Nell'ambito di riqualificazione di Viale Regina Margherita e delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente, sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro della antica Torre di avvistamento, luogo di affaccio e di godimento del panorama, per la quale dovrà essere riconfigurato il basamento, fatto di blocchi di granito che fungono da panchine naturali sulle quali sostare passeggiando lungo l'abitato e lungo il Porto;
- la riconfigurazione dello scalo di San Francesco, quale spazio riconquistato per la pubblica fruizione, nuova piazza tra terra e mare, pavimentato con tessitura lapidea e attrezzato con panchine da realizzare con la stessa pietra;
- la realizzazione di un nuovo punto di incontro e di socializzazione, accanto allo scalo di San Francesco, in corrispondenza dell'arrivo di Viale Aldo Moro, ove si arriva o dal quale ci si muove per passeggiare lungo il Viale Regina Margherita. Questo nuovo luogo sarà lastricato in legno, a richiamare i pontili delle imbarcazioni e a percepire un più significativo rapporto fra mare e terra e fra città e porto;
- l'apertura di Piazza Bonanno verso il mare, facendola affacciare sul Porto nel punto che nei primi del secolo scorso vedeva la presenza dei cosiddetti Bagnetti. A terra una trama lapidea specifica distinguerà la piazza dalla passeggiata, il muro esistente di fronte al mare potrà essere bucato con apposite aperture, perché da confine diventi protezione.

Con analoga funzione, si potrà realizzare, invece che pontili laterali, un parapetto al quale appoggiarsi per godere l'affaccio sul mare;

- la sistemazione della passeggiata lungo mare, che coincide con il Viale Regina Margherita, con alternanza di materiali, dal granito al legno, quest'ultimo da usare per le parti vicine al mare, laddove si scende ai pontili, soprattutto accanto a Piazza Bonanno, dove possono essere sistemate apposite passerelle. Lungo il Viale, il filare alberato storico è soggetto a protezione e ad integrazione, mentre l'illuminazione pubblica, con pali e soluzioni radenti sarà progettata con la cura che permetta di non danneggiare la vastità e la percezione di integrità del panorama. Sono

ammesse panchine e altre attrezzature necessarie per indurre comportamenti rispettosi dell'ambiente, quali cestini per i rifiuti, piccole targhe che illustrano la storia della città e del Porto.

14. Alla passeggiata lungo Viale Regina Margherita è legata funzionalmente e visivamente la passeggiata lungo il Porto, sul molo di sopraflutto, pedonale ma con possibilità di percorrenza carrabile per mezzi di soccorso e per le esigenze portuali. Anche per la passeggiata lungo il molo si devono scegliere materiali, illuminazioni e arredi con alternanze materiche semplici, preferendo pietra e legno.

15. Nell'area di fronte a Piazza della Vittoria, anche ai fini dell'accessibilità alla zona balneabile, e in continuità d'immagine con la passeggiata lungo viale Regina Margherita, è ammessa la realizzazione di un percorso di collegamento fra la Piazza e la zona balneabile, ancorato al di là del muro di sostegno della Piazza, in affaccio sulla spiaggia, dotato di scalette apposite per la salita e la discesa, da realizzarsi in legno e struttura metallica, e comunque con forme e materiali omogenei a quelli che qualificano le sistemazioni della passeggiata e degli affacci sul mare di viale Regina Margherita.

16. Nel rispetto di quanto contenuto negli elaborati del Piano di Indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, d'ora in poi PIT/PPR, gli interventi fin qui prescritti tutelano i valori paesaggistici descritti da detto Piano nella "Scheda di Ambito n. 16 –Colline Metallifere" e nell'elaborato 3B – sezione 4 relativo agli immobili e alle aree di interesse pubblico, con le seguenti specifiche corrispondenze:

- restauro dell'antica Torre di avvistamento - valore storico culturale;
- riqualificazione del lungo mare, e in particolare del Viale Regina Margherita, delle Piazze Bernotti, Bonanno, della Vittoria e le aree ad esse antistanti e collegate funzionalmente e percettivamente;
- la conservazione del filare alberato storico, quale area di interfaccia fra terra e mare e quale asse dal quale si gode la vista panoramica;
- il contenimento del traffico veicolare e la creazione della passeggiata lungo mare, continua, lungo Viale Regina Margherita, dal molo di sopraflutto, collegando le Piazze Bernotti, Bonanno e della Vittoria, con discese lungo il mare e interventi puntuali di sistemazione con materiali adeguati per favorire la passeggiata e gli affacci sul mare - valori estetico percettivi;
- integrazione fra la struttura portuale e il contesto insediativo di riferimento.

17. Sono consentiti per gli edifici sottoposti a tutela, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a), ai sensi delle prescrizioni della scheda costiera, solo interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici, o nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;
- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

Art.34.7 - Ambito di pertinenza paesaggistica del nucleo storico

1. Il P.O. riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica del nucleo storico di Marciana Marina ai sensi della direttiva 3.b.2 del vincolo per decreto di cui alla scheda 75-1952 del PIT-PPR.

2. Tale ambito individuato con apposito segno grafico nella Tavola 4, include oltre i nuclei storici anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo VI delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, salvo quanto indicato al successivo comma, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici al nucleo storico di Marciana Marina e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili."

4. Per gli interventi soggetti a Scheda Norma di cui all'Allegato B delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, valgono esclusivamente le prescrizioni ivi riportate, nel caso siano più restrittive. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati di cui al Titolo II delle presenti NTA.

Art.35. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi

1. Esso è costituito da:

- Progetti Norma indicati nelle tavole grafiche e disciplinati negli articoli seguenti o nell'Allegato B e suddivisi in :

- ID n° : Intervento diretto
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero anche esterne ai sistemi insediativi
- AT n° : Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 e disciplinati negli Allegati B valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Per i fabbricati esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.19 delle presenti NTA.

Art.35.1 - Progetti Norma

Art.35.1.1 – Interventi Diretti: ID

1. Tali zone individuano:

a) i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente residenziali.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.
4. Ciascuna zona classificata ID è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".
5. Nei lotti indicati di cui nelle schede di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie edificabile inferiore ai 65 mq.
6. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

Art.35.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC

1. Tali zone individuano:
 - a) Aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell' allegato alle presenti Norme allegato "B".

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione, finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, e secondo le modalità di cui al successivo punto.
4. Ciascuna zona classificata PUC è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'Allegato B.
5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.
6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di

urbanizzazione previste in cartografia. E' ammessa comunque la realizzazione anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme Allegati B.

10. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5%.

Art.35.1.3 – Aree di Riqualificazione urbanistica - RQ

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizione delle schede dell'allegato "B"

DESTINAZIONI DI USO

2. Le zone "RQ" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa necessari quali: negozi, uffici, attività al servizio della residenza (purchè non produttori rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) e che non siano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone "RQ".

MODALITA' DI INTERVENTO

3. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

Art.35.1.4 – Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo- AT

CARATTERI GENERALI

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.
2. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposito numero che rinvia alla corrispondente scheda norma di cui all'Allegato B. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

DESTINAZIONI DI USO

4. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente residenziali.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Le "area di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.
6. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo.
7. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute negli stesse.
8. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nelle scheda norma.

Art.36. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del R.U. e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Impianti tecnologici di interesse generale

F5: Aree destinate a Parco Urbano

F6: Il litorale

3. Le aree identificate come F4, F5 e F6 non costituiscono standard pubblico ai sensi del D.M. 1444/68, e pertanto non sono conteggiate ai fini del calcolo del fabbisogno comunale di standard pubblici, riportato nell'Allegato C delle presenti NTA.

Art.36.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).

2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

Art.36.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O, sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo, esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.

4. Nelle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero è ammessa la realizzazione di piccole strutture di tipo commerciale come chioschi per giornalaio, bar/ristori, ecc..
5. Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata dall'Amministrazione Comunale una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, al fine di disciplinare le modalità di realizzazione e di uso delle attrezzature.
6. Nell'area sportiva del Capoluogo, posta nell'UTOE 1 *Paese*, lungo Viale Aldo Moro e identificata con la sigla F2.1, è ammessa la realizzazione di un centro polifunzionale per attività ludico motorie di dimensioni massime pari a 200 mq di S.E. con recupero di volumetrie esistenti nell'area.
7. Nell'area sportiva posta nell'UTOE 2 *Capitelle*, in loc. Caparutoli e identificata con la sigla F2.1, è ammessa la realizzazione di una tribuna che preveda al di sotto della gradinata spazi per aggregazione di tipo sociale e ricreativo; l'effettiva quantificazione della tribuna e degli spazi sottostanti sarà approfondita in sede di Progetto di Opera Pubblica.

Art.36.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

1. Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.
2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.
5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti del 30% della S.E. esistente, fino ad un massimo di mq.250 di SE con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SE e fino ad un massimo di 600 mq di SE è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Art.36.4 - Zone per impianti tecnologici di interesse generale: F4

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico, telecomunicazioni e dissalazione: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.
2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad

impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

Art.37. Produzione, raccolta e smaltimento dei rifiuti

1. In attuazione dell'art. 14 del P.S. dovranno essere conseguiti gli obiettivi di riduzione, organizzazione e raccolta differenziata, recupero e riciclo dei rifiuti a termini di legge (D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale", Parte IV – Norme in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati).

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

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

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

4. Il presente P.O. individua un intervento di miglioramento del sistema oggetto del presente articolo, che consiste in opere di adeguamento del Centro comunale di raccolta RSU/RSAU alle recenti normative emanate in materia.

5. Il Centro comunale di raccolta previsto dal presente P.O. è utilizzabile sia per i rifiuti raccolti in modo differenziato che per i RAEE, ed è localizzato in area pubblica lungo viale Aldo Moro.

6. Per la realizzazione del nuovo Centro comunale di raccolta rifiuti, sono ammessi i seguenti interventi, oggetto di apposito progetto pubblico:

- demolizione dei manufatti esistenti, inadeguati alle normative vigenti in materia,
- modellazione dei terreni per la corretta regimazione delle acque,

- realizzazione di idonea impermeabilizzazione dei terreni di raccolta, al fine di evitare inquinamenti del suolo e del sottosuolo,
- realizzazione di locali tecnici per il personale e l'ufficio dell'addetto al ricevimento dei rifiuti.

Art.38. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II delle presenti norme.
4. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali.

Art.39. Aree a Verde Privato : Vpr

1. Sono le aree inedificate interne al territorio urbanizzato, di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Dette aree sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del P.O..
2. Dovrà inoltre essere tutelato il paesaggio storico, rappresentato dalle aree che hanno mantenuto le caratteristiche di ruralità dal 1954 ad oggi, e valorizzato il paesaggio agrario periurbano, quale porzione di territorio rurale situato a contatto con il margine urbano, entrambi graficamente riportati a titolo ricognitivo nella Tav. QA2 – La coerenza con il PIT-PPR – Invariante IV: Morfotipi rurali.

PARTE QUARTA: DISCIPLINA SPECIALISTICA

CAPO I - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art.40. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

Art.41. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici classificati **E.V.M**, **E.V.S.**, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone A, i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;

- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;
2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R. 11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art. 142 comma 1 lettera C del Codice.
 3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.
 4. Sulle coperture degli edifici esistenti gli impianti dovranno essere realizzati in posizione non visibile dalla pubblica via, ubicati sui prospetti secondari e non dovranno interferire con le visuali da e verso il mare.

Art.42. Impianti a biomasse

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.
2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.
4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.
5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.
6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

Art.43. Impianti eolici

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.
3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.
4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.
5. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

Art.44. Criteri generali per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:
 - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
 - sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
 - sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
 - sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni

geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

CAPO II - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

Art.45. Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Marciana Marina, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

Art.46. Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.

3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera.

4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

5. Le infrastrutture viarie comprendono strade, svincoli, fasce di rispetto esistenti e previste dalla pianificazione provinciale o regionale.

6. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:

10 m per le strade extraurbane secondarie tipo C

5 m per le strade locali tipo F

5 m per le strade vicinali tipo F.

7. In corrispondenza di incroci in caso di intervento edilizio entro un raggio di 90 m dal punto di intersezione stradale, dovrà essere verificato il cono visuale di rispetto corrispondente al triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio della distanza di rispetto da osservare dalle singole direttrici stradali afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

8. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, ad alberature, a verde pubblico o ad uso agricolo o possono essere attribuite

come pertinenze alle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili. È vietata l'edificazione salvo la realizzazione di cabine per l'energia elettrica, le telecomunicazioni o le opere a rete.

9. Per gli edifici ricadenti totalmente nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Nel caso di demolizione può essere realizzata una pari volumetria anche in lotti adiacenti.

Per le aree private non edificabili ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione nel rispetto del decoro delle aree stesse.

10. Il P.O. favorisce l'integrazione della viabilità e delle infrastrutture esistenti per garantire l'accessibilità di tutti gli ambiti territoriali dove sono presenti abitazioni.

Parcheggi pubblici

11. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O.C. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

12. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP.1), parcheggi di progetto (PP.2) ed i parcheggi pubblici riservati per lo standard portuale (PP3).

13. All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.

14. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

15. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

Art.47. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di P.O. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti dalla viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od

extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

12. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

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

14. Il P.O. alla tavola 2 "Disciplina del Territorio agricolo" individua con apposito segno grafico il *percorso pedonale esistente da riqualificare* in località La Cala, i cui interventi di riqualificazione dovranno essere attuati a seguito di Progetto di Opera Pubblica che verifichi la compatibilità della previsione con la disciplina del Piano del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, approvato con DCR 87 del 23/12/2009 e successiva Variante approvata con Del. C.R. n.47 del 11/07/2017.

Art.48. Verde di arredo stradale e viali alberati

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi pedonali e ciclabili.

CAPO III - ZONE SPECIALI

Art.49. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
- c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
- f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
- g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
- h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

Art.50. Aree di rispetto cimiteriale.

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

Art.51. Aree protette

1. Il P.O. riporta con apposite perimetrazioni le aree naturali protette così come individuate dal P.S. e riferite a:
 - Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano;
 - SIR – ZPS Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola;
2. Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d'uso e di valorizzazione così come disciplinato dal presente Regolamento nelle disposizioni di settore alle quali si rinvia nonché dalle disposizioni stabilite negli strumenti di pianificazione e regolamentazione espressamente preposti alla tutela degli interessi naturalistico ambientali.

Art.52. Il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano (PNAT)

1. Per l'intero territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, le previsioni e le prescrizioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, che trovano riscontro cartografico nelle tavole di Piano, sono vincolanti per tutti i soggetti interessati pubblici o privati, proprietari di immobili od operatori che agiscono nell'ambito del Parco e prevalgono sul Piano Strutturale e sul Piano Operativo Comunale.
2. Il Piano del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano che interessa una parte consistente del territorio comunale di Marciana Marina è stato approvato dal Consiglio Regionale Toscano con Delibera n.87 del 23/12/2009, e successiva Variante per nuova zonazione a mare dell'Isola di Capraia e modifica di alcuni articoli delle NTA approvata con Del. C.R. n.47 del 11/07/2017, per cui si rimanda la lettura ai fini della esecuzione di interventi ivi ricadenti.
3. Per le aree ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, rappresentate alle **Tav.1 "Vincoli sovraordinati", Tav.2 "Disciplina del Territorio agricolo", Tav.3 "Disciplina del Territorio Urbano"** del presente P.O., vige la disciplina del Piano del Parco, redatto ai sensi della L.394/91, approvato con DCR 87 del 23/12/2009 e successiva Variante approvata con Del. C.R. n.47 del 11/07/2017. Pertanto non sono ammessi interventi in contrasto con la Disciplina del P.N.A.T.
4. In particolare per le zone **B, C e DE** del Parco Nazione dell'Arcipelago Toscano, rappresentate alla **Tavola 1 "Vincoli sovraordinati"** del P.O., valgono le prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano del Parco.

Art.53. Aree di rispetto di pozzi e sorgenti

1. Il P.O. recepisce le aree di rispetto di pozzi e sorgenti riportate nel P.S.. Tali aree sono segnalate con apposito perimetro circolare.
2. Nell'ambito di tali aree qualunque intervento dovrà essere oggetto di verifica degli effetti ambientali in applicazione delle disposizioni delle presenti norme con particolare riferimento alla tutela degli acquiferi.

CAPO IV - Norme Finali

Art.54. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), composto da tavola grafica "PEBA" e da apposita relazione e schede.

Art.55. Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.
2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.
3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Piano Operativo non si applicano:
 - a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme;
 - b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.O. medesimo.
4. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.
6. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale.

PARTE QUINTA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO

Art.56. Integrità e difesa del territorio: Indirizzi generali per l'assetto geomorfologico ed idrogeologico

Fermo restando il quadro conoscitivo e propositivo del P.S. vigente, le condizioni di fragilità (geomorfologica, idraulica) del territorio sono state verificate, analizzate e rivalutate nell'ambito del lavoro svolto e trovano rappresentazione nelle diverse cartografie di cui ai precedenti paragrafi.

La disciplina della presente PARTE:

riassume i criteri per la trasformazione del territorio nel rispetto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici ed idraulici, così come individuati dal D.P.G.R. n.53R/2011, e dalle normative sovraordinate quali:

- il Piano di gestione per il Rischio da Alluvioni PGRA
- il Piano di Assetto Idrogeologico Bacino Toscana Costa
- la L.R. 24/07/2018 N°41
- il Piano di Gestione Acque delle acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG)

individua, sulla base di quanto sopra, il grado di fattibilità di ciascuna previsione di trasformazione individuata dal P.O., e definisce le condizioni da rispettare nella formazione dei Piani attuativi e nei Titoli abilitativi conseguenti all'attuazione delle previsioni stesse.

Art.56.1 - Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R.25/11/2011 N.53/R

Art.56.1.1 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche

Pericolosità geologica molto elevata (Classe G4)

In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Pericolosità geologica elevata (Classe G3)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Pericolosità geologica media (Classe G2)

In tali aree le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Pericolosità geologica bassa (Classe G1)

In tali aree non sussistono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art.56.1.2 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche idrauliche

Pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
 - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la

realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Pericolosità idraulica elevata (Classe I3)

In tali aree sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto

contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Pericolosità idraulica media (Classe I2)

In tali aree, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Pericolosità idraulica bassa (Classe I1)

In tali aree non sono indicate specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Art.56.2 - Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI del Bacino Toscana Costa

La disciplina di PGRA è subentrata alle disposizioni previste dalle norme di PAI Toscana Costa con particolare riguardo ai disposti della Pericolosità Idraulica.

Resta ancora vigente l'impalcato normativo del PAI relativo alla pericolosità da frana ed ai fenomeni geomorfologici di versante.

Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PFME)

All'interno delle aree P.F.M.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 13 del PAI del Bacino Toscana Costa.

- Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

- Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 (sostituita dalla L.R. N°1 del 03/01/2005) in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e

integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
- nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PFE)

All'interno delle aree P.F.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 14 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.

- Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici,

idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

- Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
- Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

Sono consentiti, oltre a quelli elencati al comma 7 del precedente articolo, i seguenti interventi:

- interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
- opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

Art.56.3 - Criteri per la trasformazione che discendono dal Capo II Sezione I della Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA)

Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme

- 1) Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
- 2) Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Toscana Costa:
 - a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Toscana Costa, e misure previste dal PGRA;
 - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
 - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
 - d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
 - e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.
- 3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:
 - a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
 - b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
 - c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;
- 4) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme

- 1) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).

- 2) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA dell'U.O.M. Toscana Costa:
- a) misure di protezione previste dal PGRA dell'U.O.M. Toscana Costa e misure previste dal PGRA;
 - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
 - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
 - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
 - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.
- 3) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

Art.56.4 - Criteri per la trasformazione che discendono dalla L.R. 24/07/2018 num 41, disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua

La L.R. 24/07/2018 num 41 nasce dalla necessità di aggiornare la L.R. 21/2012 alla direttiva 2007/60/CE ed al decreto D.Lgs 49/2010, già recepiti entrambi nei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) che hanno sostituito le Autorità di Bacino.

La legge introduce l'obbligo di perseguire la gestione del rischio alluvioni rispetto ad uno scenario idoneo per la pianificazione territoriale, quale condizione a cui i Comuni debbono attenersi nel disciplinare gli usi e le trasformazioni del territorio.

Lo scenario di alluvioni a cui i Comuni debbono fare riferimento è quello individuato dai Piani di gestione rischio alluvioni, come "scenario per alluvioni poco frequenti" corrispondente di fatto all'evento con tempo di ritorno 200 anni.

La legge ammette come possibili, rispetto ad uno scenario di alluvioni poco frequenti, solo danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche. Dette condizioni corrispondono ad un rischio definito *rischio medio* (R2) dal D.P.C.M. del 29 settembre 1998 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del decreto legge 11 giugno 1998 n.180".

La legge stabilisce e dettaglia la tipologia di opere attraverso le quali gestire il rischio alluvioni connesso alle trasformazioni urbanistico-edilizie, rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti. La gestione del rischio di alluvioni e le opere necessarie sono differenziate in funzione della frequenza di accadimento dei fenomeni alluvionali (valutata tramite la classe di pericolosità idraulica) ed in funzione dell'intensità del fenomeno alluvionale (valutata tramite la magnitudo idraulica ovvero la combinazione del battente e della velocità della corrente rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti).

La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento del livello di rischio medio:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo moderata unitamente ad opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

ove si intendono:

- per opere idrauliche: le opere strutturali sui corsi d'acqua volte a evitare o ridurre gli allagamenti;
- per opere di autoprotezione: opere strutturali che prevedono la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza, attraverso la sopraelevazione al fine di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale;
- per azioni di difesa locale: tecniche di protezione permanenti quali barriere impermeabili, sistemi di impermeabilizzazione esterni o interni, sistemi di difesa delle reti e degli impianti.

Ulteriori disposizioni riguardano la tutela diretta dei corsi d'acqua (reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e della l.r. 79/2012) in relazione alle nuove costruzioni, ai manufatti, e alle trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle fasce di larghezza di dieci metri dal corso d'acqua. La legge, all'art. 3, pone alcune restrizioni alle attività che possono essere ivi condotte con alcune eccezioni, la cui fattibilità è valutata dall'autorità idraulica.

Il Capo III della normativa disciplina poi gli interventi edilizi ammessi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed il Capo IV disciplina gli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

In ciò che segue vengono riportati solo alcuni articoli della normativa, per la cui lettura completa si rimanda comunque al testo della legge.

Tutela dei corsi d'acqua (Art.3 L.R. 41/2018)

1. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni

morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.

2. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:

- 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
- 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
- 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;
- 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.

b) reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti osottopassanti il corso d'acqua;

c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e deicorpi idrici sottesi;

d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);

e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;

f) itinerari ciclopeditoni;

g) opere di adduzione e restituzione idrica;

h) interventi di riqualificazione ambientale.

3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

4. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per

la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
- b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
- c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
- d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

6. Il rispetto delle condizioni di cui al comma 5 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo comma 5. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda.

7. Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

CAPO III L.R. 41/2018

INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Limitazioni per le aree soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti (Art.10 L.R. 41/2018)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzati, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso:

- a) ospedali e case di cura;
- b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla legge regionale 29 dicembre 2003, n. 67 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;
- c) impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006.

2. Le opere di cui al comma 1 possono essere realizzate solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzate le opere o le funzioni di cui al comma 1, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso. Tali opere o funzioni possono essere realizzate soltanto se non diversamente localizzabili e, comunque, secondo quanto stabilito agli articoli 11, 12, 13 e 16 (L.R. 24/07/2018 num 41).

Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 11 L.R. 41/2018)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R. 24/07/2018 num 41).

2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica

moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 12 L.R. 41/2018)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.
2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.
3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.
4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).
5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).
6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).
7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R.

24/07/2018 num 41).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

Infrastrutture lineari o a rete (Art. 13 L.R. 41/2018)

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

a) itinerari ciclopeditoni, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;

d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41);

e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione,

a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41);

f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali (Art. 14 L.R. 41/2018)

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 3 (L.R. 24/07/2018 num 41), nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) (L.R. 24/07/2018 num 41), per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato (Art. 16 L.R. 41/2018)

1. Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13, ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b), come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

Disposizioni transitorie per la classificazione delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e

poco frequenti e per la magnitudo idraulica (Art. 18 L.R. 41/2018)

1. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità da alluvione e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010:

a) le aree a pericolosità per alluvioni frequenti corrispondono alle aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione della direttiva 2007/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2007 relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni, come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata, o in alternativa alle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG), dai piani di assetto idrogeologico (PAI) come aree a pericolosità idraulica molto elevata; nonché alle aree classificate dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale, ai sensi dell'articolo 104 della l.r. 65/2014 come aree interessate da alluvioni frequenti in coerenza con gli atti di pianificazioni di bacino;

b) le aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti corrispondono alle aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione della dir. 2007/60/CE come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media o in alternativa alle aree classificate dai piani strutturali, dai PRG o dai PAI come aree a pericolosità idraulica elevata; nonché alle aree classificate dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale ai sensi dell'articolo 104 della l.r. 65/2014, come interessate da alluvioni poco frequenti in coerenza con gli atti di pianificazioni di bacino.

2. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010, si assume come battente di riferimento, qualora non determinato:

a) il battente corrispondente alla quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, valutata rispetto al livello del mare;

b) nei casi in cui non sia determinabile la quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, il battente pari a 2 metri.

Art.56.5 - Classi di fattibilità

La fattibilità del progetto di pianificazione, impostato nel rispetto delle limitazioni alla trasformazione imposte dalle normative sovraordinate, è stata verificata e normata facendo riferimento alle 4 "classi di fattibilità" individuate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R.

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

- Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere

motivata con un'apposita relazione.

- Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.
- Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia:

- il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.
- Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F3 - Fattibilità condizionata

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica, il progetto di

intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti operazioni di sbancamento e riporto, nei limiti di quanto consentito dal PO;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni.

In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato negli studi idraulici redatti a supporto del POC;
- progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
- l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;
- la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazze, strade, parcheggi etc);

Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, questi ultimi nei limiti di quanto consentito dal POC, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.

Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie

coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza;

I nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;

La realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;

Le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr_{20}) di durata oraria (1h);

Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), per perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica è richiesto comunque di rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 20 cm rispetto al piano di campagna, a meno di limitazioni derivanti da elementi di carattere tipologico e formale del patrimonio edilizio esistente. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della

vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Classe F4 - Fattibilità limitata

Nelle zone urbane l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Relativamente agli aspetti idraulici, per l'attuazione delle previsioni e degli interventi previsti dal R.U. è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Devono essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 24/07/2018 num 41, ed al PGRA, oltre ai principi dell'invarianza idraulica.
- b) Le previsioni ammesse dalla L.R. 24/07/2018 num 41 sono subordinate alla progettazione, realizzazione e collaudo delle idonee opere per la loro messa in sicurezza e di non aggravio della pericolosità idraulica al contorno.
- c) Relativamente agli interventi non individuabili cartograficamente, la loro fattibilità è subordinata alle opere necessarie alla loro messa in sicurezza sulla base dei battenti idrici, come individuati negli studi idraulici eseguiti a supporto del POC, e relative opere di compensazione. Gli interventi sono subordinati agli esiti di un idoneo approfondimento delle condizioni di rischio idraulico finalizzato a confermare il battente idrico definito nei suddetti studi idraulici.
- d) La possibilità di realizzazione dell'intervento edilizio con condizioni di auto sicurezza è ammessa, ai sensi del 53/R, solo all'interno delle aree edificate, e deve essere verificata alla luce della L.R. 41/2018.
- e) I nuovi parcheggi sono realizzati nel rispetto delle limitazioni di cui al DPGR53/R ed alla L.R. 24/07/2018 num 41.
- f) Della sussistenza delle condizioni di non aggravio al contorno e del raggiungimento di idonee condizioni di autosicurezza deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
- g) Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
- h) Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.
- i) Sono in ogni caso vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la

realizzazione attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente.

j) Nelle aree della pianura classificate a pericolosità elevate e molto elevata, la quota di sicurezza dovrà essere definita a partire dal battente idrico indicato per l'area di intervento all'interno dello studio idraulico rappresentato nelle cartografie di riferimento e dettagliato nel "grid" a disposizione sul sito comunale. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm.

Sono comunque consentiti gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e privato e del patrimonio edilizio esistente, per i quali deve essere garantita la gestione di quanto in essere, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200.

Classe F3* e Classe F4*

La legge Regionale 41/2018 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014, stabilisce e dettaglia la tipologia di opere attraverso le quali gestire il rischio alluvioni connesso alle trasformazioni urbanistico-edilizie nelle aree a pericolosità elevata e molto elevata, rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti.

La gestione del rischio di alluvioni e le opere necessarie sono differenziate in funzione della frequenza di accadimento dei fenomeni alluvionali (valutata tramite la classe di pericolosità idraulica) ed in funzione dell'intensità del fenomeno alluvionale (valutata tramite la magnitudo idraulica ovvero la combinazione del battente e della velocità della corrente rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti).

Per alcune casistiche di interventi inserite nella tabella di fattibilità, ricadenti nelle classi di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, è stato apposto un asterisco che rimanda alle limitazioni e condizionamenti della L.R. 41.

Difatti in queste aree sono cogenti le limitazioni imposte dalla L.R. 41 rispetto al regolamento regionale 53/R, che come dettagliato all'Art.17 comma 3 della L.R. 41 continua ad applicarsi solo per quanto compatibile con la nuova normativa.

In queste aree per le limitazioni ed i condizionamenti delle trasformazioni urbanistiche si rimanda integralmente all'impalcato normativo della nuova legge.

Art.56.6 - Fattibilità degli interventi e tabella di fattibilità

Sulla base dei criteri precedentemente esposti, ad ogni intervento previsto dal Piano Operativo è stato attribuito un giudizio di fattibilità e sono state definite, quando necessarie le condizioni alla trasformazione. Nelle zone a pericolosità idraulica elevata (Classe I3) e molto elevata (Classe I4), deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli consentiti dalla L.R.

24/07/2018 n° 41, (disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua).

In ogni caso, per tutto il territorio comunale, la fattibilità degli interventi deve essere sempre prioritariamente verificata alla luce delle normative sovraordinate vigenti.

Solo se l'intervento previsto è compreso tra quelli consentiti dalle normative sovraordinate, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

Laddove il Progetto Urbanistico è stato rappresentato attraverso schede monografiche nelle quali sono riportate le principali caratteristiche urbanistiche, il giudizio di fattibilità è stato compiutamente descritto nelle schede e sinteticamente rappresentato nella carta di fattibilità.

Il giudizio di fattibilità si intende espresso per il massimo intervento consentito all'interno del comparto. Per interventi minori si deve far riferimento alla tabella di fattibilità geologica ed alle prescrizioni di cui alle NTA.

Per rendere più agevole e precisa la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nelle carte di fattibilità sono state indicate per ogni fattibilità, la rispettiva classe di pericolosità geologica ed idraulica.

Per la valutazione della fattibilità degli interventi disciplinati dal POC al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche di cui sopra, è stata predisposta una matrice, riportata a seguire, nella quale la classe di fattibilità è definita in modo univoco intersecando la classe di pericolosità competente al sito con la tipologia dell'intervento previsto all'interno di tale sito.

Classi di Fattibilità relative agli aspetti geologici degli interventi minori previsti all'interno dei comparti di cui alla carta di Fattibilità, e di tutti gli interventi esterni a tali comparti

Trasformazioni ed attività		Pericolosità Geologica			
		G.1	G.2	G.3	G.4
1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa)				
a.	senza incrementi di carico urbanistico, incrementi plano-volumetrici e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	F.1	F.1	F.2	F.2
b.	con incrementi di carico urbanistico, incrementi di superficie coperta e di volume e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	F.2	F.2	F.3	NF
2	Nuove edificazioni, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetriche di edifici esistenti, sostituzione edilizia; volumetrie interrato	F.2	F.2	F.3	NF
3	Nuovi interventi di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete	F.2	F.2	F.2	NF
4	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete				
a.	senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	F.1	F.1	F.2	F.3
b.	con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	F.2	F.2	F.3	F.3*-NF
5	Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature	F.2	F.2	F.3	NF
6	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature				
a.	senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	F.1	F.1	F.2	F.3
b.	con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	F.2	F.2	F.3	F.3*-NF
7	Parcheggi a raso ad uso pubblico e/o privato	F.2	F.2	F.3	NF
8	Opere pertinenziali				
a.	tettoie aperte, pergolati, recinzioni	F.1	F.1	F.2	F.3
b.	volumi tecnici e accessori di fabbricati esistenti	F.1	F.1	F.3	NF
9	Recinzioni	F.1	F.1	F.2	F.3
10	Installazione di manufatti aziendali, serre fisse, manufatti per l'attività agricola amatoriale	F.2	F.2	F.3	NF
11	Installazione temporanea di manufatti e serre stagionali				
a.	senza opere di fondazione	F.1	F.1	F.2	F.3
b.	con opere di fondazione	F.2	F.2	F.3	NF
12	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	F.1	F.2	F.3	NF
13	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico	F.2	F.2	F.3	NF
14	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	F.1	F.1	F.2	NF
15	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	F.2	F.2	F.3	NF
16	Realizzazione di invasi e laghetti	F.2	F.2	F.3	NF
17	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	F.2	F.2	F.3	NF
18	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	F.1	F.1	F.3	F.3
19	Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo	F.1	F.1	F.2	F.2
20	Emungimenti di acque sotterranee per uso domestico, irriguo, industriale in area di pianura o per scavi sottofalda	F.1	F.2	F.3	NF
21	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con $h \leq 2,5\text{mt}$	F.1	F.2	F.3	F.3
22	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con $h > 2,5\text{mt}$	F.1	F.3	F.3	F.3
23	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	F.1	F.1	F.3	F.3
Le Classi di Pericolosità e di Fattibilità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25/10/2011		Classi di Fattibilità relative agli aspetti geologici			

Per condizioni e limitazioni agli interventi si veda quanto indicato nella Relazione Geologica

* solo se non diversamente localizzabili altrimenti non fattibile

NF non fattibile

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

Classi di Fattibilità relative agli aspetti idraulici degli interventi minori previsti all'interno dei comparti di cui alla carta di Fattibilità, e di tutti gli interventi esterni a tali comparti					
Trasformazioni ed attività		Pericolosità idraulica			
		I.1	I.2	I.3	I.4
1	interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sostituzione delle coperture in cemento amianto)	1	1	1	1
2	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa) senza incrementi del carico urbanistico	1	1	2	3
3	Ospedali e case di cura.	2	3	N.F.*	N.F.
4	Strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile o individuate in altre disposizioni di protezione civile.	2	3	N.F.*	N.F.
5	Impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006.	2	3	N.F.*	N.F.
6	Nuova costruzione	1	2	LR41	LR41
7	Nuovi edifici rurali	1	2	LR41	LR41
8	Nuovi annessi agricoli che NON comportano ostacolo al deflusso delle acque, NON sottraggono volume di laminazione	1	2	3	3
9	Nuovi volumi interrati e seminterrati	1	2	LR41	N.F.
10	Incrementi volumetrici che NON comportano ostacolo al deflusso, NON sottraggono volume di laminazione e NON aggravano le condizioni di rischio in altre aree	1	1	3	3
11	Incrementi volumetrici diversi dalla riga sovrastante	1	1	LR41	LR41
12	Demolizioni con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici	1	1	LR41	LR41
13	Interventi che modificano le parti dell'involucro direttamente interessate dal fenomeno alluvionale			LR41	LR41
14	Mutamenti destinazione d'uso a residenziale o adibiti al pernottamento (su parti con piano di calpestio al di sotto del battente)			LR41	LR41
15	Frazionamenti comportanti nuove unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o adibiti al pernottamento (su parti con p. calpestio sotto al battente)			LR41	LR41
16	Mutamenti destinazione d'uso a residenziale o frazionamenti (come sopra) su volumi interrati esistenti	1	2	LR41	LR41
17	Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze	1	2	LR41	LR41
18	Adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze	1	2	LR41	LR41
19	Itinerari ciclopedonali	1	1	LR41	LR41
20	Parcheggi in superficie	1	2	LR41	LR41
21	Nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonchè adeguamento/ampliamento esistenti	2	2	LR41	LR41
22	Impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili nonchè adeguamento/ampliamento esistenti	2	2	LR41	LR41
23	Impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	1	2	LR41	LR41
24	Adeguamento e ampliamento impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	1	2	LR41	LR41
25	Sottopassi	2	2	LR41	LR41
26	Installazione di manufatti temporanei e serre stagionali	1	1	3	4
27	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico senza nuove volumetrie	1	2	4	4
28	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	1	1	2	2
29	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	1	1	3	3
30	Realizzazione di invasi e laghetti	2	2	4	4
31	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	1	1	3	3
32	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	1	1	2	3
33	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	1	2	3	4
34	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	1	2	3	4
35	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	3
Le Classi di Pericolosità e di Fattibilità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25/10/2011 Per condizioni e limitazioni agli interventi si veda quanto indicato nella Relazione Geologica		Classi di Fattibilità relative agli aspetti idraulici			

LR41	Le limitazioni ed i condizionamenti per gli interventi che ricadono in tale casistica sono dettati dalla LR41/2018
N.F.	corrisponde ad interventi su pericolosità molto elevata (I4) non fattibili ai sensi della vigente L.R. 24/07/2018 num.41
N.F.*	corrisponde ad interventi su pericolosità elevata (I3) fattibili ai sensi della vigente L.R. 24/07/2018 num.41 solo se non diversamente localizzabili

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti della pericolosità;