

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

AII. B **Normativa Urbanistica Specifica**

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

STATO SOVRAPPOSTO



INDICE

ID 1 Località Caparuotoli sud.....	2
ID 2 Viale Principe Amedeo nord/Località capo al Piano nord.....	7
ID 3 Viale Principe Amedeo Sud/ Località Capo al Piano sud.....	12
ID 4 Località La Tezia nord.....	19
ID 5 Località I Pini.....	26
ID 6 Località capo al Piano nord - Struttura socio sanitaria.....	30
ID 7 Località Caparuotoli sud.....	35
ID 8 Località Caparuotoli sud.....	40
ID 9 Località Timonaia.....	45
PUC 1 Loc. Centro abitato – Gruppo S. Giovanni.....	50
PUC 2 Località San Giovanni Camerosa.....	57
PUC 3 Località San Giovanni Camerosa.....	65
PUC 4 Località San Giovanni Camerosa.....	72
PUC 5 Località La Tezia nord.....	79
AT 1 Località San Giovanni - PEEP.....	84
AT 2 Loc. Centro abitato – Gruppo S. Giovanni - PEEP.....	90
RQ 1 Saint Claire.....	97
RQ 2 Località Ontanelli.....	102
RQ 3 Cantina Mazzei G. Battani.....	107
RQ 4 Località Timonaia.....	114
RQ 5 Hotel Marina Garden.....	115

xxxxx Testo aggiunto a seguito di accoglimento della controdeduzione

xxxxx Testo cassato a seguito di accoglimento della controdeduzione

xxxxx Testo aggiunto a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica del 16/04/2021

xxxxx Testo cassato a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica 16/04/2021

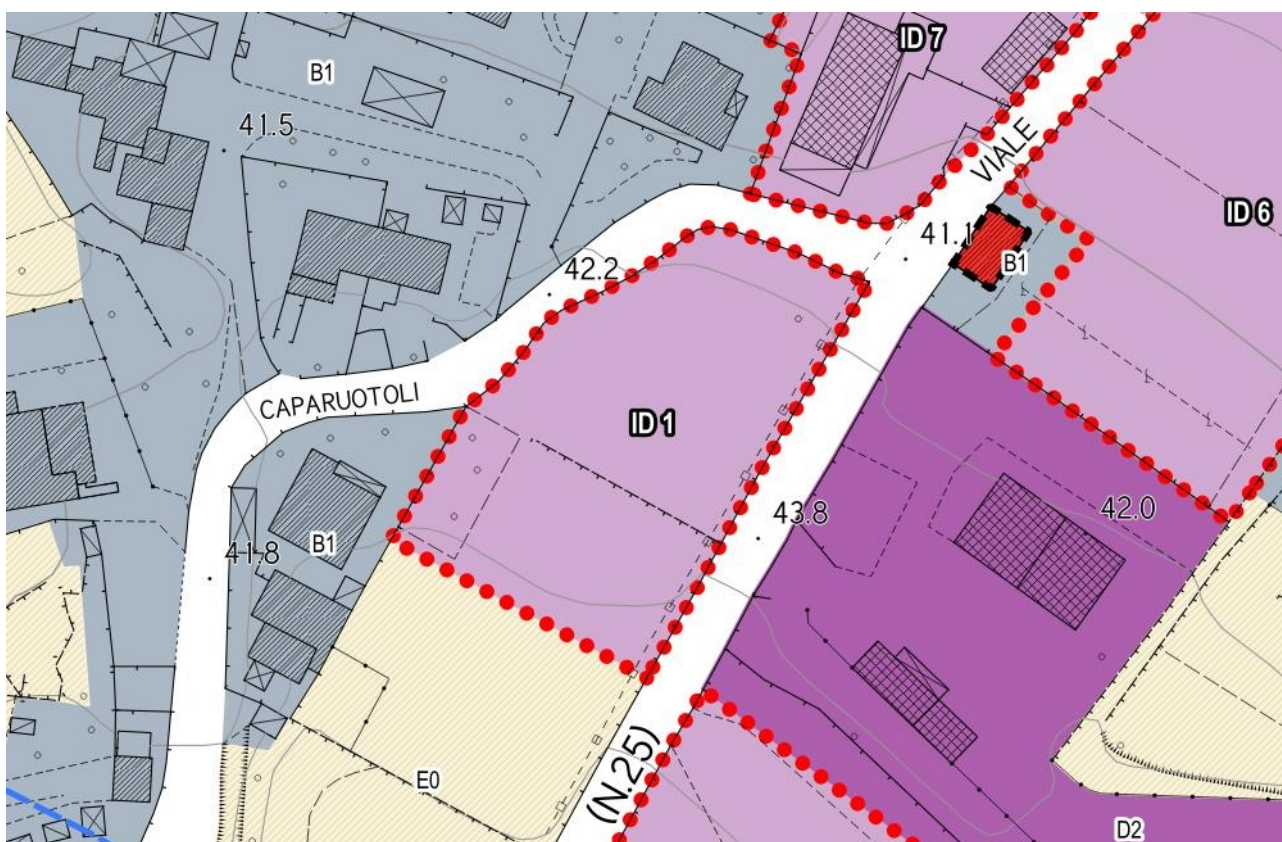
xxxxx Testo aggiunto a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica del 15/09/2021 e del 22/10/2021

xxxxx Testo cassato a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica 15/09/2021 e del 22/10/2021

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 1 Località Caparuotoli sud



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.953 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.
-----------------------------------	---

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
---	---

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali. ¹ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento. ²
--	---

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
--	---

PRESCRIZIONI PIT	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare: <u>- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</u>
-------------------------	--

¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge.

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada provinciale 25, tra le quote 41 e 45 m.s.l.m. Attualmente l'area è modellata secondo alcuni piccoli terrazzamenti antropici.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 **(pericolosità moderata)** **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

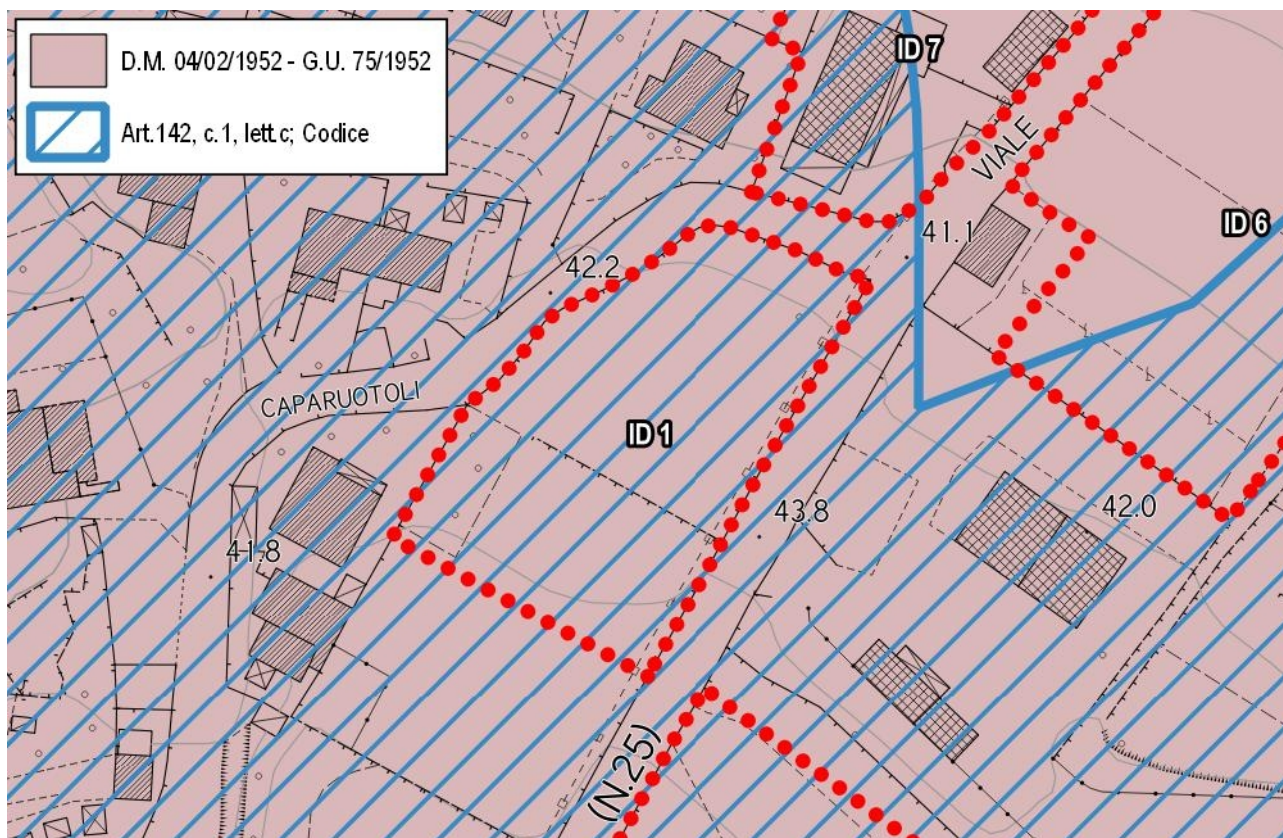
Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**.

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.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



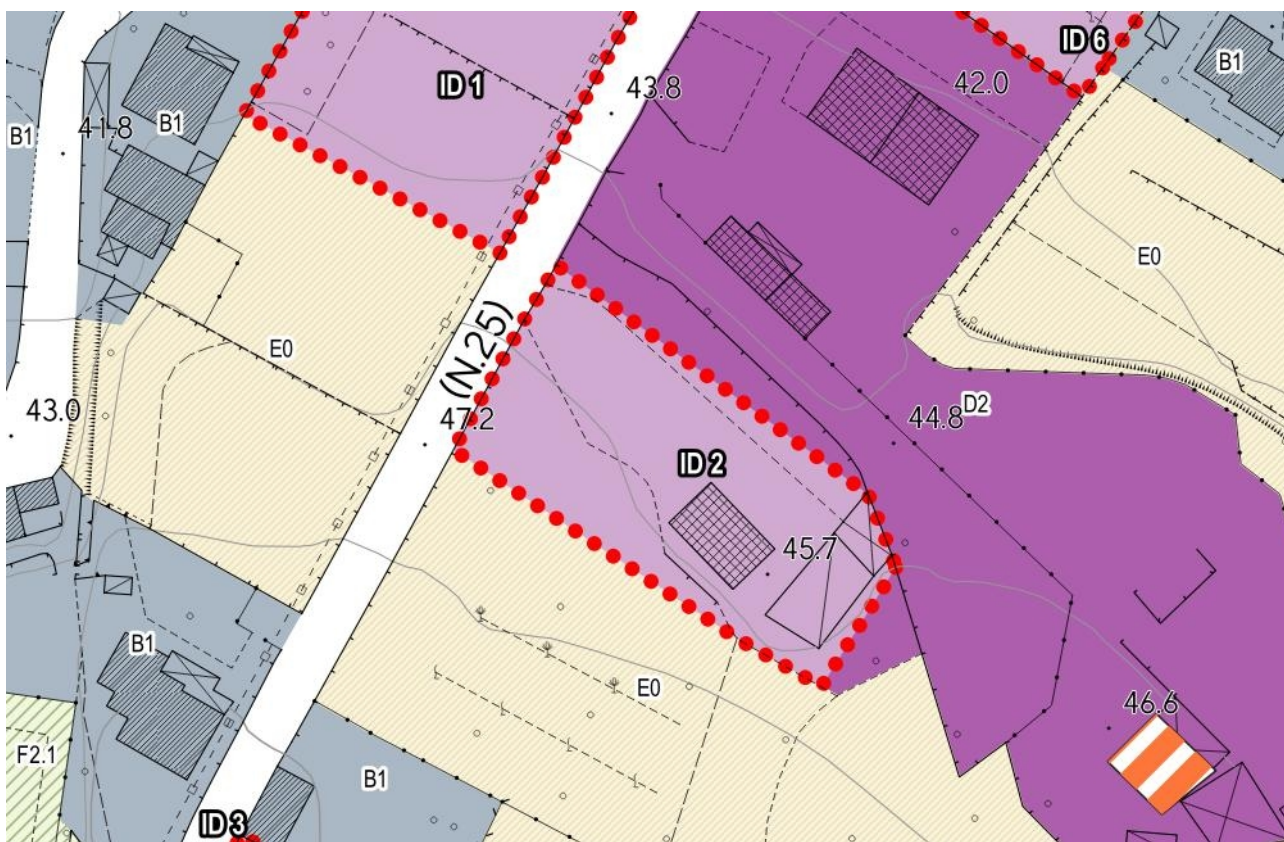
Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2 Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 2 Viale Principe Amedeo nord/Località capo al Piano nord



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.522 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq comprensiva della SE esistente
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.
-----------------------------------	---

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede il recupero e sistemazione dell'area tramite la demolizione dei fabbricati esistenti, e la realizzazione di un nuovo fabbricato con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
---	--

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	La nuova edificazione dovrà avvenire nelle aree prive di vegetazione arbustiva o arborea, la quale dovrà essere preservata e mantenuta integra.
--	---

Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.³

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.⁴

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
--	--

PRESCRIZIONI PIT	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT
-------------------------	---

³ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

(approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada provinciale 25, tra le quote 45 e 47 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 {pericolosità moderata} (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

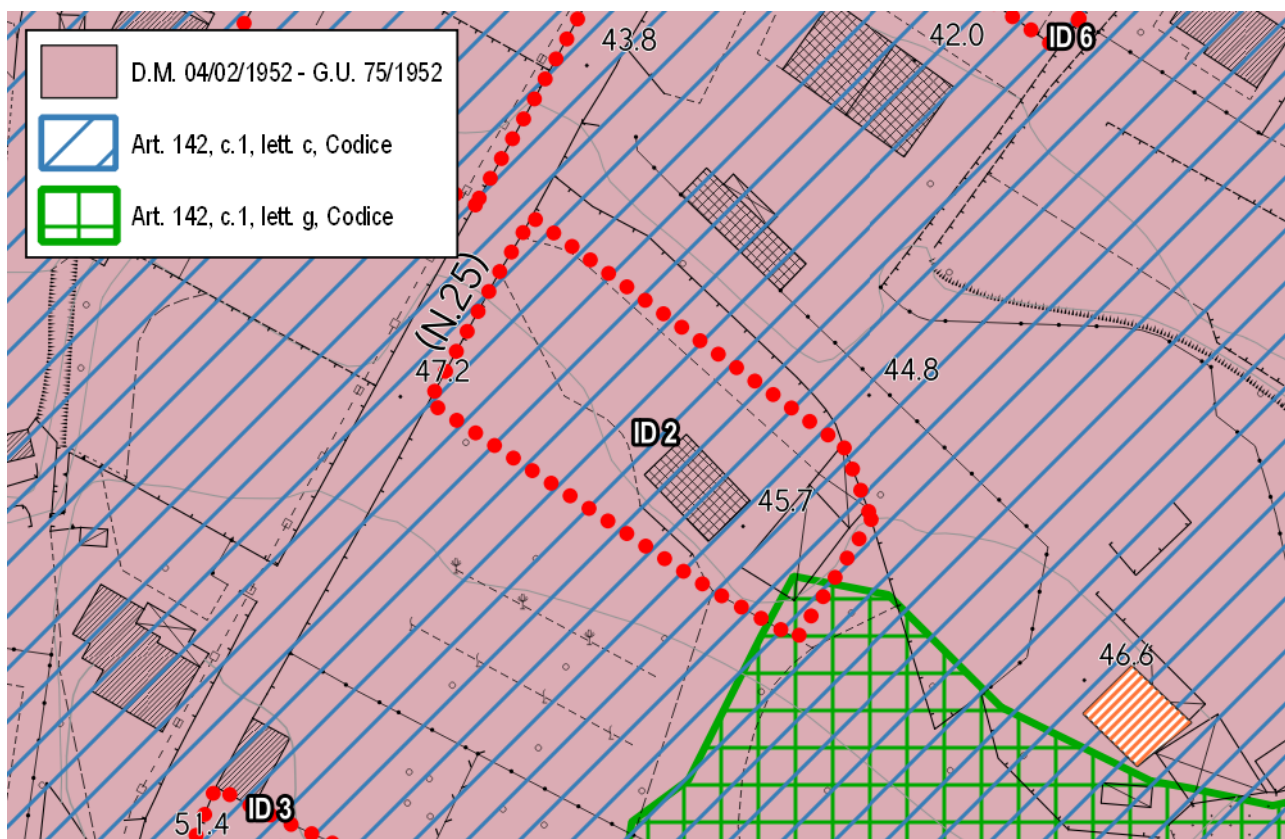
Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.).

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.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



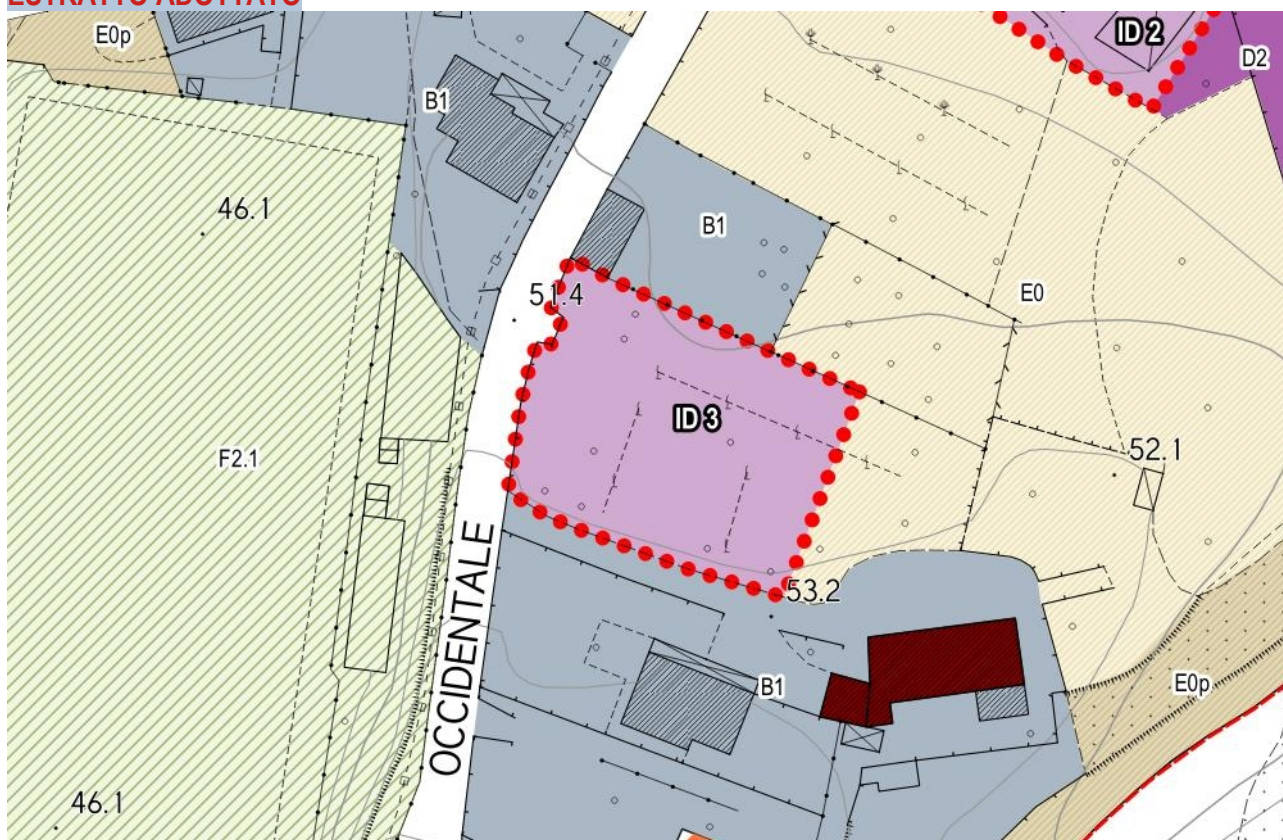
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

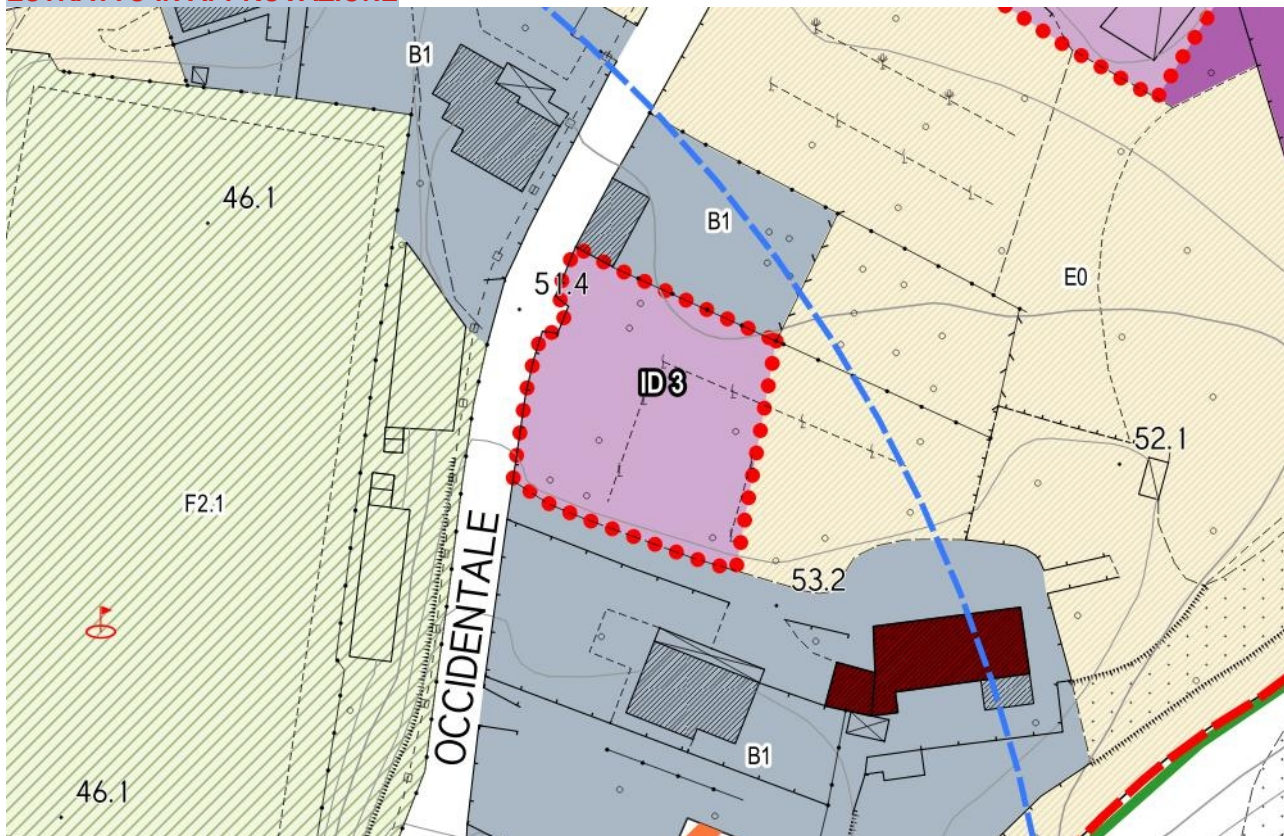
ID 3 Viale Principe Amedeo Sud/ Località Capo al Piano sud

ESTRATTO ADOTTATO



⁵Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 22/10/2021

ESTRATTO IN APPROVAZIONE



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.274 977 ⁶ mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,5 3,0 ⁷ ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

⁶ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

⁷ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 4,5 ~~3,0~~⁸ ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela dei varchi visivi da e verso la villa di impianto storico, posta nell'area retrostante al comparto, ~~come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma~~⁹. Pertanto la nuova edificazione dovrà avvenire nell'area più prossima alla viabilità pubblica esistente.

~~Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.~~¹⁰

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; ~~pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.~~¹¹

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il

⁸ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

¹⁰ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

¹¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 - G.U. 75 del 1952 - "L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba";

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada provinciale 25, tra le quote 50 e 52 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 (pericolosità moderata) **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

~~Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.~~

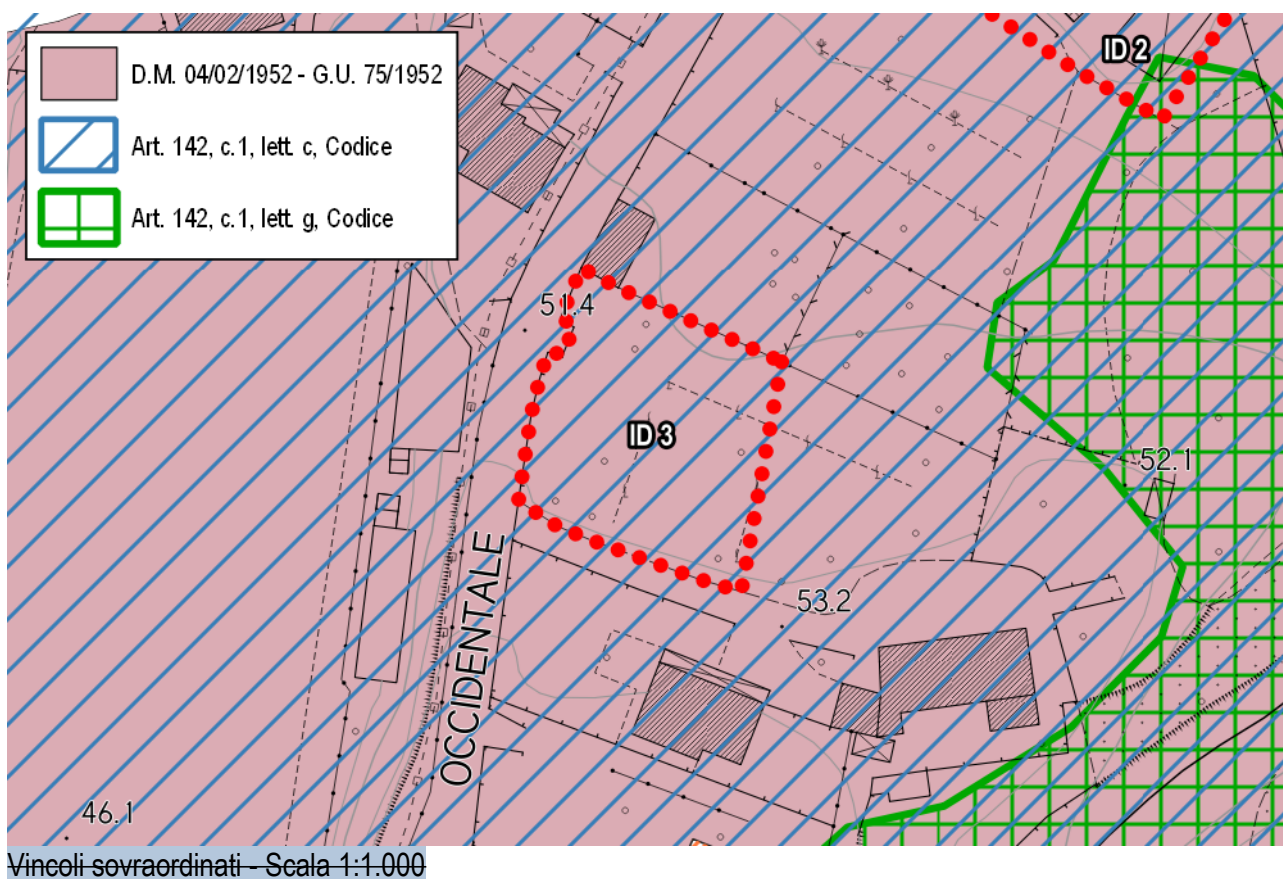
~~Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.~~

~~Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)~~

~~L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.).~~

~~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.~~

~~Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.~~





N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.¹²

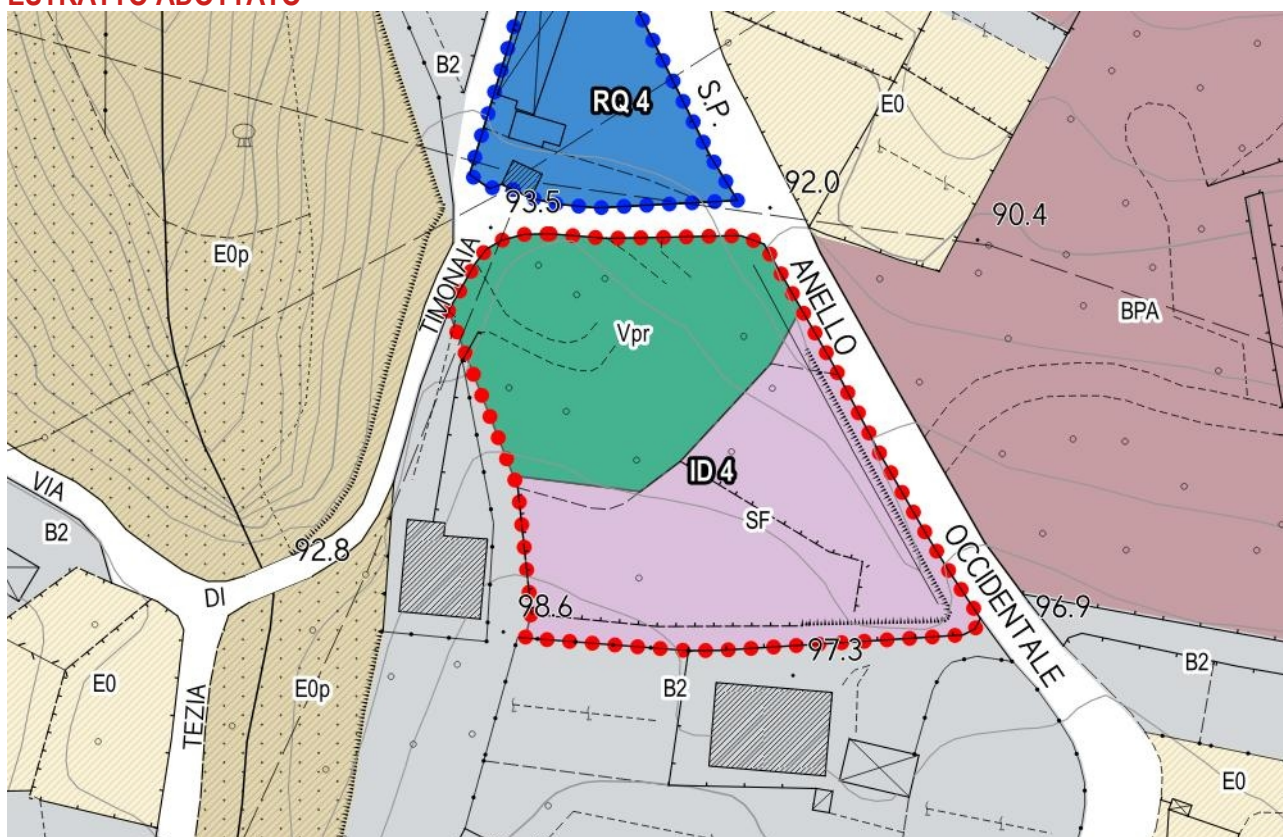
¹² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 4 Località La Tezia nord

ESTRATTO ADOTTATO



ESTRATTO IN APPROVAZIONE



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	2.680 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.513 851 ¹³ mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30% 50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

¹³ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% 50% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	La nuova edificazione dovrà avvenire nelle aree prive di vegetazione arbustiva o arborea, individuata nello schema di progetto con la sigla Vpr (Verde privato), come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma¹⁴. Dovranno essere tutelati i muretti a secco esistenti all'interno del comparto, quale elemento del patrimonio territoriale, come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma¹⁵. Nel caso in cui gli stessi dovessero essere modificati o parzialmente demoliti nell'attuazione dell'intervento, dovranno essere ricostruiti con medesima tipologia e materiali. ¹⁶ Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali. ¹⁷ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento. ¹⁸ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica della presenza della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente eventuale allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor

¹⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

¹⁵ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

¹⁶ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

¹⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

¹⁸ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada provinciale 25, tra le quote 93 e 99 m.s.l.m. Attualmente l'area è modellata secondo alcuni terrazzamenti antropici delimitati da piccoli muretti a secco.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

La pericolosità idraulica è da considerarsi bassa (I.1) visto il contesto di alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua nell'intorno.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

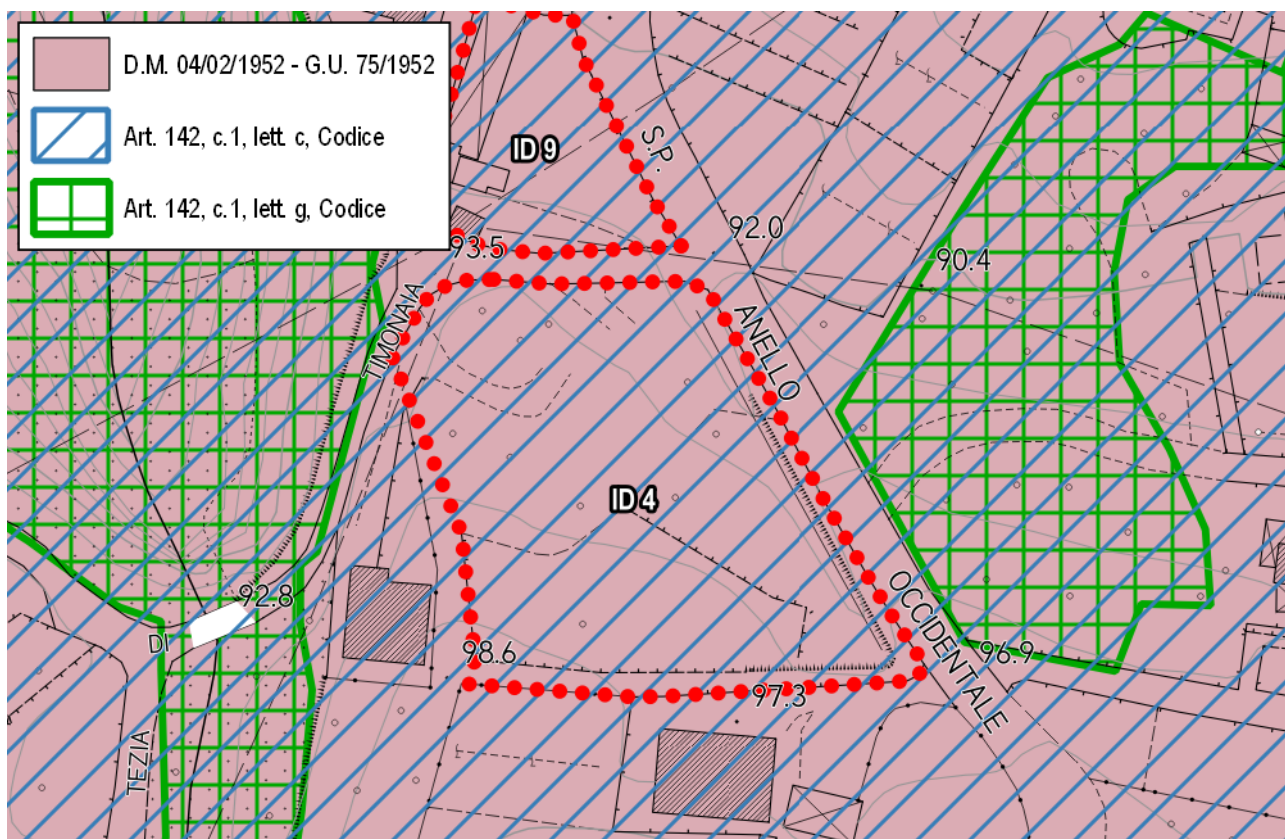
Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali. La pendenza media dell'area di intervento è compresa tra il 10 ed il 20%. Nel caso in cui gli interventi in progetto prevedano la realizzazione di muri di contenimento, dovranno essere realizzate verifiche di stabilità volte in particolare ad analizzare le fasi di cantiere.

Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I1, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza superiore a 500 anni.

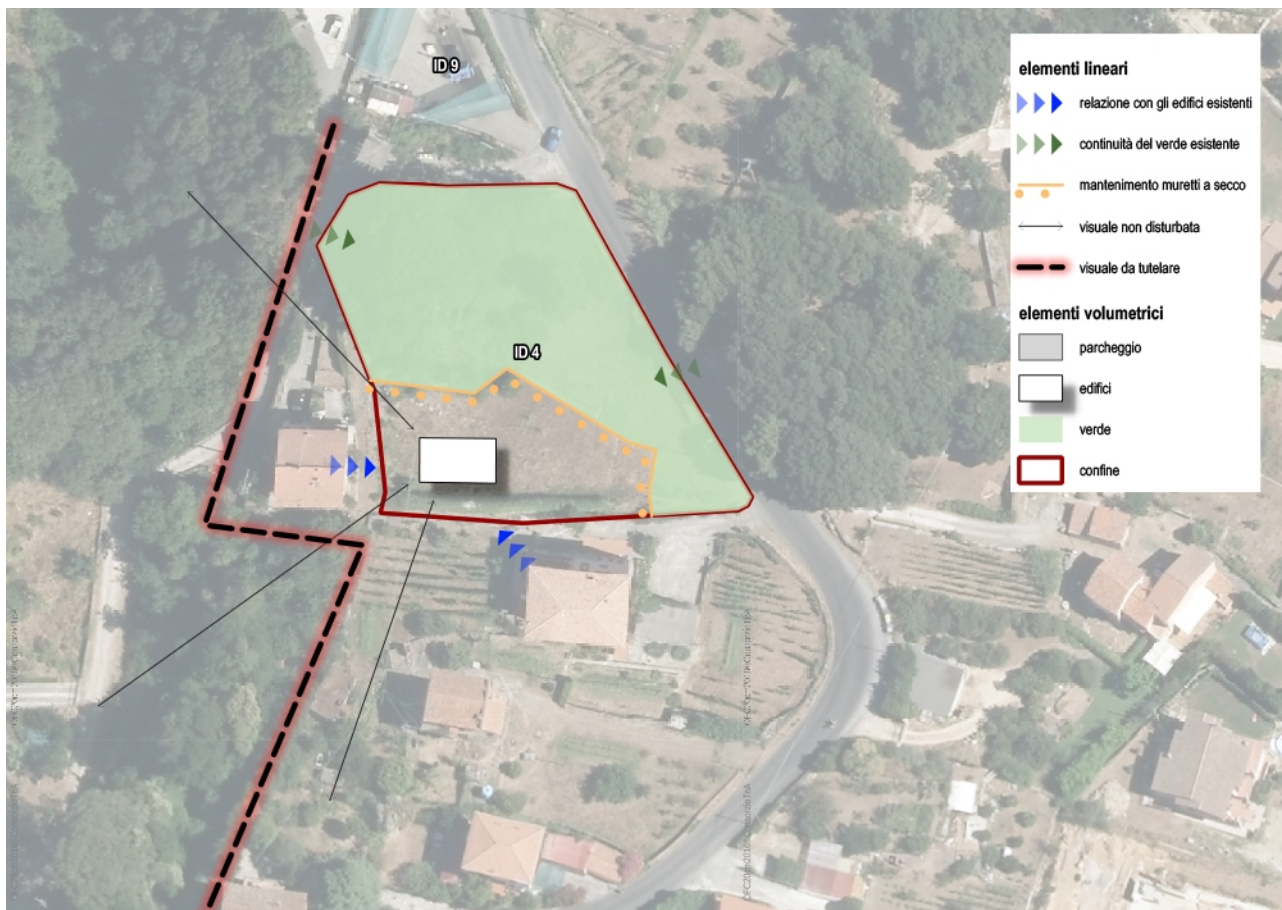
Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000



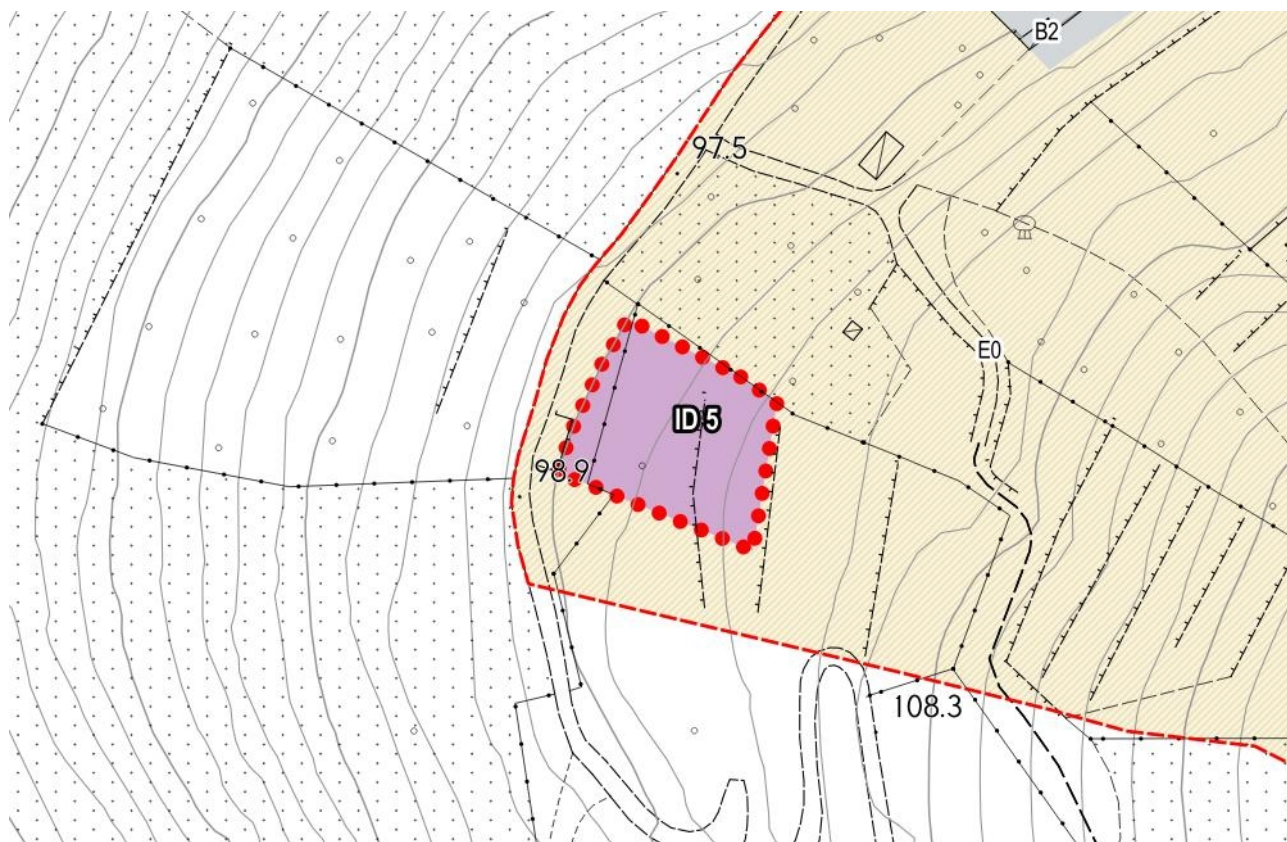
N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento ¹⁹.

¹⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

UTOE 4

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 5²⁰ Località I Pini



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	537 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

²⁰ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica della presenza ed eventuale suo adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e non devono compromettere gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.
PRESCRIZIONI PIT	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare: <u>Allegato 8b — Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II — Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</u> D.M. 04/02/1952 — G.U. 75 del 1952 — "L'intero territorio del Comune di Marciana Marina,

situato nell'Isola d'Elba".

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta in località I Pini, tra le quote 100 e 105 m.s.l.m. Attualmente l'area è modellata secondo alcuni terrazzamenti antropici delimitati da piccoli muretti a secco.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della formazione del Porfido di Portoferraio costituito da un laccolite a composizione variabile da monzogranito a sienogranito che intrude l'Unità di Punta Polveraia-Fetovaia. Nella zona di intervento questa formazione è sormontata da un discontinuo spessore di coltre detritica autoctona generata dal processo di alterazione in posto delle rocce granitoidi.

La coltre è costituita da clasti eterometrici, non classati, angolosi, immersi in matrice sabbioso-siltosa, spesso di colore rossastro e con tessitura da clasto sostenuta a matrice sostenuta.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per infiltrarsi all'interno della coltre detritica.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce alla gran parte dell'area la classe G2. Una piccola porzione, verso valle, è ricompresa nella classe G.3.

La pericolosità idraulica è da considerarsi bassa (I.1) visto il contesto di alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua nell'intorno.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente la presenza e lo spessore della coltre detritica in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali. La pendenza media dell'area di intervento è compresa tra il 15 ed il 25%. Nel caso in cui gli interventi in progetto prevedano la realizzazione di muri di contenimento, dovranno essere realizzate verifiche di stabilità volte in particolare ad analizzare le fasi di cantiere.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

Considerata l'ubicazione in alto morfologico e la morfologia dei luoghi non si rilevano particolari problematiche.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.

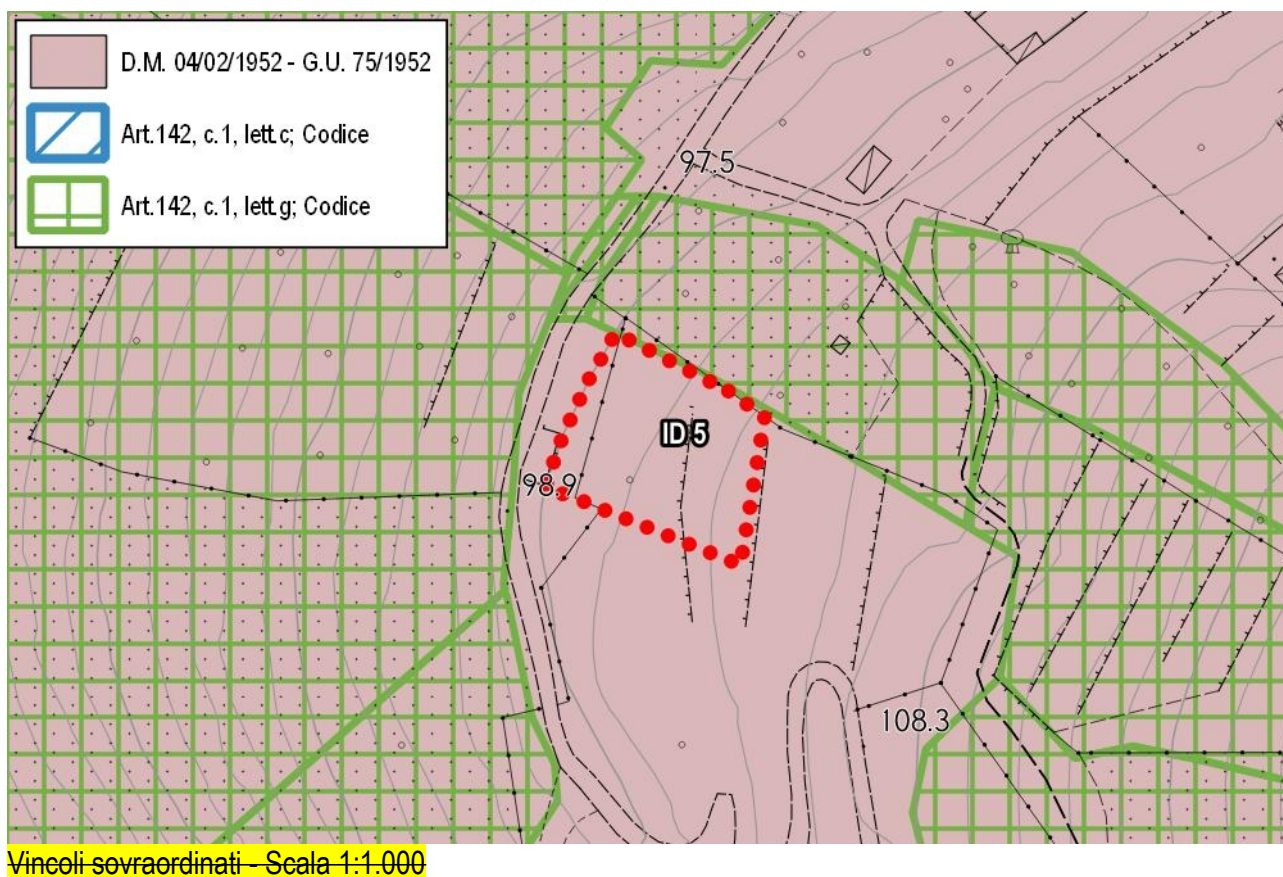
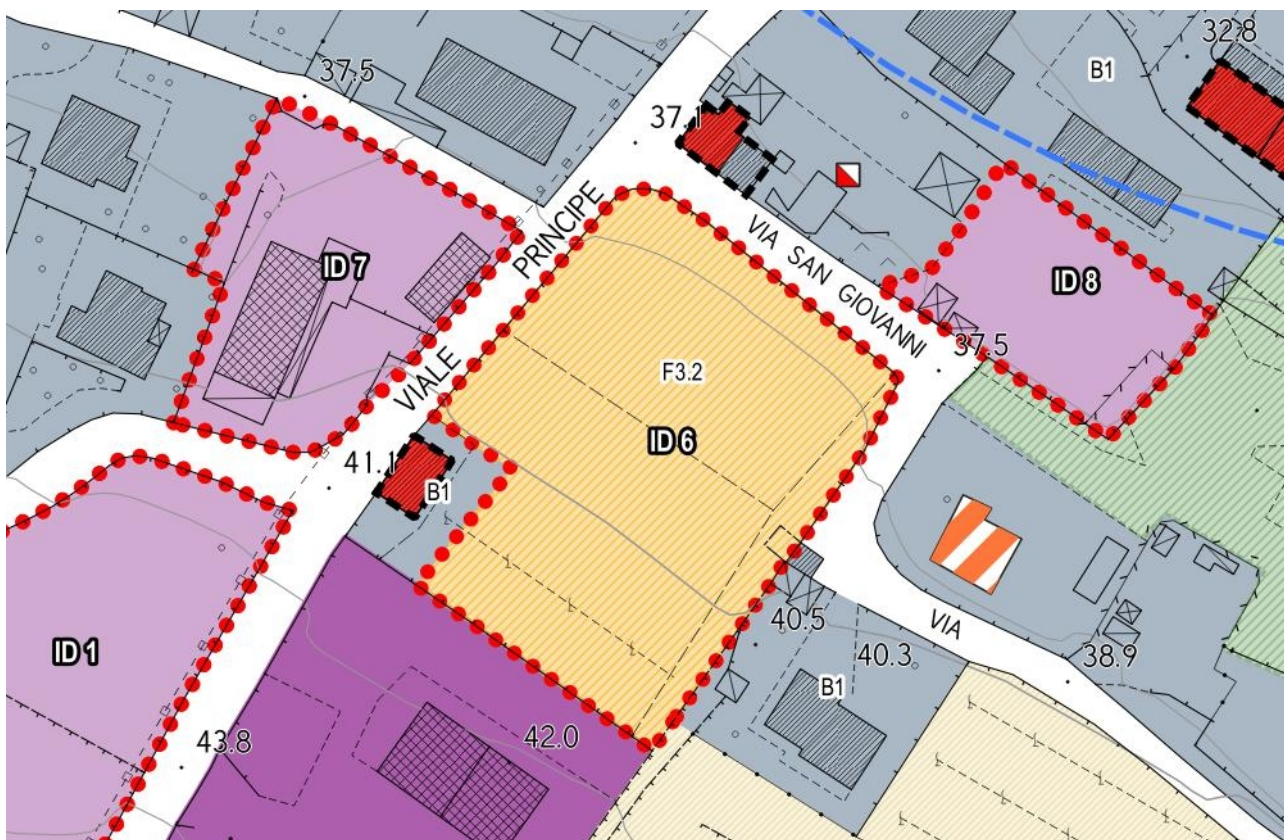


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2 Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 6 Località capo al Piano nord - Struttura socio sanitaria



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	2.660 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Servizi socio sanitari-assistenziali

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione per la realizzazione di una attrezzatura socio sanitaria-assistenziale, di dimensioni massime pari a 1.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 4,5 ml..
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali. ²¹ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento. ²² E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.
PRESCRIZIONI PIT	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT

²¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

²² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

(approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada provinciale 25, tra le quote 37 e 41 m.s.l.m. Attualmente l'area è modellata secondo alcuni piccoli terrazzamenti antropici coltivati a vigneto.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 **{pericolosità moderata}** **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

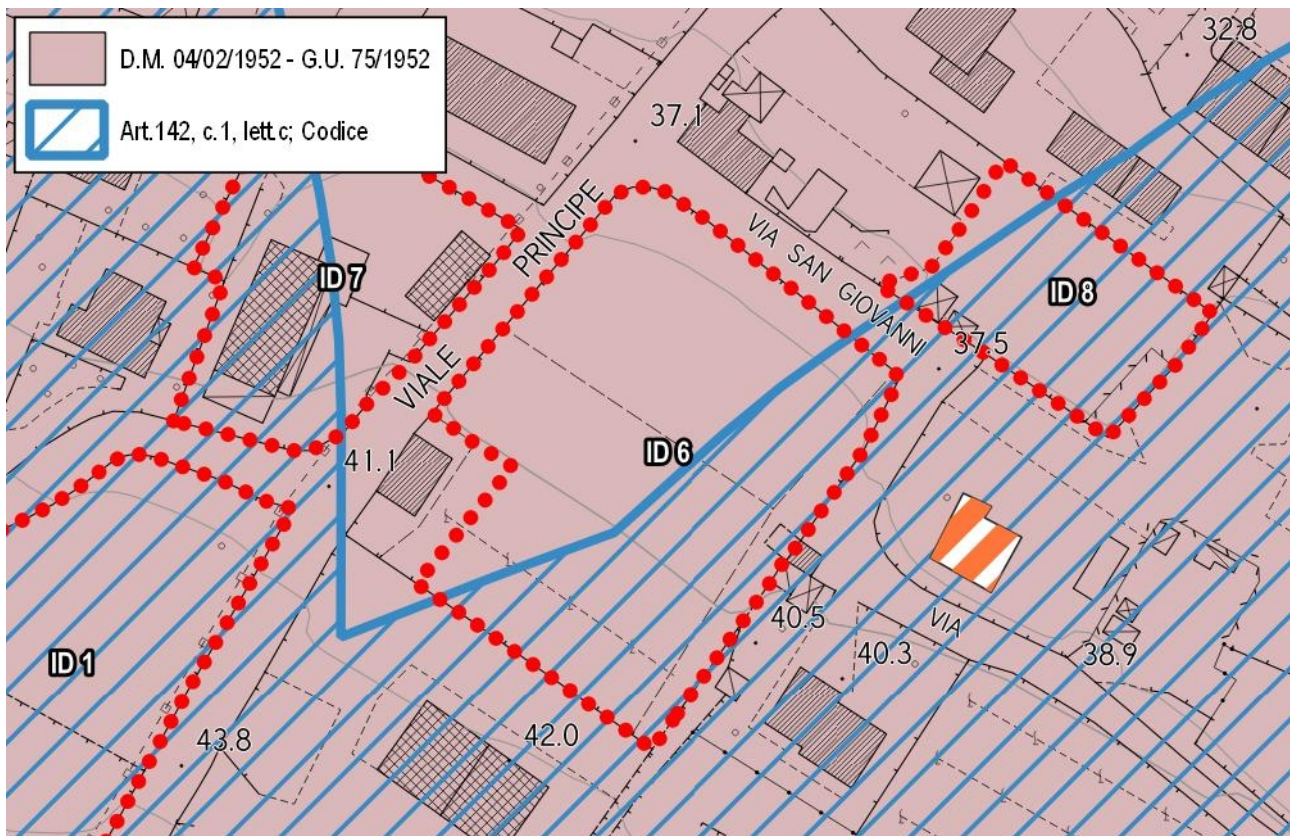
Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2 (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza 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.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

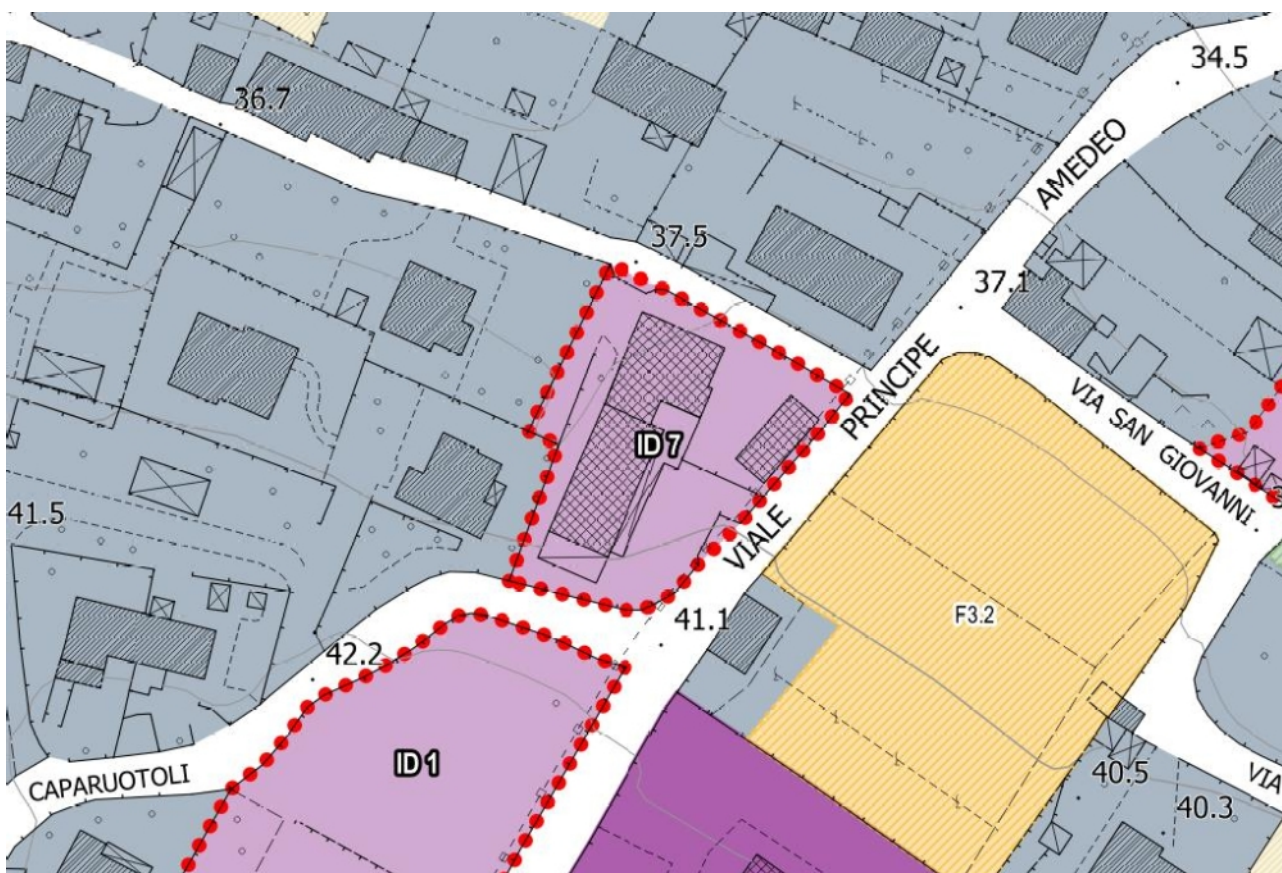


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 7²³ Località Caparuotoli sud



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.224 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	100 mq in ampliamento all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Attività artigianale

²³ Modificato a seguito di accoglimento dell'Osservazione n. 4

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede l'ampliamento dell'attività artigianale esistente (autofficina) per un massimo di 100 mq di SE (in aggiunta alla SE esistente), IC 50% e altezza del fronte massima pari a quella esistente.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.²⁴ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (aree pertinenziali private ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
PRESCRIZIONI PIT	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare: <u>- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</u> D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – "L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba";

²⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è posta al margine della strada provinciale 25, tra le quote 37 e 41 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, l'area è già edificata per cui le acque meteoriche vengono convogliate verso il sistema fognario.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 (pericolosità moderata) (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

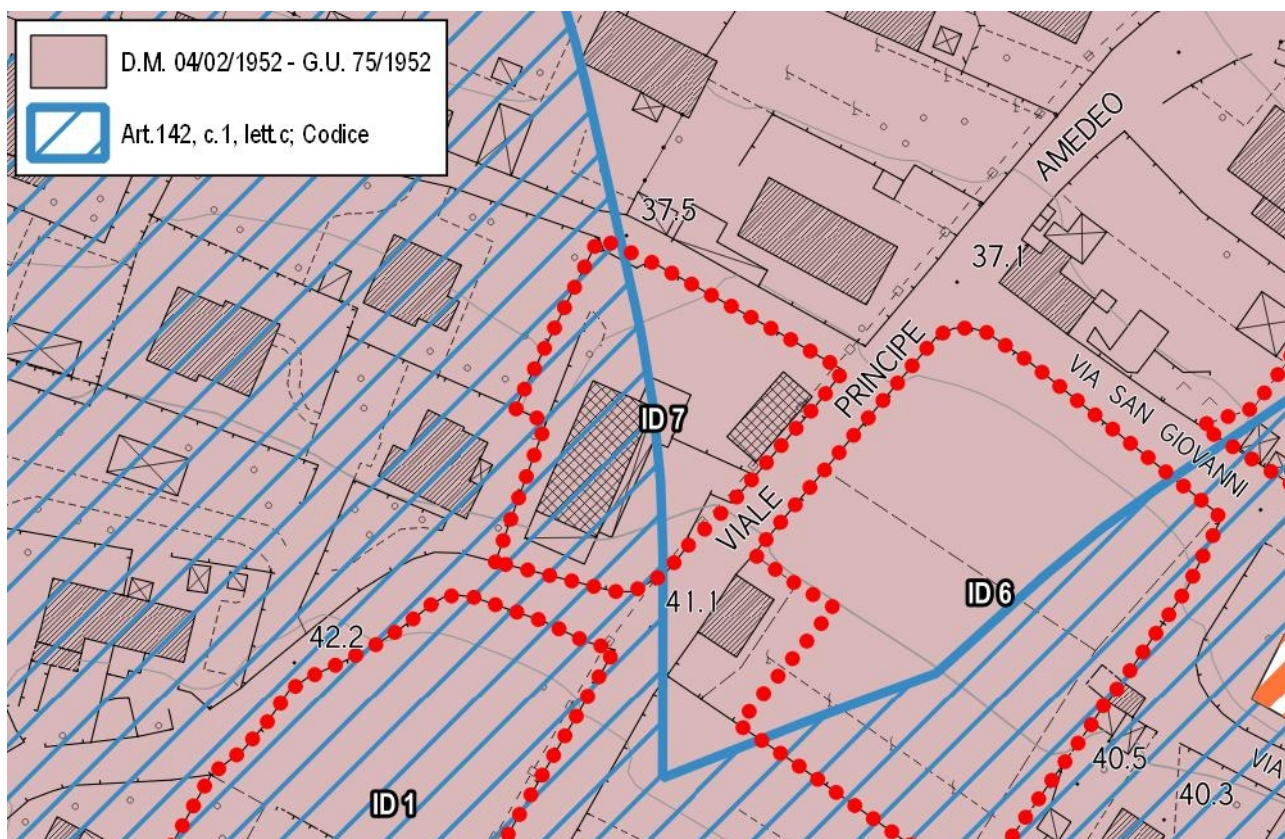
Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2 (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza 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.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

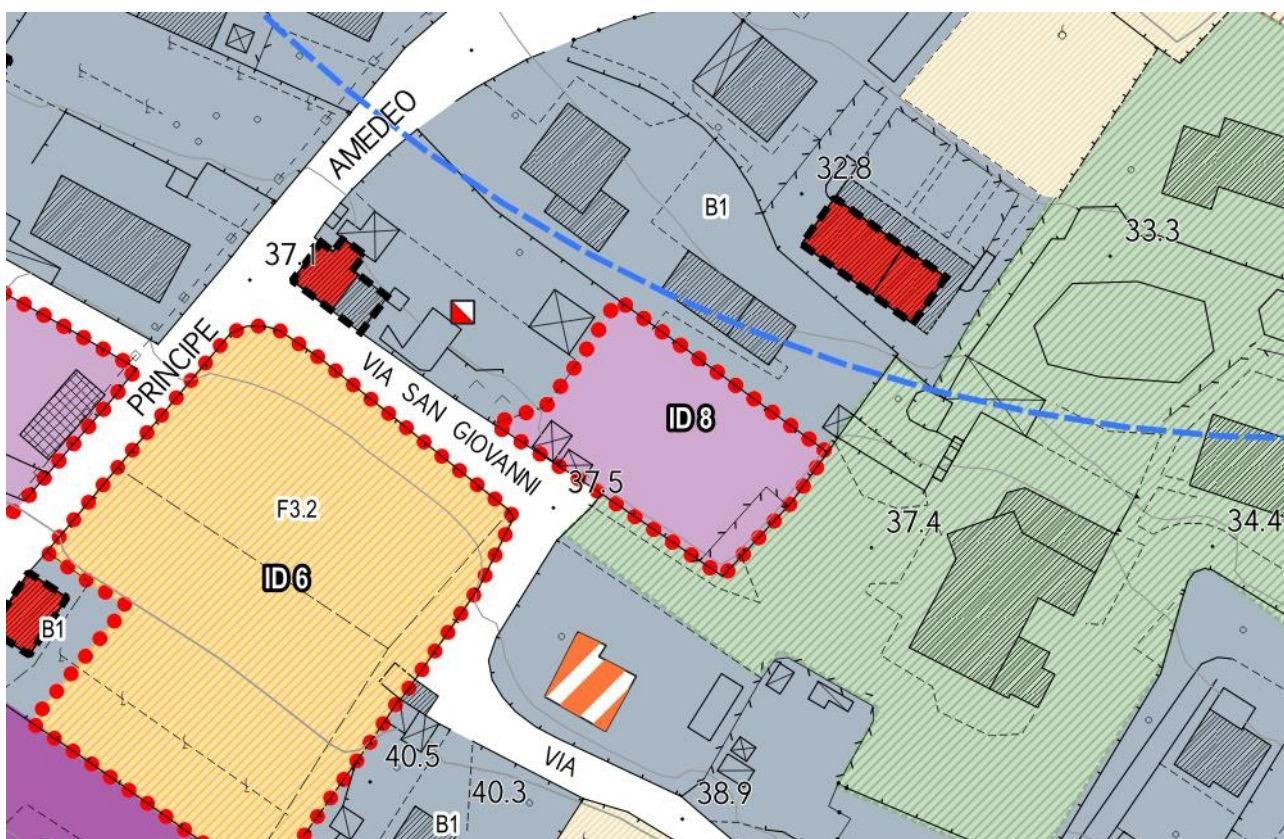


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 8²⁵ Località Caparuotoli sud



Scala 1:1000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	744 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	50 mq
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF - ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

²⁵ Modificato a seguito di accoglimento dell'Osservazione n.13

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 50 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 4,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.²⁶

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.²⁷

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

²⁶ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

²⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della via San Giovanni, tra le quote 36 e 38 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, l'area è già edificata per cui le acque meteoriche vengono convogliate verso il sistema fognario.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 (pericolosità moderata) (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

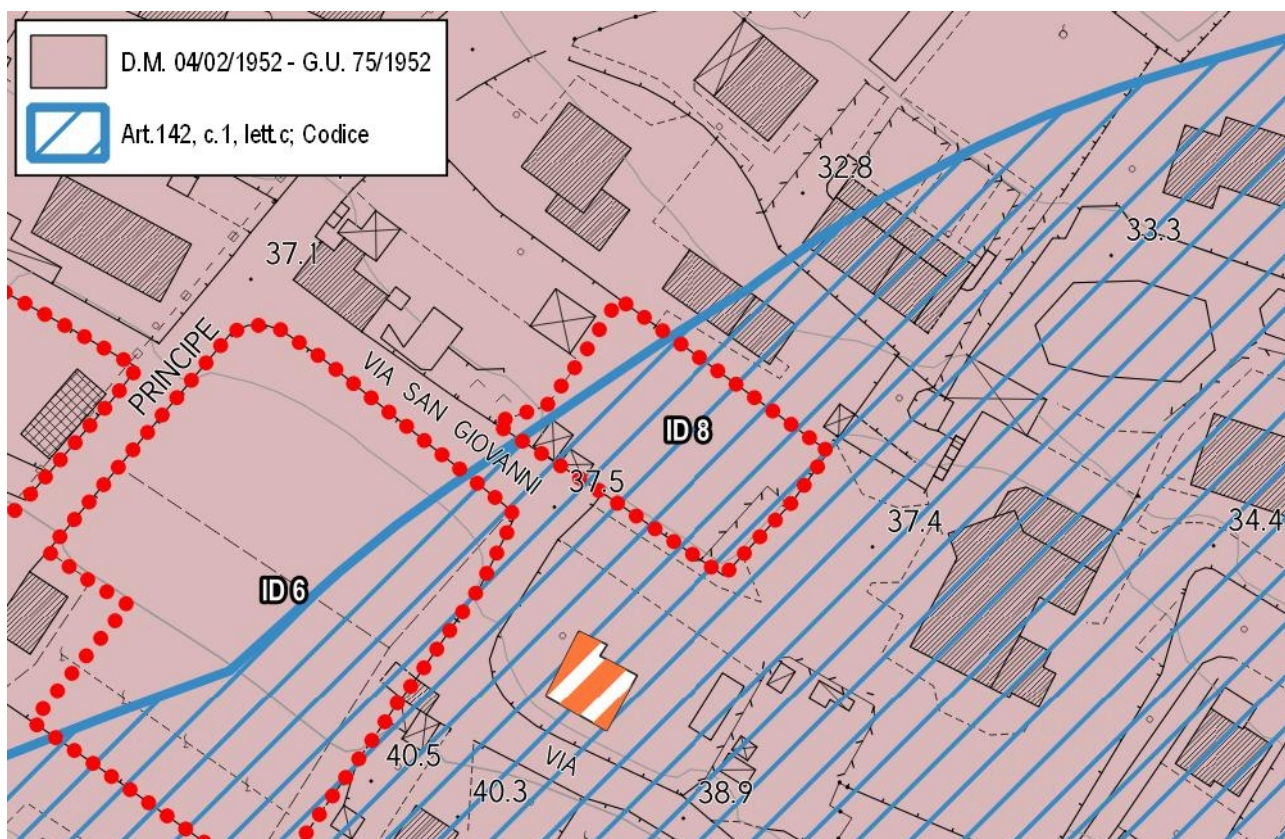
Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2 (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza 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.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



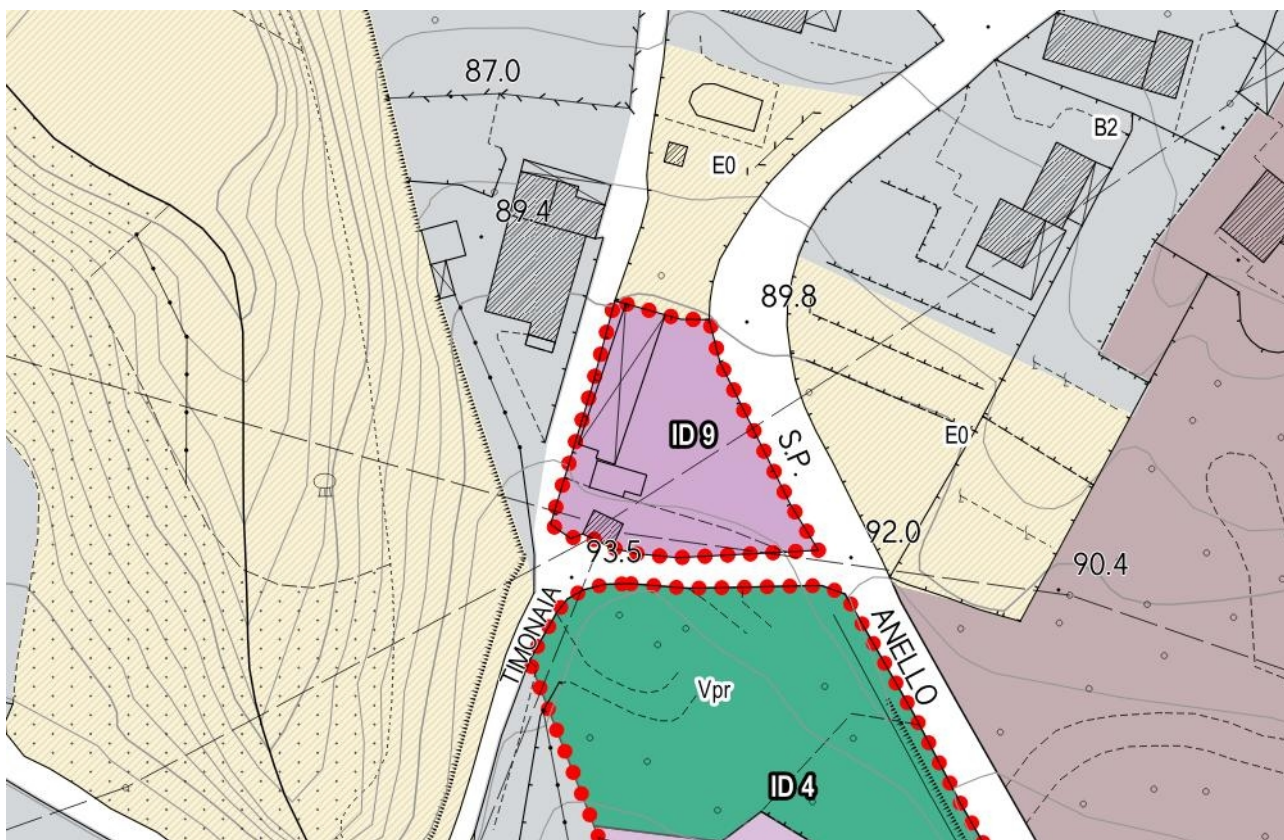
Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2 Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

ID 9 ²⁸ Località Timonaia



Scala 1:1000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	735 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	50 mq comprensiva della S.E. esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,5 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

²⁸ Modificato a seguito di accoglimento dell'Osservazione n. 37

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 35.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede la demolizione delle volumetrie esistenti e nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 50 mq di SE (comprensiva della SE esistente), IC 30% e altezza del fronte massima pari a 4,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.²⁹

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.³⁰

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

²⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

³⁰ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è ubicata al margine della strada provinciale 25, tra le quote 90 e 94 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità con blocchi, e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie, sulle superfici asfaltate.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

La pericolosità idraulica è da considerarsi bassa (I.1) visto il contesto di alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua nell'intorno.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

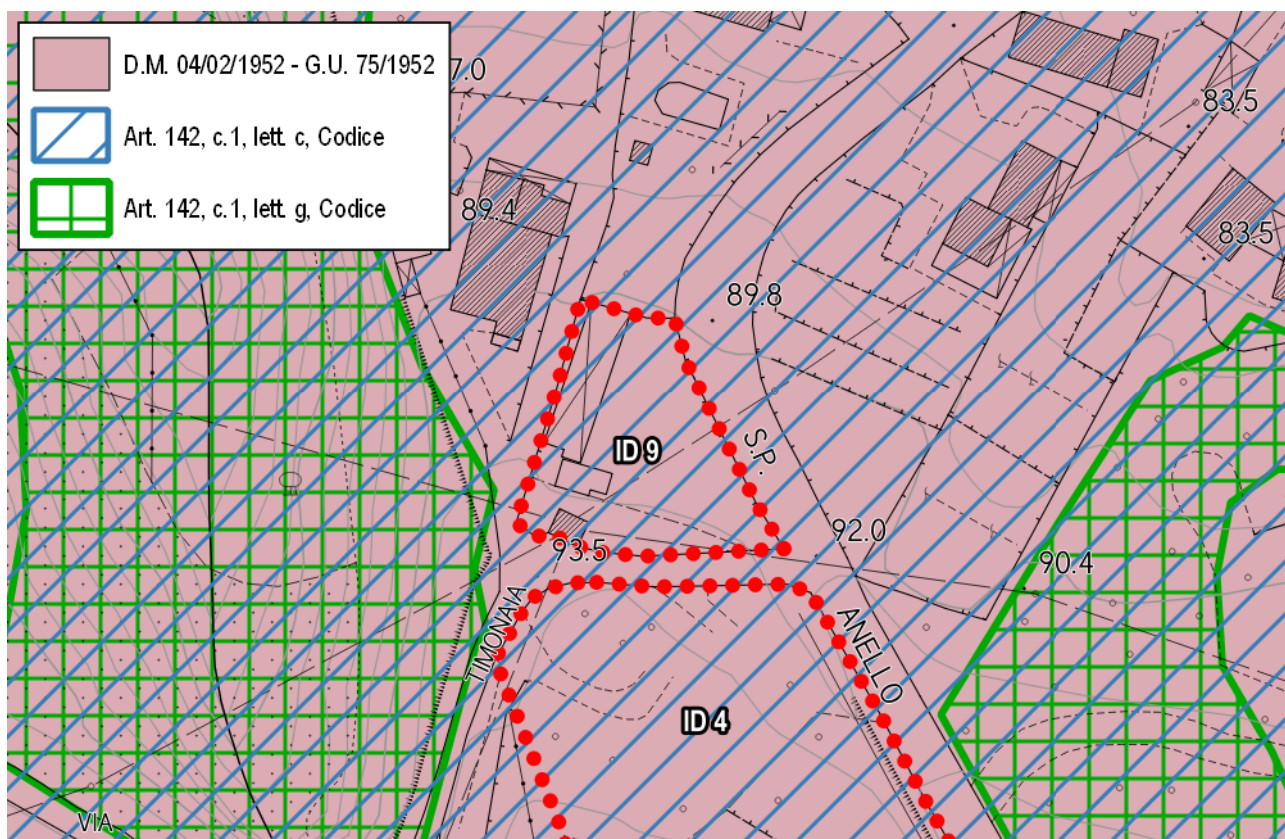
Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali. Nel caso in cui gli interventi in progetto prevedano la realizzazione di muri di contenimento, dovranno essere realizzate verifiche di stabilità volte in particolare ad analizzare le fasi di cantiere.

Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto, che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I1, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza superiore a 500 anni.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



UTOE 1 Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

PUC 1 Loc. Centro abitato – Gruppo S. Giovanni



Scala 1:1.000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	930 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	820 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	100 mq

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.2 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	L'accesso al lotto potrà avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico (PP2), nella quale dovrà essere consentito il passaggio privato all'area edificabile retrostante. La nuova volumetria dovrà essere realizzata in continuità con il tessuto insediativo esistente così da omogeneizzare l'edificazione secondo un disegno organico che rispetti i caratteri identitari della località, come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma³¹. Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.³² Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.³³ coerenti con quelle storiche presenti nel contesto paesaggistico di riferimento³⁴ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - 100 mq di parcheggio pubblico, da realizzarsi in terra battuta o a verde carrabile, evitando pavimentazioni impermeabili.³⁵ La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.2 delle NTA.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità

³¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

³² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

³³ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

³⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 22/10/2021

³⁵ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

PRESCRIZIONI PIT Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada Gruppo San Giovanni, tra le quote 18 e 20 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina. Questo settore della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3° ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice. Il grado di addensamento è medio, trattandosi di depositi alluvionali recenti.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.2 pericolosità media.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.3 (pericolosità elevata), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 30 e 200 anni. Lo scenario di riferimento ai sensi della L.R. 41/2018 è per alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata. La pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA è media, classe P2. La magnitudo idraulica, calcolata ai sensi della L.R. 41/2018 è moderata.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica con normali vincoli (F2)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Fattibilità idraulica condizionata (F3)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 30 e 200 anni (scenario per alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018 e pericolosità da alluvione media P2, ai sensi del P.G.R.A.).

In quest'area gli interventi ammessi e le relative modalità sono dettate dall'Art.11 della L.R. 41/2018.

Il battente idrico atteso nelle porzioni soggette ad esondazioni con tempo di ricorrenza 200 anni è compreso entro 38 cm.

L'esatta quota di sicurezza dovrà essere dettagliata in funzione del posizionamento degli interventi all'interno del comparto, a partire dal battente idrico rappresentato nelle cartografie di riferimento dello studio idraulico e dettagliato nel "grid" a disposizione del Comune. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm. La compensazione è richiesta solo per i volumi sottratti alla naturale esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni.

Considerato che la magnitudo idraulica è moderata, è possibile intervenire secondo l'art 8 comma 1 lettera c della L.R. 41/2018 prevedendo di porre il piano di calpestio delle strutture alla quota di sicurezza idraulica oltre al franco di sicurezza.

Per non aggravare le condizioni di rischio nelle altre aree e rendere neutri ai fini idraulici gli interventi, non avendo in questa fase né il progetto volumetrico degli interventi, né la loro esatta ubicazione, in via preliminare si dispone di prevedere una intercapedine al di sotto delle strutture la cui volumetria dovrà essere tale da compensare le acque sottratte all'esondazione da quanto in progetto.

L'ingresso delle acque dovrà essere garantito da bocche di lupo disposte lungo il lato dal quale giungeranno le acque in caso di esondazione.

Lo scarico delle acque invase potrà avvenire per infiltrazione delle stesse nel sottosuolo per drenaggio a gravità od per sollevamento meccanico, con modalità tali da non aggravare le condizioni della rete idraulica di valle (compresa la rete di fognatura meteorica). Tali modalità potranno essere definite in sede di progetto edilizio.

In fase progettuale potranno essere adottate soluzioni differenti rispetto a quanto proposto, purché nel rispetto della L.R. 41/2018. Qualsiasi soluzione venga adottata dovrà comunque essere supportata da specifiche valutazioni condotte da Ing. Idraulico.

In merito alle misure preventive atte a regolare l'utilizzo del parcheggio in caso di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno essere messi in atto gli accorgimenti necessari per limitare l'accesso e consentire la rapida evacuazione del parcheggio in caso di evento alluvionale.

Il parcheggio dovrà quindi essere inserito nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.

In ogni caso, gli interventi non devono comportare l'aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto dei criteri indicati all'Art.8 della L.R. 41/2018. Le eventuali zone di compensazione dovranno essere valutate effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale, nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

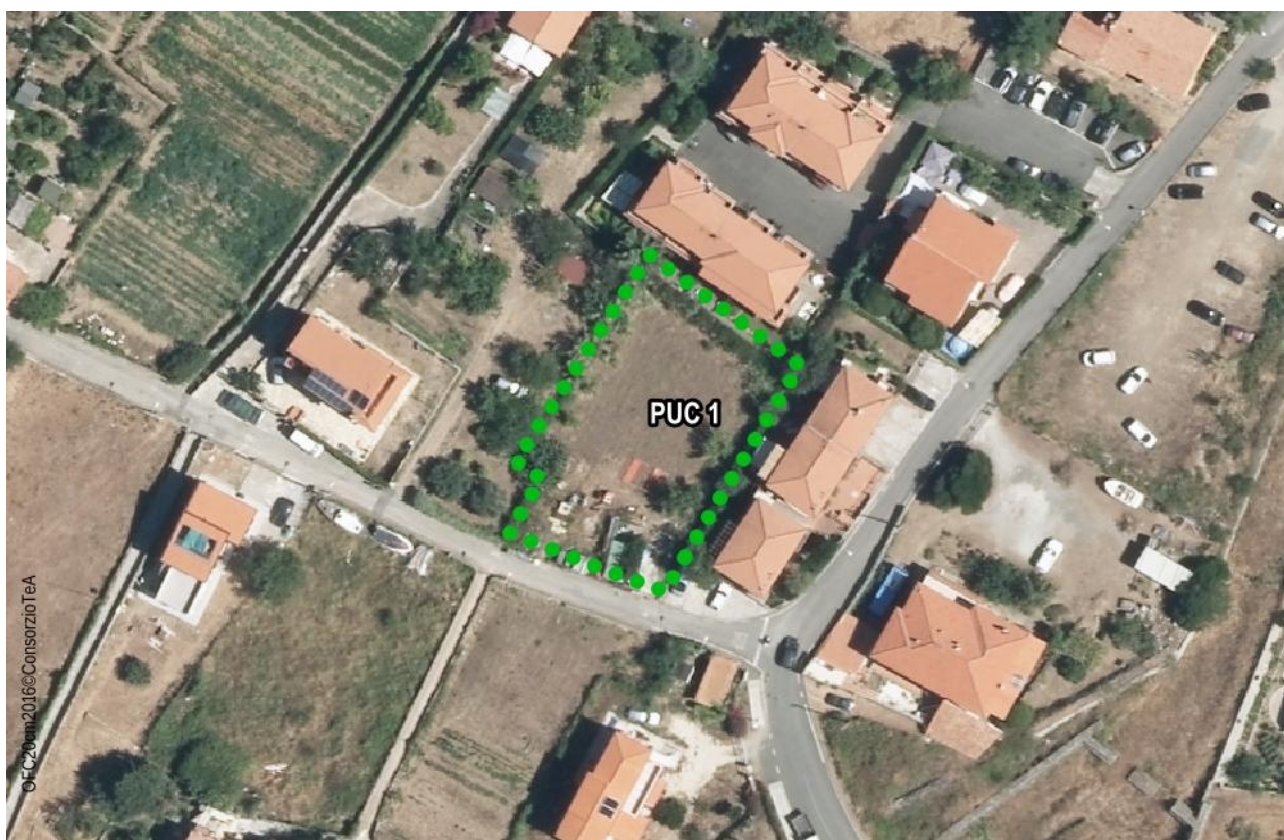
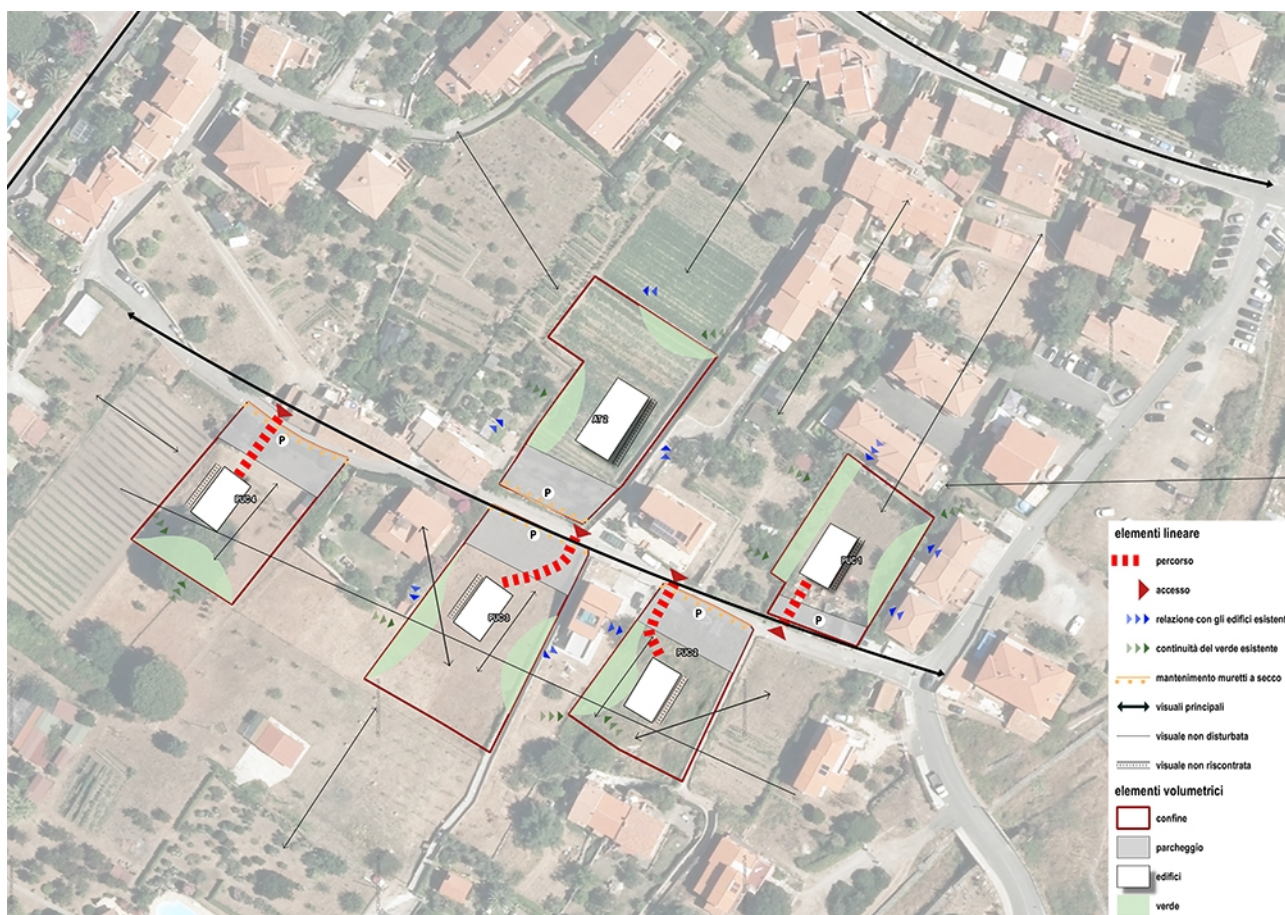


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento ³⁶.

³⁶ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

PUC 2 Località San Giovanni Camerosa

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA



Scala 1:1.000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.038 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	917 772 ³⁷ mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	120 mq minimo e relativo spazio di manovra ³⁸

³⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

³⁸ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.2 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	L'accesso al lotto potrà avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico (PP2), nella quale dovrà essere consentito il passaggio privato all'area edificabile retrostante. La nuova volumetria dovrà essere realizzata in continuità con il tessuto insediativo esistente così da omogeneizzare l'edificazione secondo un disegno organico che rispetti i caratteri identitari della località, come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma³⁹. Dovranno essere mantenuti i muretti a secco esistenti, quale testimonianza del patrimonio storico territoriale.⁴⁰ Nel caso in cui dovesse essere demolito il muro in pietra attualmente esistente lungo la viabilità pubblica, lo stesso dovrà essere ricostruito con medesima tipologia e materiali, anche in posizione retrostante alla viabilità pubblica e più interna al comparto. E' ammessa l'apertura di un solo varco nel muretto a secco di dimensioni minime e sufficienti a consentire l'accesso al parcheggio pubblico e al lotto⁴¹. Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.⁴² Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.⁴³ coerenti con quelle storiche presenti nel contesto paesaggistico di riferimento⁴⁴ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - 120 mq di parcheggio pubblico minimo e relativo spazio di manovra⁴⁵, da realizzarsi in terra battuta o a verde carrabile, evitando pavimentazioni impermeabili.⁴⁶ La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la

³⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁴⁰ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

⁴¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁴² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁴³ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

⁴⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 22/10/2021

⁴⁵ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁴⁶ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.2 delle NTA.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada Gruppo San Giovanni, tra le quote 20 e 22 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina, tra il settore inferiore da ricondurre ad alluvioni recenti e quello superiore da ricondurre ad alluvioni terrazzate. Questa

porzione della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3°, ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini nella porzione delle alluvioni recenti, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice, e maggiormente grossolani in quella delle alluvioni terrazzate. Il grado di addensamento è medio nei depositi alluvioni recenti e leggermente maggiore in quelli terrazzati.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.2 pericolosità media per la porzione più a valle, e la classe G3 alla porzione più a monte. La zona è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

La gran parte dell'area, ad esclusione della porzione Ovest, è ricompresa all'interno della classe di pericolosità idraulica I.3 (pericolosità elevata), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 30 e 200 anni. **Lo scenario di riferimento ai sensi della L.R. 41/2018 è per alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata. La pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA è media, classe P2. La magnitudo idraulica, calcolata ai sensi della L.R. 41/2018, è moderata.**

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide e la transizione tra i depositi alluvionali recenti e quelli terrazzati, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Ricadendo l'area in parte all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica condizionata (F3)

L'area è ricompresa in gran parte all'interno della classe di pericolosità I.3, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 30 e 200 anni **(scenario per alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018 e pericolosità da alluvione media P2, ai sensi del P.G.R.A.).**

In quest'area gli interventi ammessi e le relative modalità sono dettate dall'Art.11 della L.R. 41/2018.

Il battente idrico atteso nelle porzioni soggette ad esondazioni con tempo di ricorrenza 200 anni è compreso entro 25 cm.

L'esatta quota di sicurezza dovrà essere dettagliata in funzione del posizionamento degli interventi all'interno del comparto, a partire dal battente idrico rappresentato nelle cartografie di riferimento dello studio idraulico e dettagliato nel "grid" a disposizione del comune. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm. La compensazione è richiesta solo per i volumi sottratti alla naturale esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni.

Considerato che la magnitudo idraulica è moderata, è possibile intervenire secondo l'art 8 comma 1 lettera c della L.R. 41/2018 prevedendo di porre il piano di calpestio delle strutture alla quota di sicurezza idraulica oltre al franco di sicurezza.

Per non aggravare le condizioni di rischio nelle altre aree e rendere neutri ai fini idraulici gli interventi, non avendo in questa fase né il progetto volumetrico degli interventi, né la loro esatta ubicazione, in via preliminare si dispone di prevedere una intercapedine al di sotto delle strutture la cui volumetria dovrà essere tale da compensare le acque sottratte all'esondazione da quanto in progetto.

L'ingresso delle acque dovrà essere garantito da bocche di lupo disposte lungo il lato dal quale giungeranno le acque in caso di esondazione.

Lo scarico delle acque invase potrà avvenire per infiltrazione delle stesse nel sottosuolo per drenaggio a gravità od per sollevamento meccanico, con modalità tali da non aggravare le condizioni della rete idraulica di valle (compresa la rete di fognatura meteorica). Tali modalità potranno essere definite in sede di progetto edilizio. In fase progettuale potranno essere adottate soluzioni differenti rispetto a quanto proposto, purché nel rispetto della L.R. 41/2018. Qualsiasi soluzione venga adottata dovrà comunque essere supportata da specifiche valutazioni condotte da Ing. Idraulico.

In merito alle misure preventive atte a regolare l'utilizzo del parcheggio in caso di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno essere messi in atto gli accorgimenti necessari per limitare l'accesso e consentire la rapida evacuazione del parcheggio in caso di evento alluvionale.

Il parcheggio dovrà quindi essere inserito nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.

In ogni caso, gli interventi non devono comportare l'aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto dei criteri indicati all'Art.8 della L.R. 41/2018. Le eventuali zone di compensazione dovranno essere valutate effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale, nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

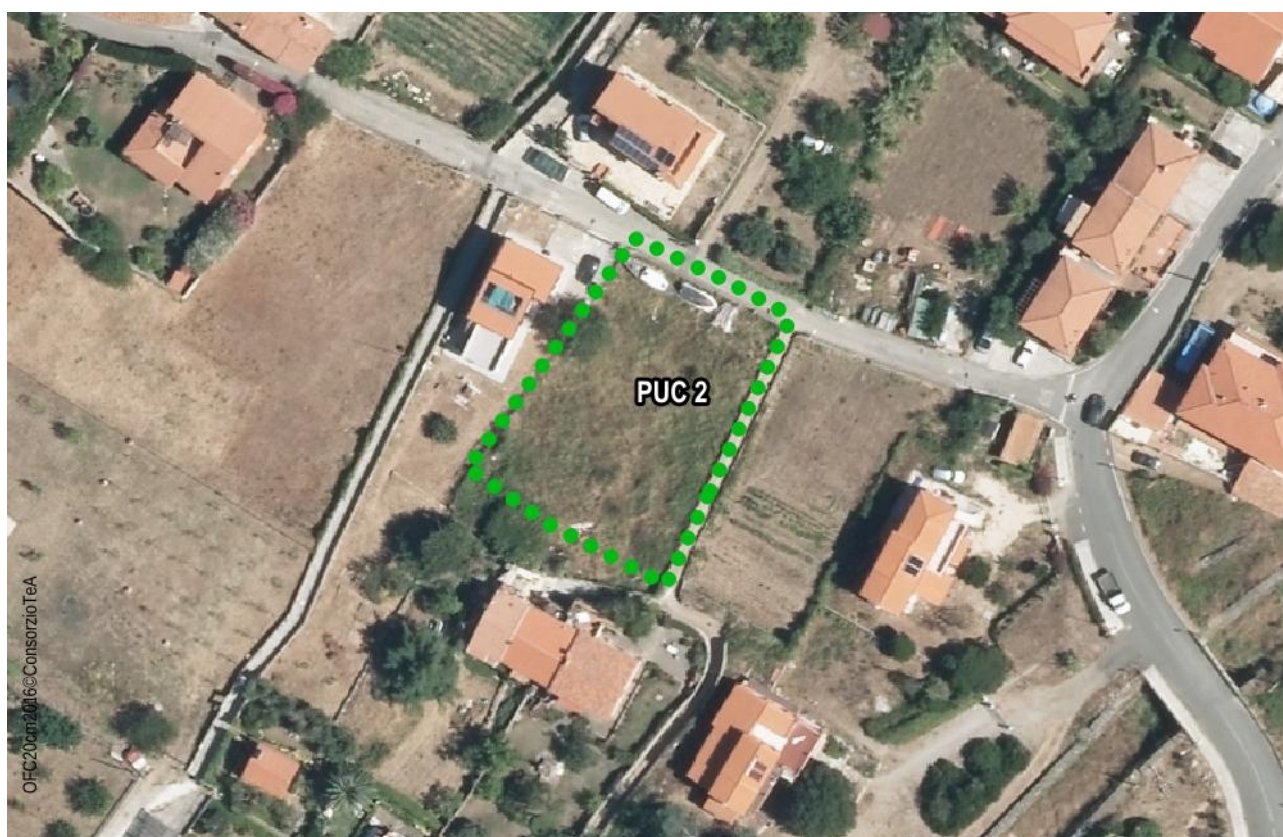
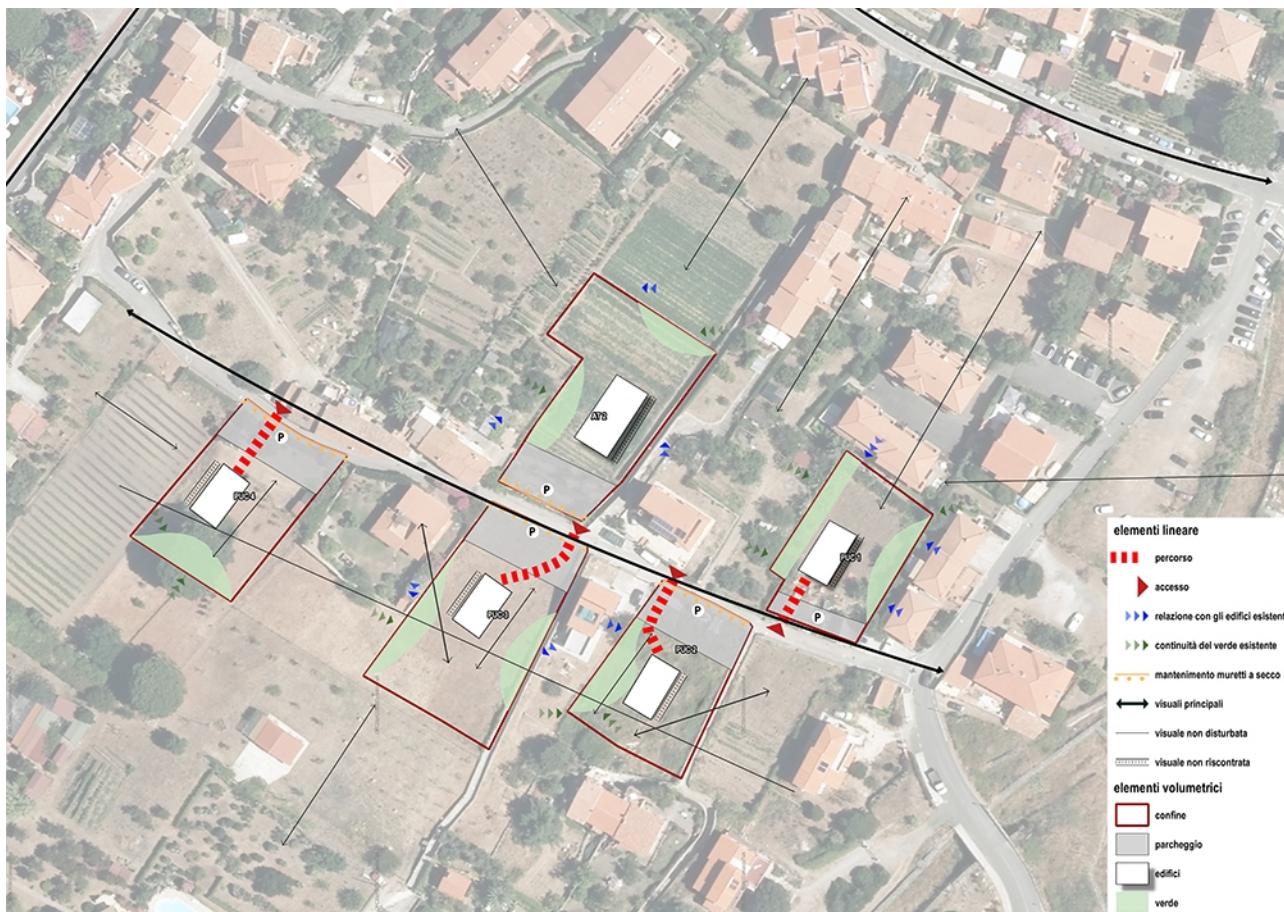


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento ⁴⁷.

⁴⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

PUC 3 Località San Giovanni Camerosa

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA



Scala 1:1.000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.478 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.356 1.195 ⁴⁸ mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	120 mq minimo e relativo spazio di manovra ⁴⁹

⁴⁸ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁴⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.2 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	L'accesso al lotto potrà avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico (PP2), nella quale dovrà essere consentito il passaggio privato all'area edificabile retrostante. La nuova volumetria dovrà essere realizzata in continuità con il tessuto insediativo esistente così da omogeneizzare l'edificazione secondo un disegno organico che rispetti i caratteri identitari della località, come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma⁵⁰. Dovranno essere mantenuti i muretti a secco esistenti, quale testimonianza del patrimonio storico territoriale.⁵¹ Nel caso in cui dovesse essere demolito il muro in pietra attualmente esistente lungo la viabilità pubblica, lo stesso dovrà essere ricostruito con medesima tipologia e materiali, anche in posizione retrostante alla viabilità pubblica e più interna al comparto. E' ammessa l'apertura di un solo varco nel muretto a secco di dimensioni minime e sufficienti a consentire l'accesso al parcheggio pubblico e al lotto⁵². Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.⁵³ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.⁵⁴ coerenti con quelle storiche presenti nel contesto paesaggistico di riferimento⁵⁵ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - 120 mq di parcheggio pubblico minimo e relativo spazio di manovra⁵⁶, da realizzarsi in terra battuta o a verde carrabile, evitando pavimentazioni impermeabili.⁵⁷ La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la

⁵⁰ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁵¹ Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

⁵² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁵³ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁵⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

⁵⁵ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 22/10/2021

⁵⁶ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁵⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.2 delle NTA.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada Gruppo San Giovanni, tra le quote 21 e 24 23 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina, tra il settore inferiore da ricondurre ad alluvioni recenti e quello superiore da ricondurre ad alluvioni terrazzate. Questa

porzione della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3°, ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini nella porzione delle alluvioni recenti, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice, e maggiormente grossolani in quella delle alluvioni terrazzate. Il grado di addensamento è medio nei depositi alluvioni recenti e leggermente maggiore in quelli terrazzati.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.2 pericolosità media per la porzione più a valle, e la classe G3 alla porzione più a monte. La zona è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 **{pericolosità moderata}** **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, e la transizione tra i depositi alluvionali recenti e quelli terrazzati, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Ricadendo l'area in parte all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**.

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 aggravi di pericolosità in altre aree.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

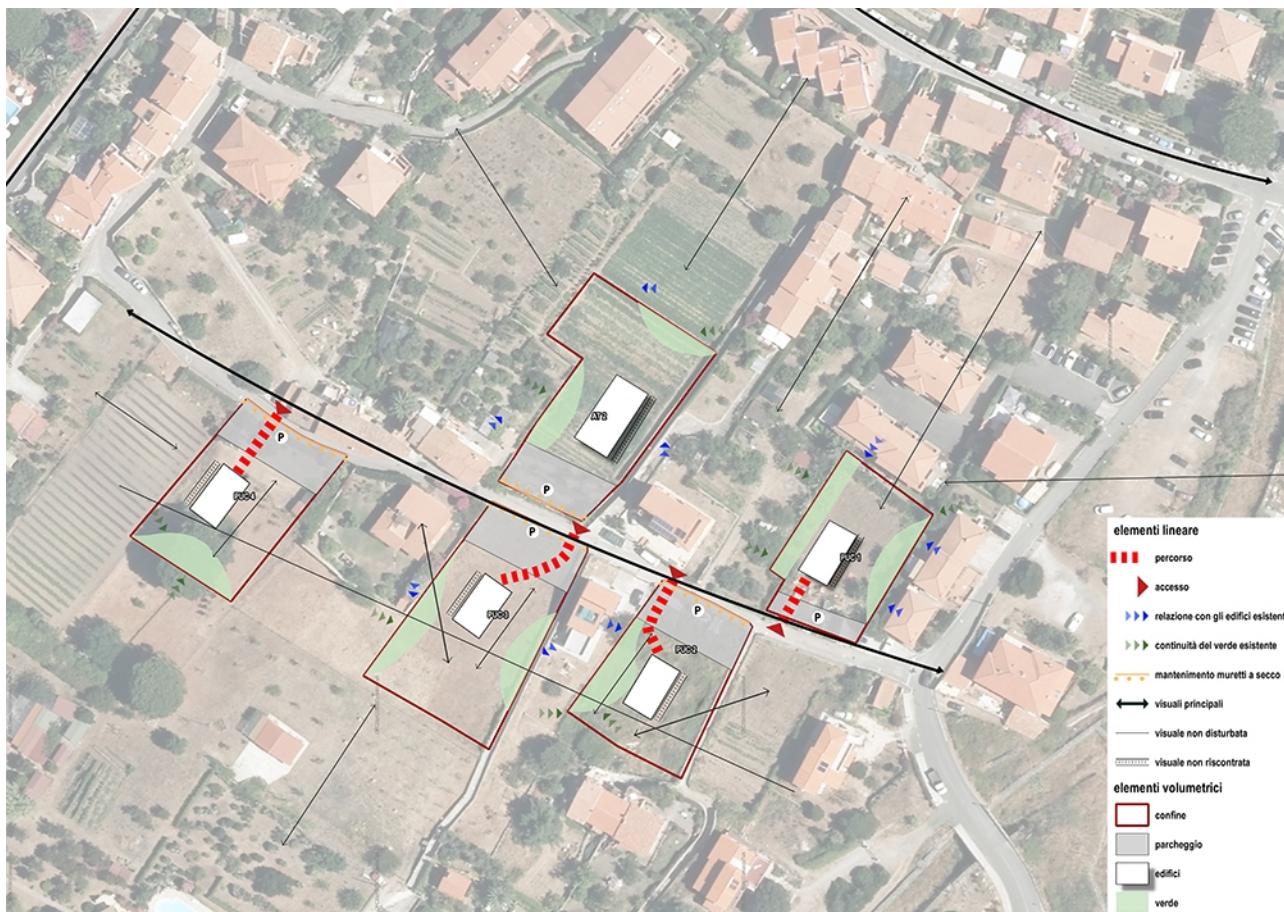
Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

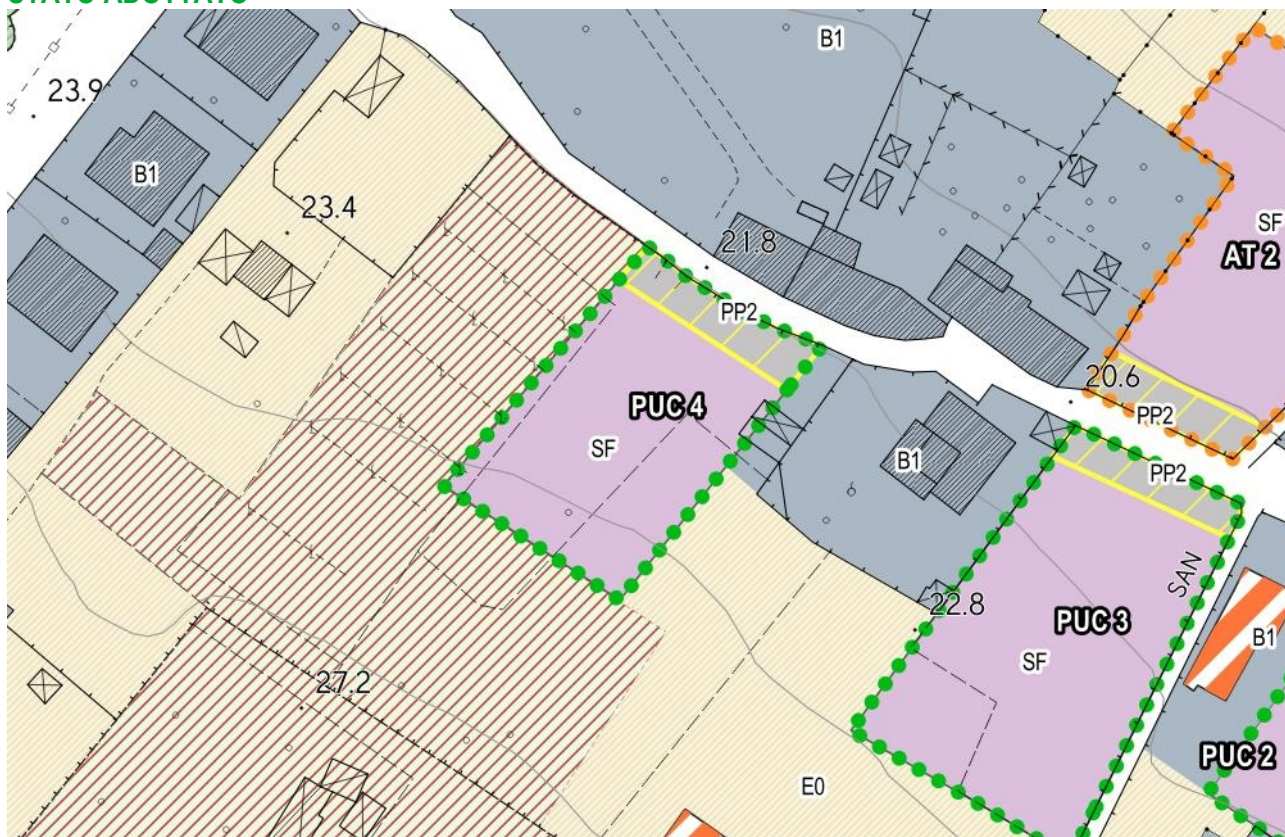


N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento ⁵⁸.

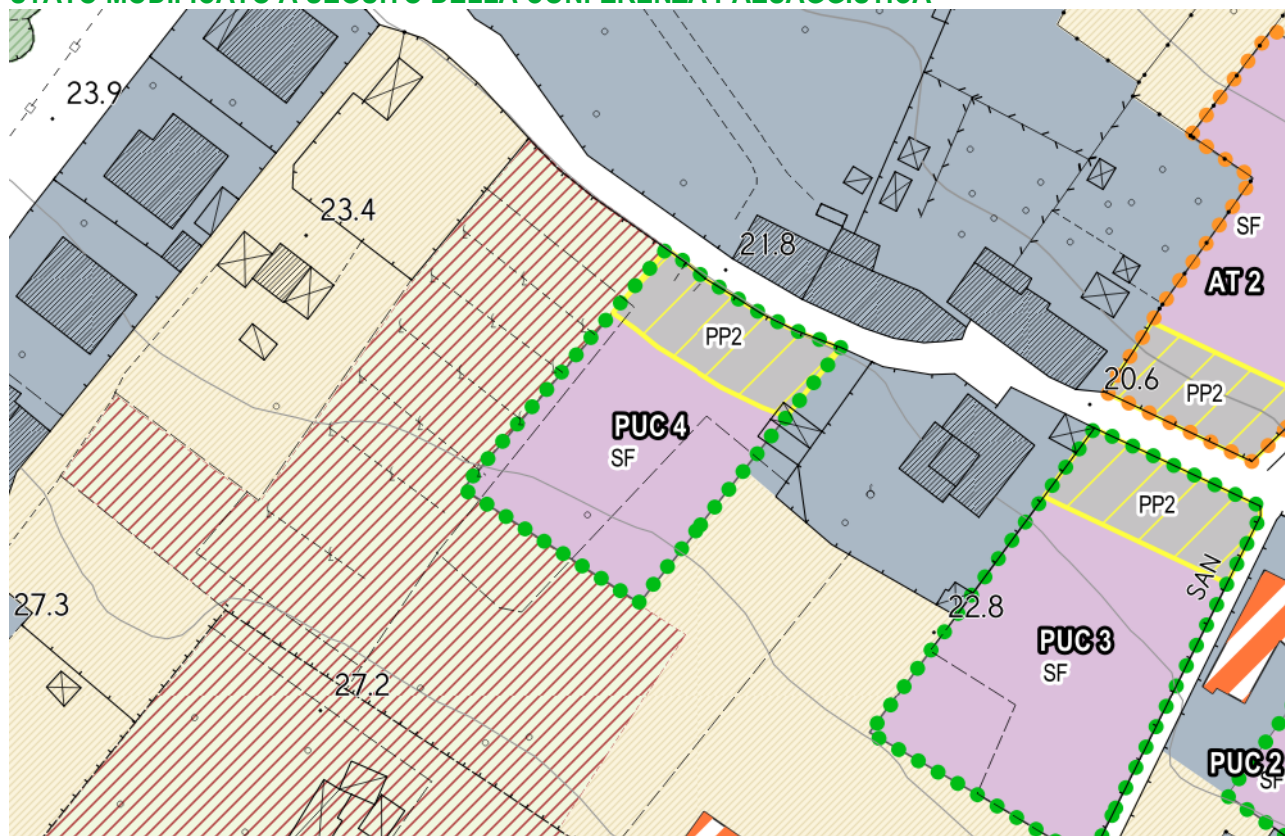
⁵⁸ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

UTOE 2	Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano
PUC 4 Località San Giovanni Camerosa	

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA



Scala 1:1.000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.114 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	960 819 ⁵⁹ mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	125 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	150 mq minimo e relativo spazio di manovra ⁶⁰

⁵⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁶⁰ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.2 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 125 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	L'accesso al lotto potrà avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico (PP2), nella quale dovrà essere consentito il passaggio privato all'area edificabile retrostante. La nuova volumetria dovrà essere realizzata in continuità con il tessuto insediativo esistente così da omogeneizzare l'edificazione secondo un disegno organico che rispetti i caratteri identitari della località, come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma⁶¹. Dovranno essere mantenuti i muretti a secco esistenti, quale testimonianza del patrimonio storico territoriale.⁶² Nel caso in cui dovesse essere demolito il muro in pietra attualmente esistente lungo la viabilità pubblica, lo stesso dovrà essere ricostruito con medesima tipologia e materiali, anche in posizione retrostante alla viabilità pubblica e più interna al comparto. E' ammessa l'apertura di un solo varco nel muretto a secco di dimensioni minime e sufficienti a consentire l'accesso al parcheggio pubblico e al lotto⁶³. Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.⁶⁴ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.⁶⁵ coerenti con quelle storiche presenti nel contesto paesaggistico di riferimento⁶⁶ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - 150 mq di parcheggio pubblico minimo e relativo spazio di manovra⁶⁷, da realizzarsi in terra battuta o a verde carrabile, evitando pavimentazioni impermeabili.⁶⁸ La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la

⁶¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁶² Modificato a seguito di accoglimento del Contributo/Osservazione n.21

⁶³ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁶⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁶⁵ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

⁶⁶ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 22/10/2021

⁶⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁶⁸ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.2 delle NTA.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”.

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada Gruppo San Giovanni, tra le quote 22 e 24 23 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina, tra il settore inferiore da ricondurre ad alluvioni recenti e quello superiore da ricondurre ad alluvioni terrazzate. Questa porzione della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3°, ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini nella porzione delle alluvioni recenti, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice, e maggiormente grossolani in quella delle alluvioni terrazzate. Il grado di addensamento è medio nei depositi alluvioni recenti e leggermente maggiore in quelli terrazzati.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.2 pericolosità media per la porzione più a valle, e la classe G3 alla porzione più a monte. La zona è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 **{pericolosità moderata}** **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide e la transizione tra i depositi alluvionali recenti e quelli terrazzati, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Ricadendo l'area in parte all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

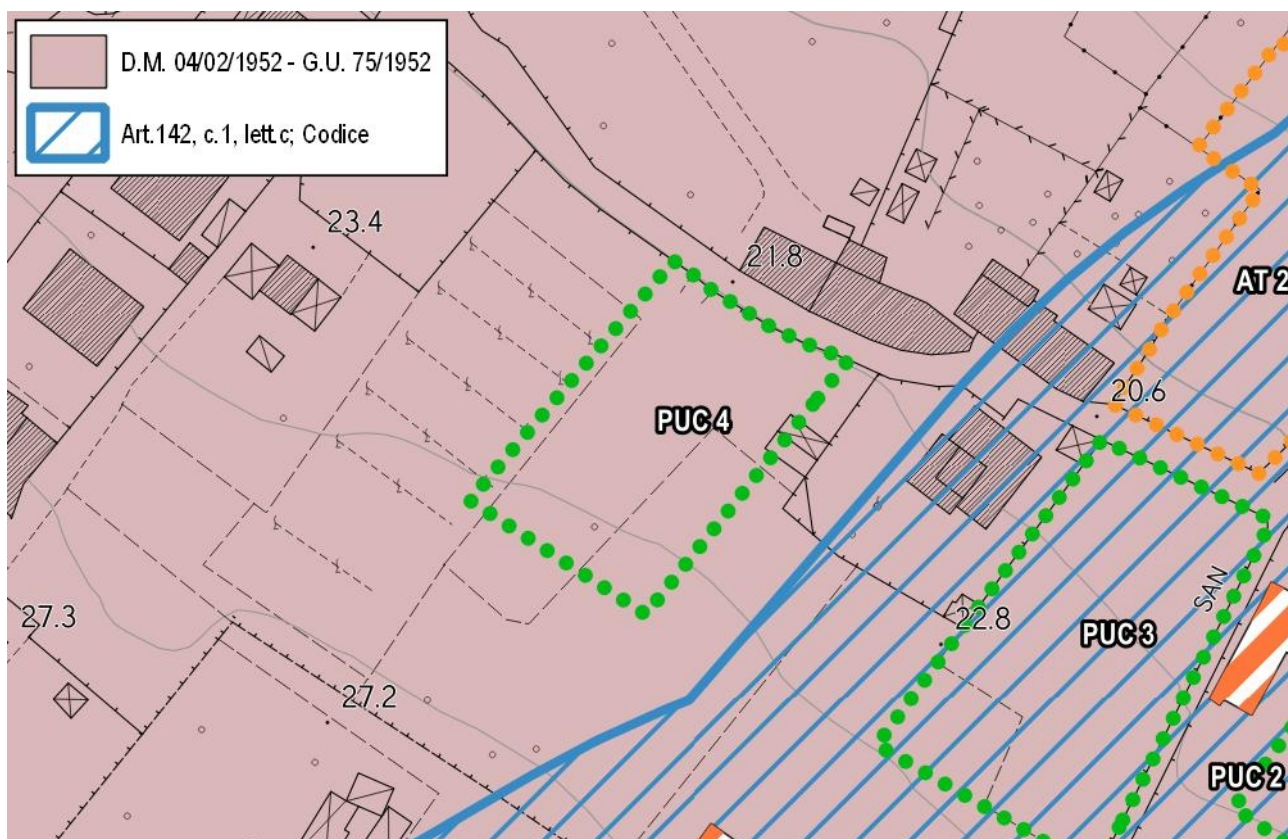
Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**.

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 aggravi di pericolosità in altre aree.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

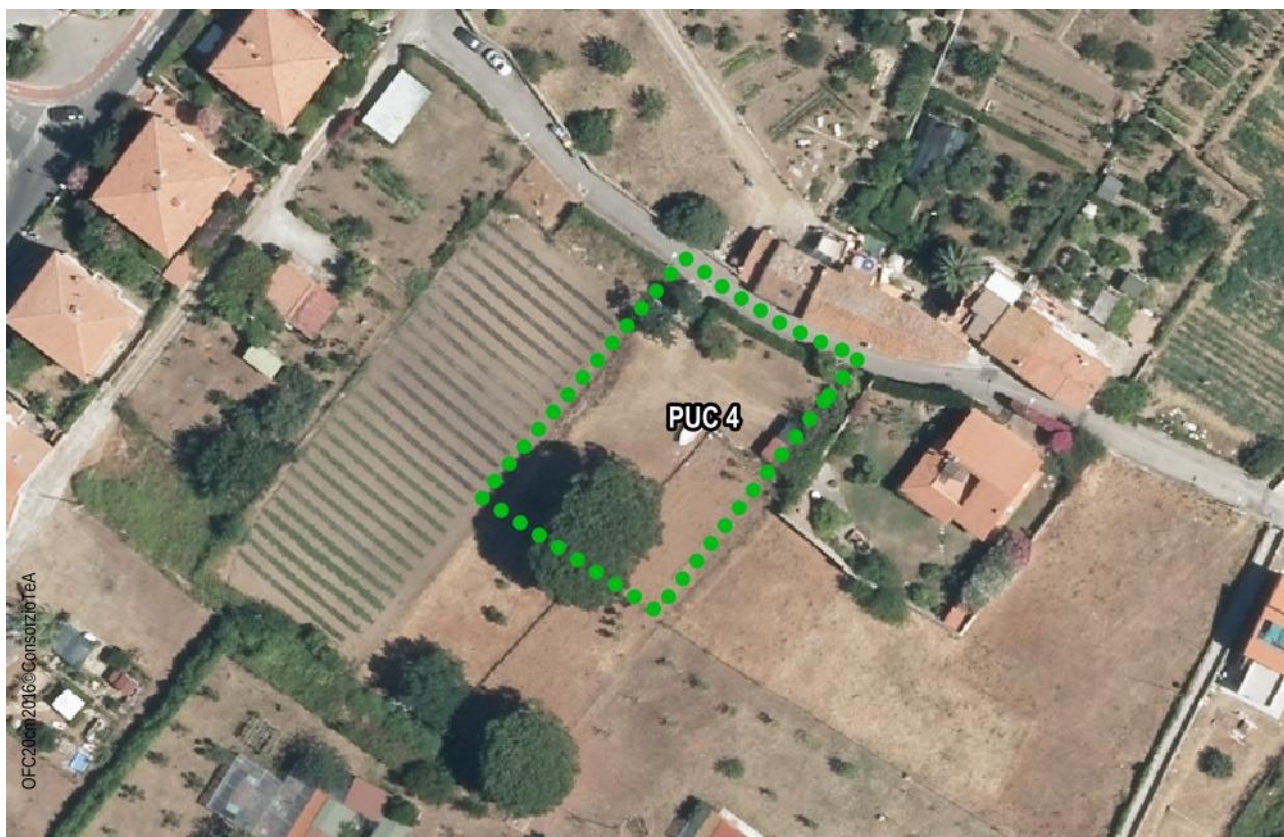
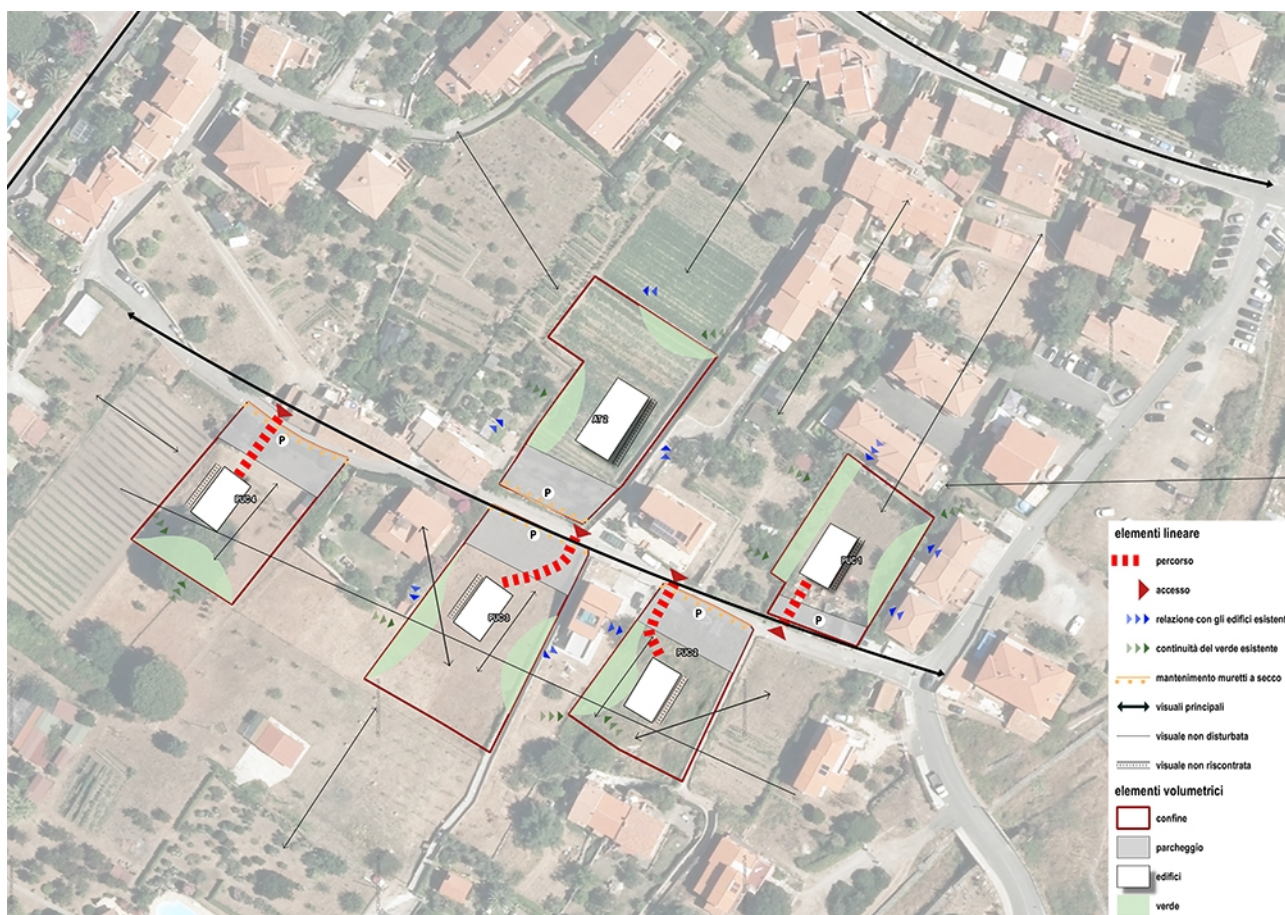


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

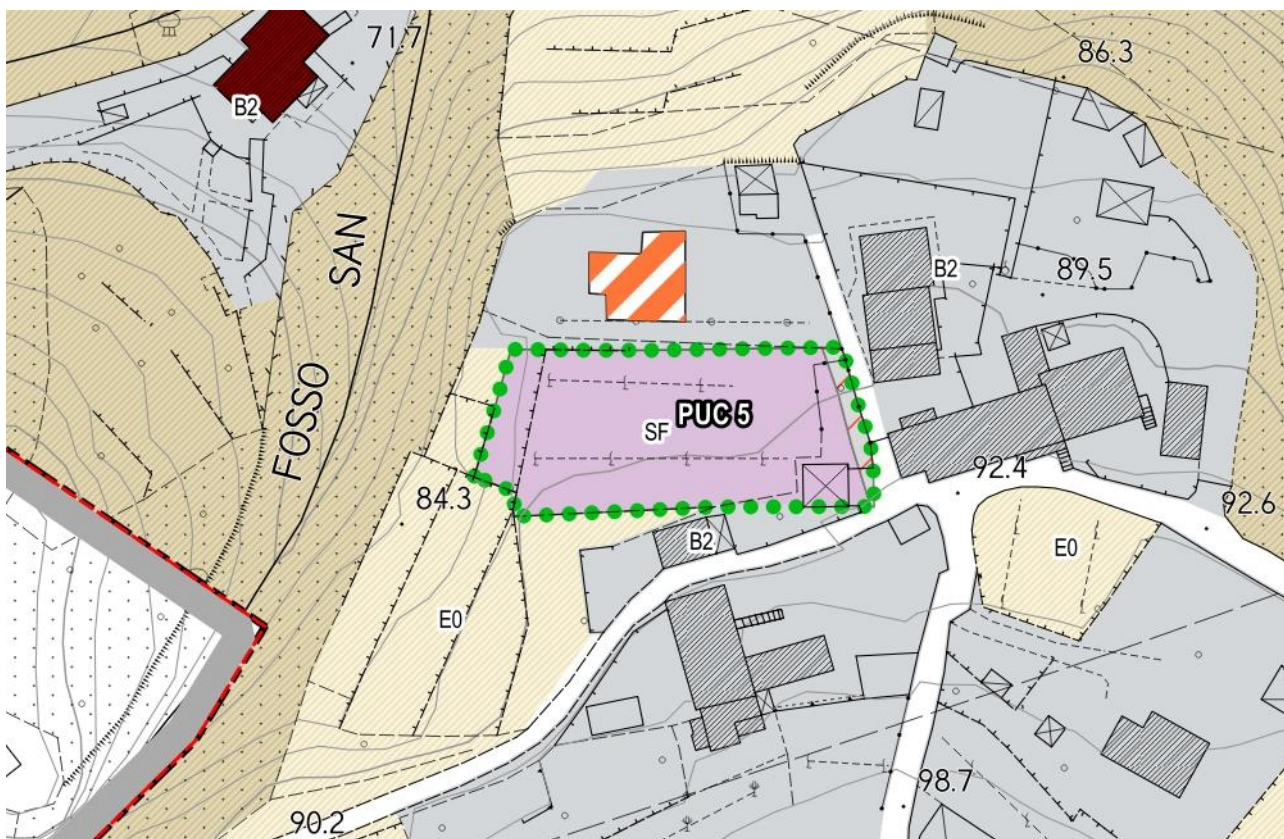


N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento ⁶⁹.

⁶⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

UTOE 2 Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

PUC 5 Località La Tezia nord



Scala 1:1.000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.030 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	986 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	70 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.2 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 70 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali. ⁷⁰ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento. ⁷¹ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - sistemazione e ampliamento della viabilità pubblica. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà quantificata in sede di convenzione, sotto indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.2 delle NTA.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica della presenza ed eventuale suo adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni

⁷⁰ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁷¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è ubicata in Località La Tezia Nord, tra le quote 87 e 92 m.s.l.m., immediatamente ad Est del Rio Vallegrande, affluente di destra dell'Uviale di Marciana.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità con blocchi, e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Relativamente agli aspetti geomorfologici, è da segnalare che verso Ovest l'area termina in corrispondenza del ciglio di erosione fluviale del Rio Vallegrande, che in questa zona genera un dislivello di circa 10 metri.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide, o dirigersi verso l'impluvio del Rio Vallegrande.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

La pericolosità idraulica della gran parte dell'area è da considerarsi bassa (I.1) visto il contesto di alto morfologico rispetto al limitrofo corso d'acqua. La zona maggiormente prossima all'impluvio è invece stata inserita nella classe di pericolosità media I2 (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), basata su criteri morfologici.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali. Durante le fasi progettuali, dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità della scarpata che raccorda l'area di intervento al sottostante impluvio.

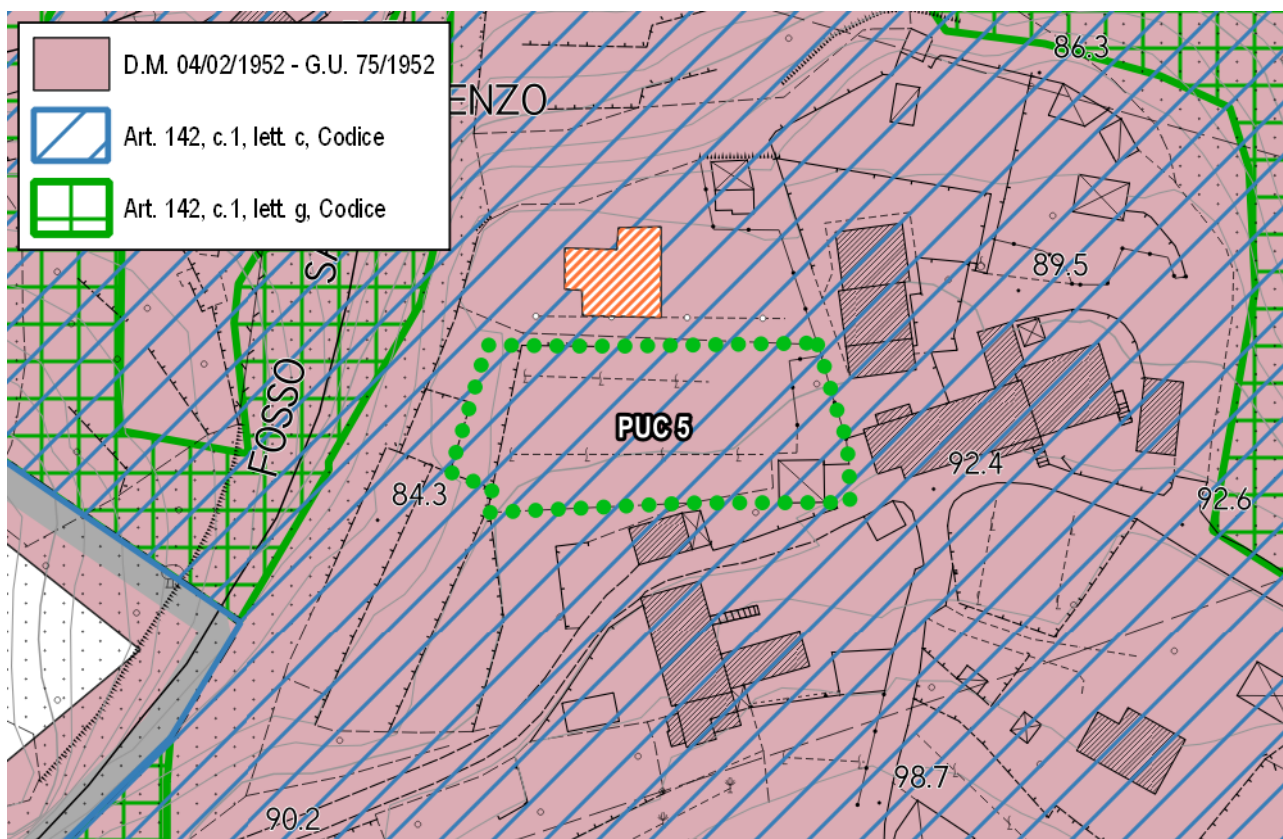
Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è esterne alle zone classificate in pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4).

Tuttavia, immediatamente ad Ovest dell'area scorre il Rio Vallegrande, inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana. Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal ciglio di sponda del Rio (Regio decreto 523 del 1904 e L.R. 41/2018). La distanza di 10 mt dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco, in fase di progetto esecutivo.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

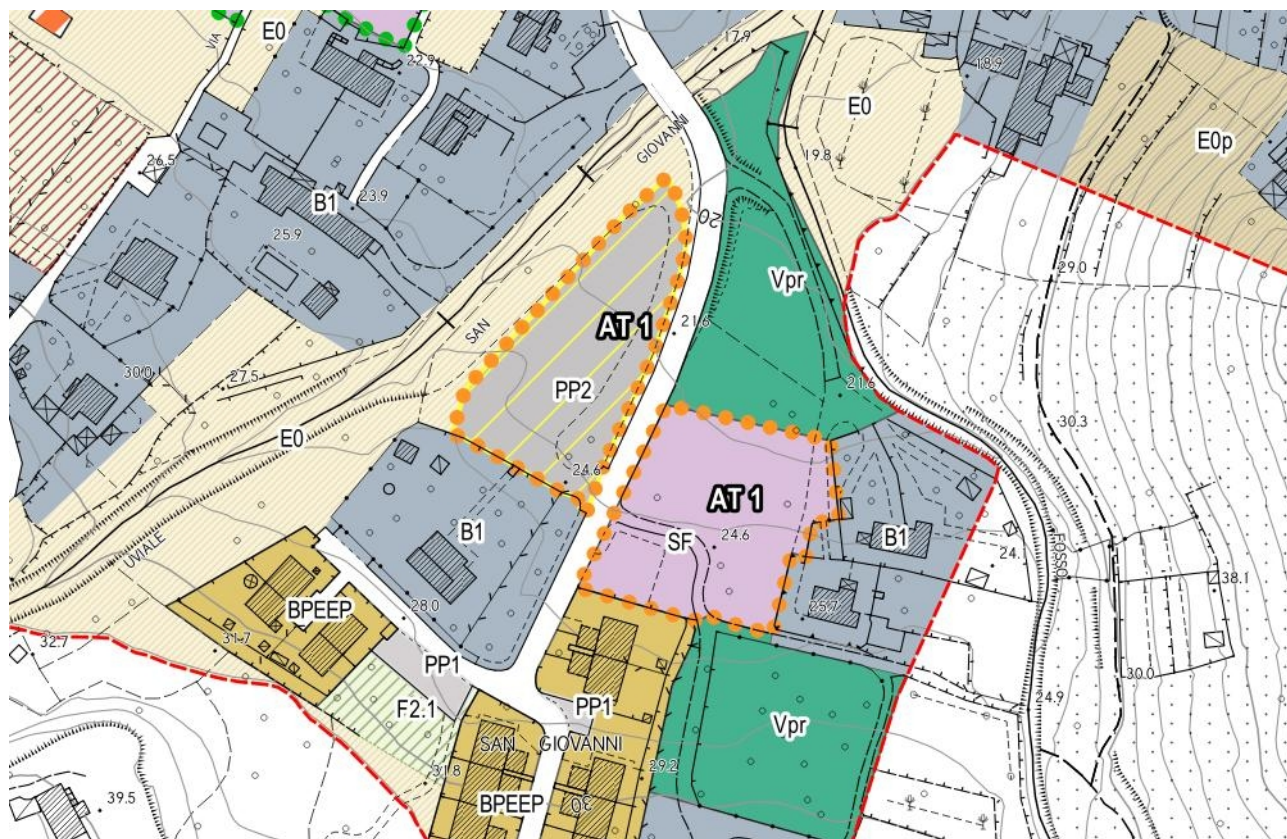


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 1

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

AT 1 Località San Giovanni - PEEP



Scala 1:2.000

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	5.206 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.687 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.750 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale (PEEP)
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	2.520 mq

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.4 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede il completamento della zona PEEP della località San Giovanni, tramite nuova edificazione con funzione residenziale (PEEP) di dimensioni massime pari a 1.750 mq di SE, IC 40% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Nel rispetto del R.D. 523/1904 e della L.R. 41/2018, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 mt dal piede esterno dell'argine dell'Uviale di San Giovanni; entro tale fascia di rispetto non sono ammessi alcun tipo di intervento edilizio e infrastrutturale. L'effettiva distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine dovrà essere misurata in loco, in fase di progetto esecutivo. Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.⁷² Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento.⁷³ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - 2.520 mq di parcheggio pubblico (PP2). La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.4 delle NTA.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica della presenza ed eventuale suo adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai

⁷² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁷³ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”.

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è posta in un settore di territorio compreso tra gli alvei dell'Uvale di San Giovanni ad Ovest, ed il Fosso del Lavacchio (o Rio di San Giovanni) ad Est. Le quote sono ricomprese tra 22 e 26 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità con blocchi, e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

La pericolosità idraulica dell'area destinata a parcheggio varia da moderata (I.2) (non classificata ai sensi della L.R. 41/2018 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del PGRA), per la zona più alta in quota, a molto elevata (I4)

(scenario per alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione elevata P3, ai sensi del P.G.R.A.) per la zona più a valle, in prossimità dell'attraversamento stradale dell'Uviale di San Giovanni.

La pericolosità idraulica dell'area destinata a residenziale è in gran parte moderata (I2) (non classificata ai sensi della L.R. 41/2018 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del PGRA), ad esclusione di due piccoli settori ubicati nella zona più bassa del comparto ai quali è attribuita la pericolosità elevata (I3) (scenario per alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione media P2, ai sensi del P.G.R.A.)

Per entrambe le zone la magnitudo idraulica, calcolata ai sensi della L.R. 41/2018 è moderata.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica condizionata (F3)

Per la zona a parcheggio, il battente idrico atteso nelle porzioni soggette ad esondazioni con tempo di ricorrenza 200 anni è compreso entro 34 cm, con un valor medio pari a 12 cm.

La fattibilità dell'intervento è condizionata all'osservanza dell'Art. 13 comma 1 e comma 4 lettera b della L.R. 41/2018.

Inoltre, immediatamente ad Ovest dell'area, scorre l'Uviale di San Giovanni il cui argine in questa zona è stato realizzato con gabbioni in pietrame. L'Uviale è inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana, per cui tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine (Regio decreto 523 del 1904 e L.R. 41/2018). La distanza di 10 mt dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco, in fase di progetto esecutivo.

In merito alle misure preventive atte a regolare l'utilizzo del parcheggio in caso di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno essere messi in atto gli accorgimenti necessari per limitare l'accesso e consentire la rapida evacuazione del parcheggio in caso di evento alluvionale.

Il parcheggio dovrà quindi essere inserito nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.

La gran parte della zona destinata a residenziale, ad esclusione di due piccole porzioni limitate alla settore più basso, ricade all'interno nella pericolosità idraulica media I2 (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.). Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere ricompresi all'interno di tale zona e nessuna alterazione morfologica è consentita nelle aree a pericolosità idraulica elevata (alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione media P2, ai sensi del P.G.R.A.)

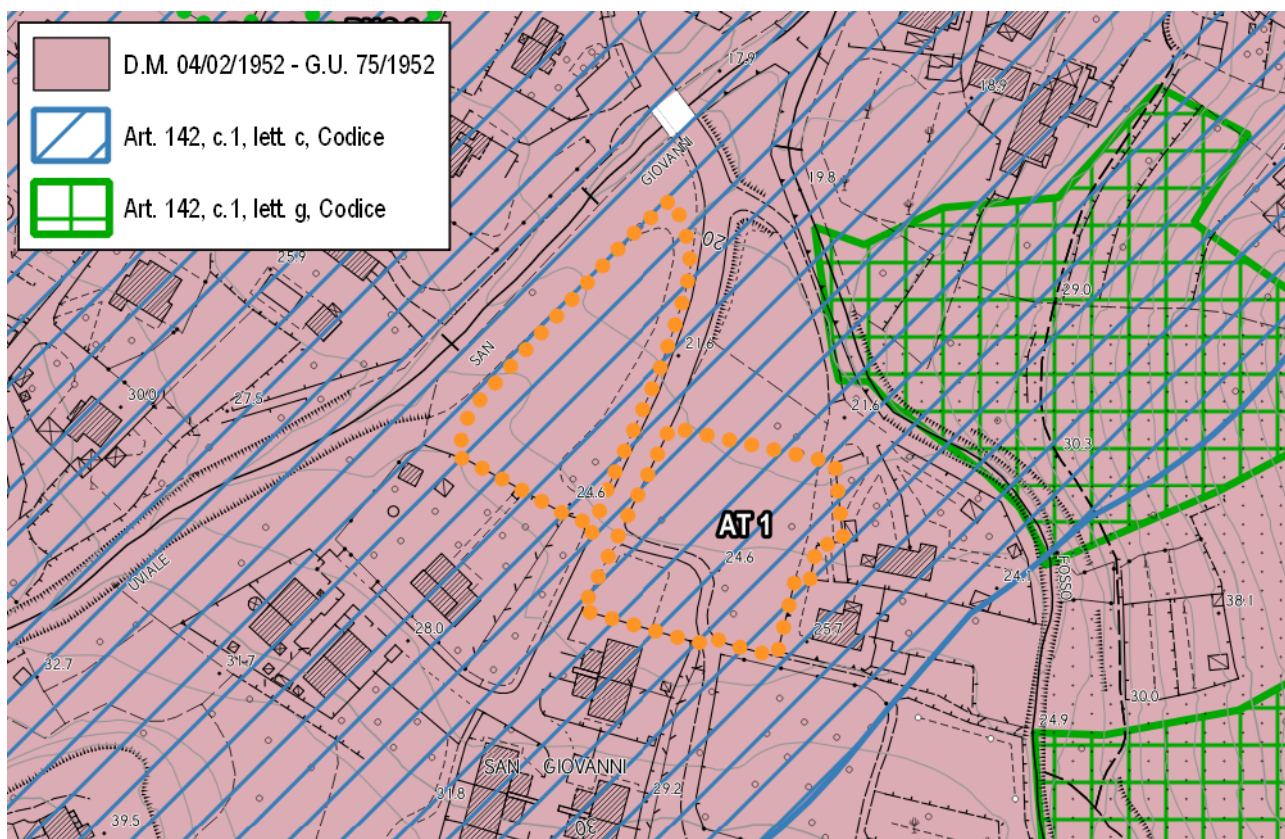
Per la zona destinata a residenziale, il battente idrico atteso nelle piccole porzioni soggette ad esondazioni con tempo di ricorrenza 200 anni è compreso entro 17 cm, con un valor medio pari a 5 cm.

L'esatta quota di sicurezza dovrà essere dettagliata in funzione del posizionamento degli interventi all'interno del comparto, a partire dal battente idrico rappresentato nelle cartografie di riferimento dello studio idraulico e dettagliato nel "grid" a disposizione del comune. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm. La compensazione è richiesta solo per i volumi sottratti alla naturale esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni.

Gli interventi non devono comportare l'aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto dei criteri indicati all'Art.8 della L.R. 41/2018. Le eventuali zone di compensazione dovranno essere valutate effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

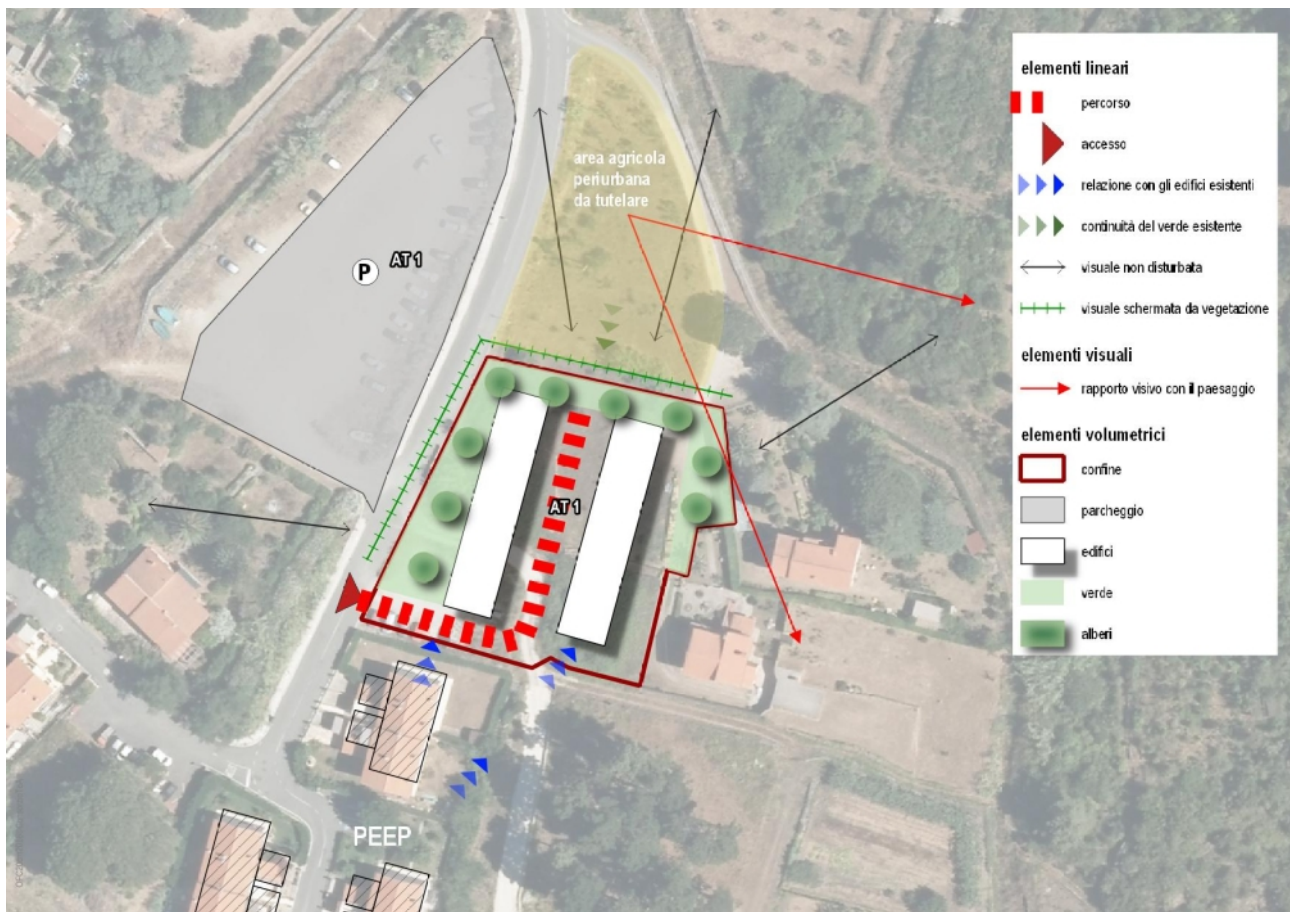
Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale, nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento ⁷⁴.

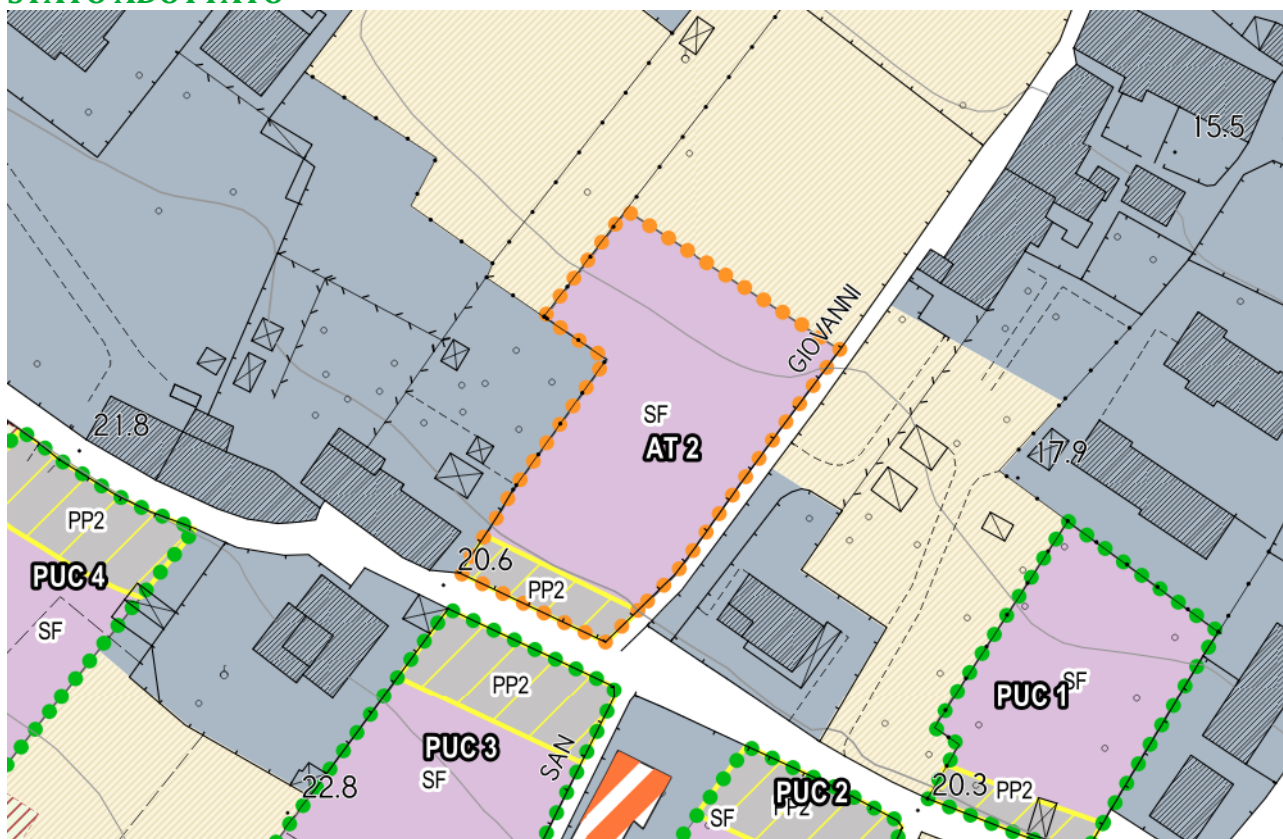
⁷⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

UTOE 1

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

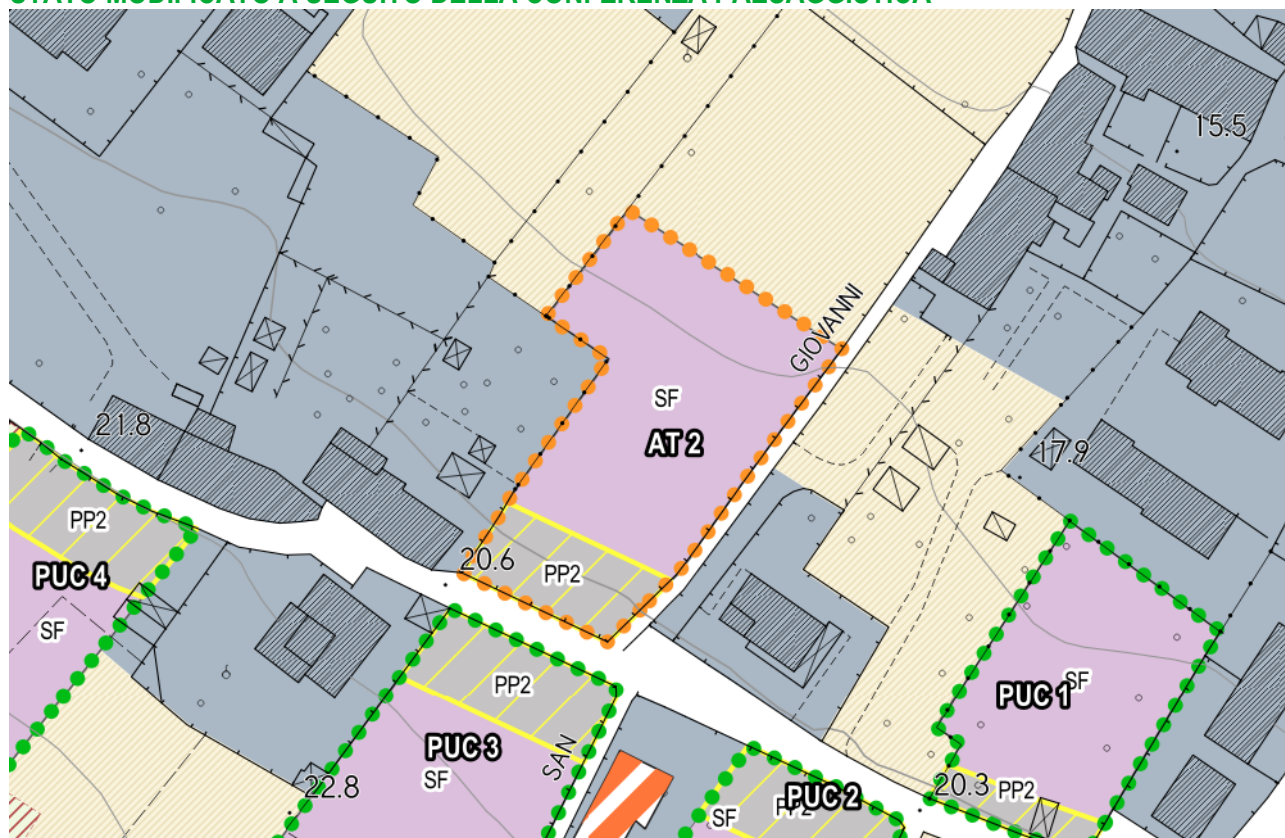
AT 2 Loc. Centro abitato – Gruppo S. Giovanni - PEEP

STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA



ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	1.371 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.244 1.123 ⁷⁵ mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	300 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale (PEEP)
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	127 mq minimo e relativo spazio di manovra ⁷⁶

⁷⁵ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁷⁶ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 35.1.4 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede la realizzazione di una nuove volumetrie destinate ad Edilizia Economica Popolare (PEEP), di dimensioni massime pari a 300 mq di SE, IC 40% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	La nuova volumetria dovrà essere realizzata in continuità con il tessuto insediativo esistente così da omogeneizzare l'edificazione secondo un disegno organico che rispetti i caratteri identitari della località, come da schema grafico riportato in coda alla scheda norma⁷⁷. Dovranno essere mantenuti i muretti a secco esistenti, quale testimonianza del patrimonio storico territoriale. E' ammessa l'apertura di un solo varco nel muretto a secco di dimensioni minime e sufficienti a consentire l'accesso al parcheggio pubblico e al lotto ⁷⁸. Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali. ⁷⁹ Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati; pertanto la tipologia edilizia utilizzata dovrà essere la medesima di quelle presenti nel contesto di riferimento. ⁸⁰ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - 127 mq di parcheggio pubblico (PP2) minimo e relativo spazio di manovra ⁸¹, da realizzarsi in terra battuta o a verde carrabile, evitando pavimentazioni impermeabili. ⁸² La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 35.1.4 delle NTA.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla

⁷⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁷⁸ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁷⁹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁸⁰ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

⁸¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁸² Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada Gruppo San Giovanni, tra le quote 18 e 20 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina. Questo settore della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3°, ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice. Il grado di addensamento è medio, trattandosi di depositi alluvionali recenti.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.2 pericolosità media.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 ~~{pericolosità moderata}~~ (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica con normali vincoli (F2)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.).

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.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

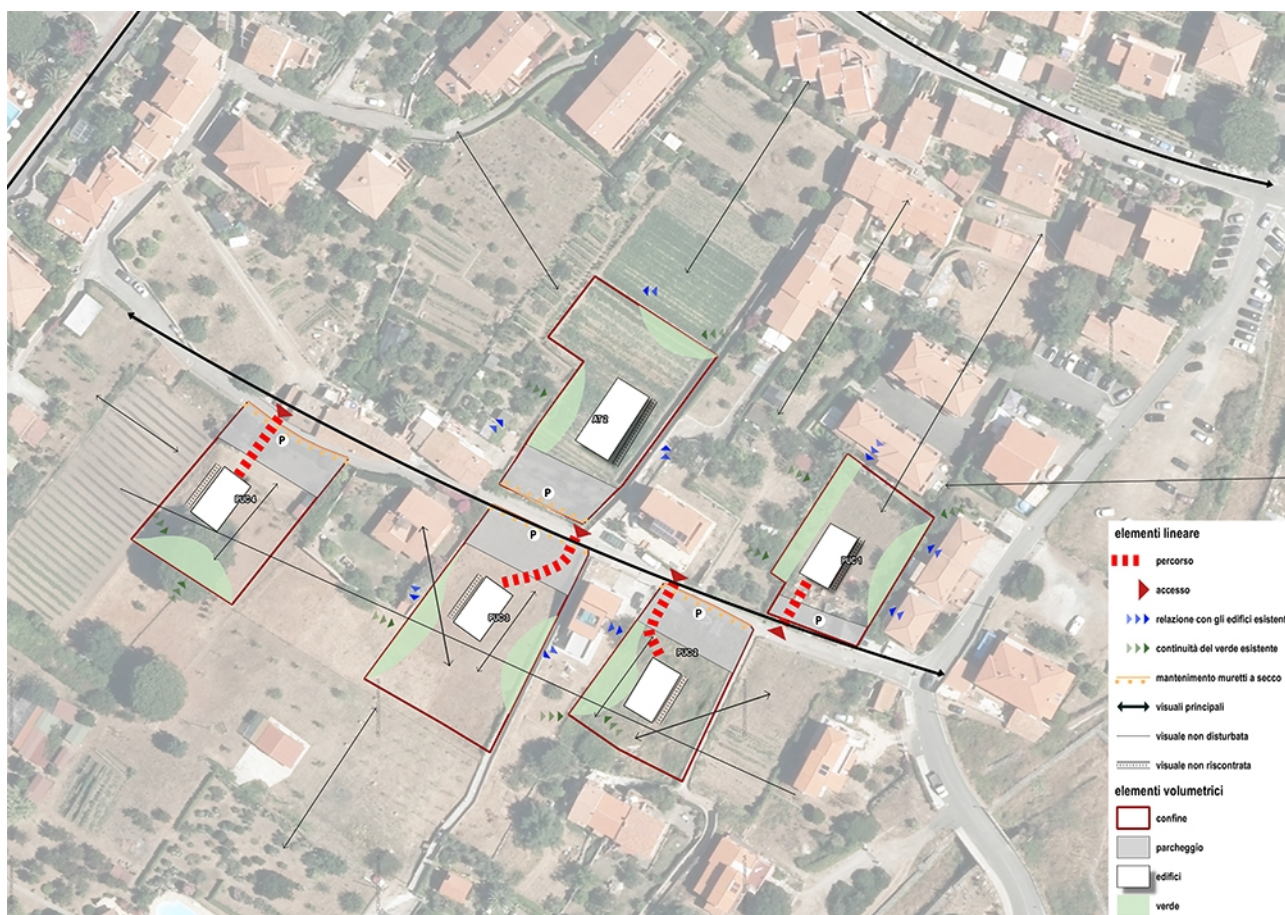
Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



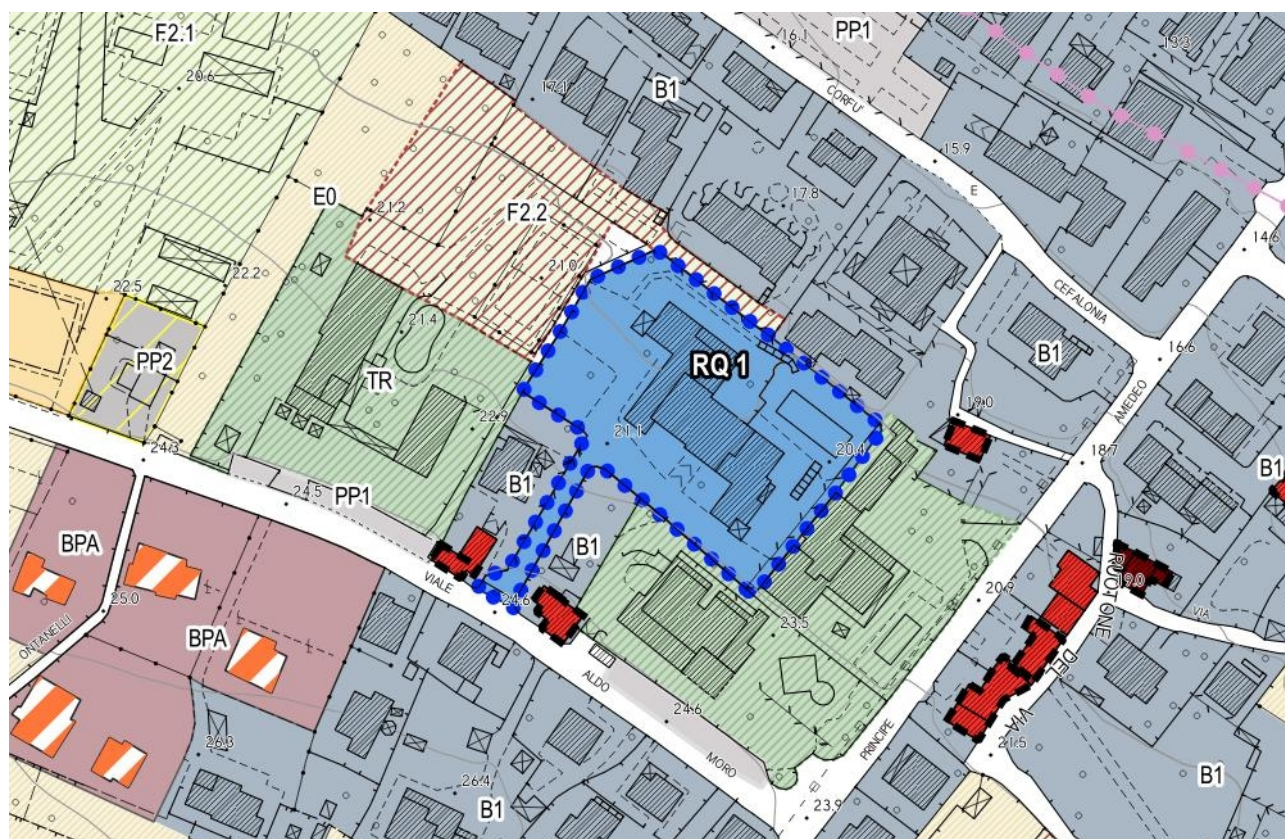
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento ⁸³.

⁸³ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

UTOE 1	Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano
RQ 1 Saint Claire	



Scala 1:2000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.728 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Esistente (con Variante al Piano di Recupero vigente: Residenziale o Turistico – Ricettivo)

PRESCRIZIONI:

Valgono le Prescrizioni e le funzioni d'uso ammesse del Piano di Recupero vigente (Repertorio n.237 del 19.03.2008). In caso di variante al suddetto Piano di Recupero, valgono le seguenti prescrizioni:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero (PdR), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, secondo le indicazioni di cui all'art. 35.1.3 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	In caso di Variante al Piano di Recupero vigente è ammesso uno tra i due seguenti interventi: 1) Entro 3 anni dall'entrata in vigore della Variante al Piano di Recupero vigente, è ammessa la destinazione residenziale dell'immobile e il frazionamento interno in appartamenti con Superficie Utile (SU) minima pari a quanto definito dalla normativa sovraordinata vigente (DM 1975). Le Unità Immobiliare (U.I.) dovranno comunque avere le seguenti dimensioni massime: - n.10 U.I. potranno avere una S.U. massima di fino a 35 mq; - n.10 U.I. potranno avere una S.U. massima compresa tra 35 mq e 48 mq; - il restante numero di U.I. ricavabili dalla SE esistente, dovrà avere una S.U. minima di 48 mq. 2) Entro 5 anni dall'entrata in vigore della Variante al Piano di Recupero vigente è ammesso il cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente a Turistico-Ricettivo alberghiero, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 86/2016 e s.m.i. In ogni caso non è ammesso aumento e/o ampliamento di Superficie Edificabile (SE), Indice di Copertura (IC) e Altezza del Fronte (HF) rispetto ai parametri esistenti.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Nel caso di cambio di destinazione d'uso a Residenziale non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.⁸⁴ E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.). Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

⁸⁴ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

PRESCRIZIONI PIT Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”.

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è ubicata all'interno del centro abitato di Marciana Marina, tra le quote 18 e 24 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina. Questo settore della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3°, ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice. Il grado di addensamento è medio, trattandosi di depositi alluvionali recenti.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.2 pericolosità media.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.2 **{pericolosità moderata}** **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi tra 200 e 500 anni.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica con normali vincoli (F2)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I2, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza compreso tra 200 e 500 anni **(non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.)**.

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.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



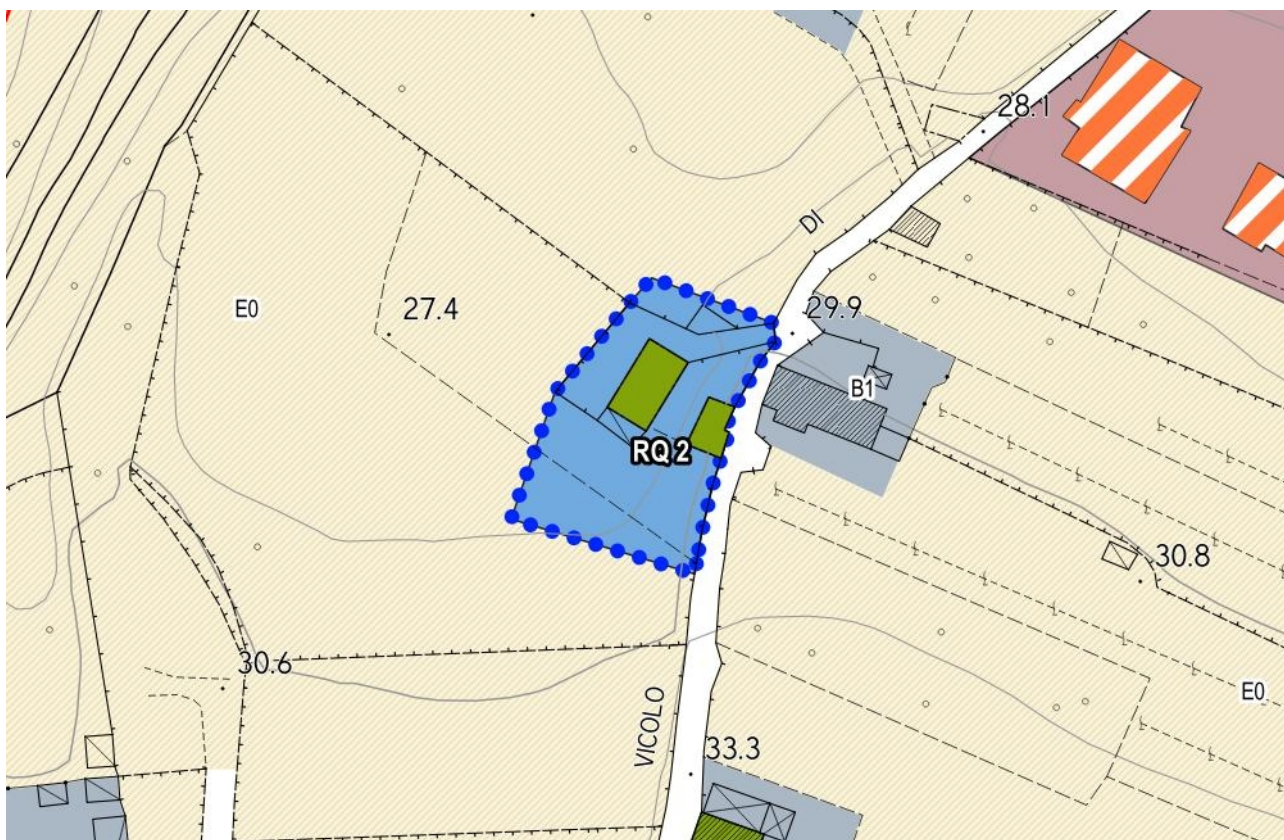
Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

UTOE 2 Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

RQ 2 Località Ontanelli



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	788 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Ampliamento del 30% della SE esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero (PdR), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, secondo le indicazioni di cui all'art. 35.1.3 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è volto al recupero e sistemazione dell'area, tramite demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti al fine di realizzare una nuova volumetria a destinazione residenziale. E' ammesso l'ampliamento della SE esistente da recuperare del 30%; l'IC massimo dovrà essere del 40% e l'altezza del fronte massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI **Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.**⁸⁵
In caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e tipologici della volumetria esistente e l'area pertinenziale dovrà essere mantenuta a verde o con superfici permeabili, evitando l'impermeabilizzazione dei suoli.⁸⁶

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica della presenza ed eventuale suo adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.). Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti. Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto. Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e non devono compromettere gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa. Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

PRESCRIZIONI PIT Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT

⁸⁵ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

⁸⁶ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

(approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è ubicata in località Ontanelli, tra le quote 26 e 31 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Parte dell'area ricade all'interno del vecchio corso dell'Uviale di Marciana individuato sulla base dell'ortofoto del 1954. Il perimetro è riportato nella Tavola D.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

Pur essendo di ridotte dimensioni, l'area ha una marcata variabilità in quota, variando da 30-31 m.sl.m. in prossimità della viabilità a 26 m.s.l.m. in corrispondenza della parte più bassa, che si genera immediatamente a valle del fabbricato esistente. In funzione di ciò, il grado di pericolosità idraulica è fortemente variabile all'interno del lotto passando da I2 (pericolosità moderata) (non classificata ai sensi della L.R. 41/2018 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del PGRA), nelle porzioni più alte in quota, a I4 (pericolosità molto elevata) (scenario per alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione elevata P3, ai sensi del P.G.R.A.) nelle porzioni maggiormente depresse. Di conseguenza anche la magnitudo idraulica varia da moderata a molto severa.

Il battente idrico atteso nelle porzioni soggette ad esondazioni con tempo di ricorrenza 200 anni ha un valore massimo pari a 154 cm ed un valore medio pari a 73 cm.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica condizionata (F3)

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere ubicati ~~Se gli interventi previsti saranno ubicati~~ nella porzione del lotto più alta in quota, esterna alle aree classificate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, ~~non si applicano particolari condizioni alla trasformazione.~~

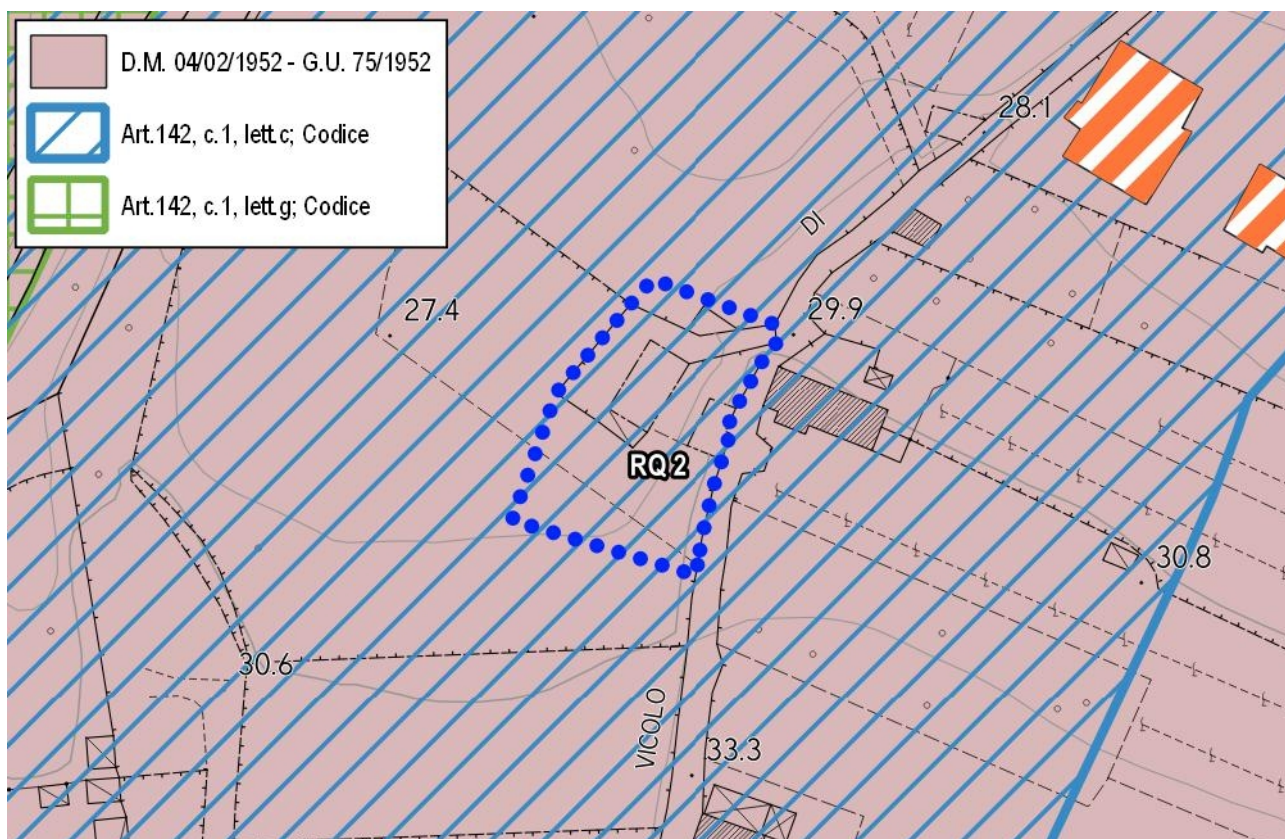
~~In questo caso, sarà~~ Sarà comunque utile perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di piene con tempi di ritorno superiore a 200 anni, ponendo in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, ad esempio prevedendo il rialzamento del piano di calpestio di almeno 20 cm, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

~~Se al contrario, gli interventi previsti dovessero interessare aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, la fattibilità degli interventi ed i relativi condizionamenti dovranno essere verificati alla luce della L.R. 41/2018. L'esatta quota di sicurezza dovrà essere dettagliata in funzione del posizionamento degli interventi all'interno del comparto, a partire dal battente idrico rappresentato nelle cartografie di riferimento dello studio idraulico e dettagliato nel "grid" a disposizione del comune. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm. La compensazione è richiesta solo per i volumi sottratti alla naturale esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni.~~

~~Gli interventi non devono comportare l'aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto dei criteri indicati all'Art.8 della L.R. 41/2018. Le eventuali zone di compensazione dovranno essere valutate effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.~~

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale, nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

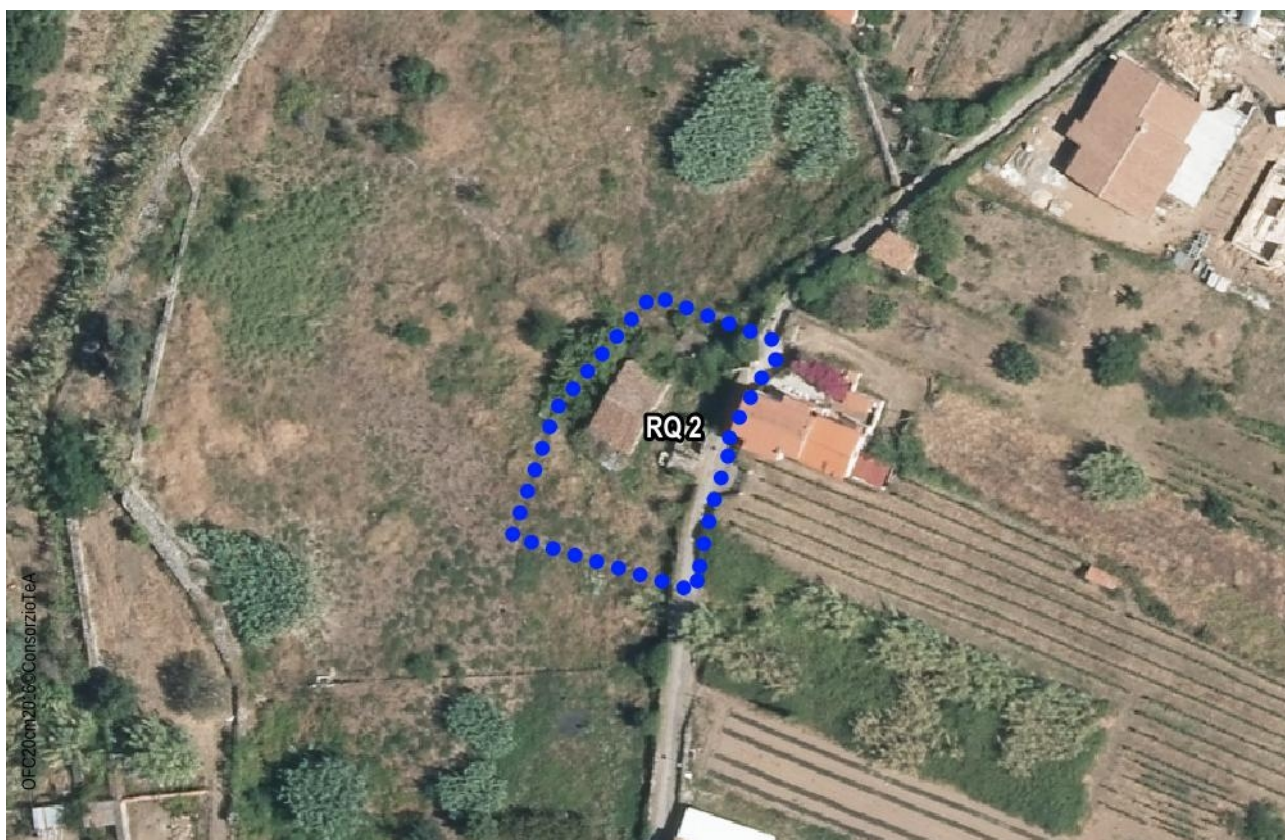
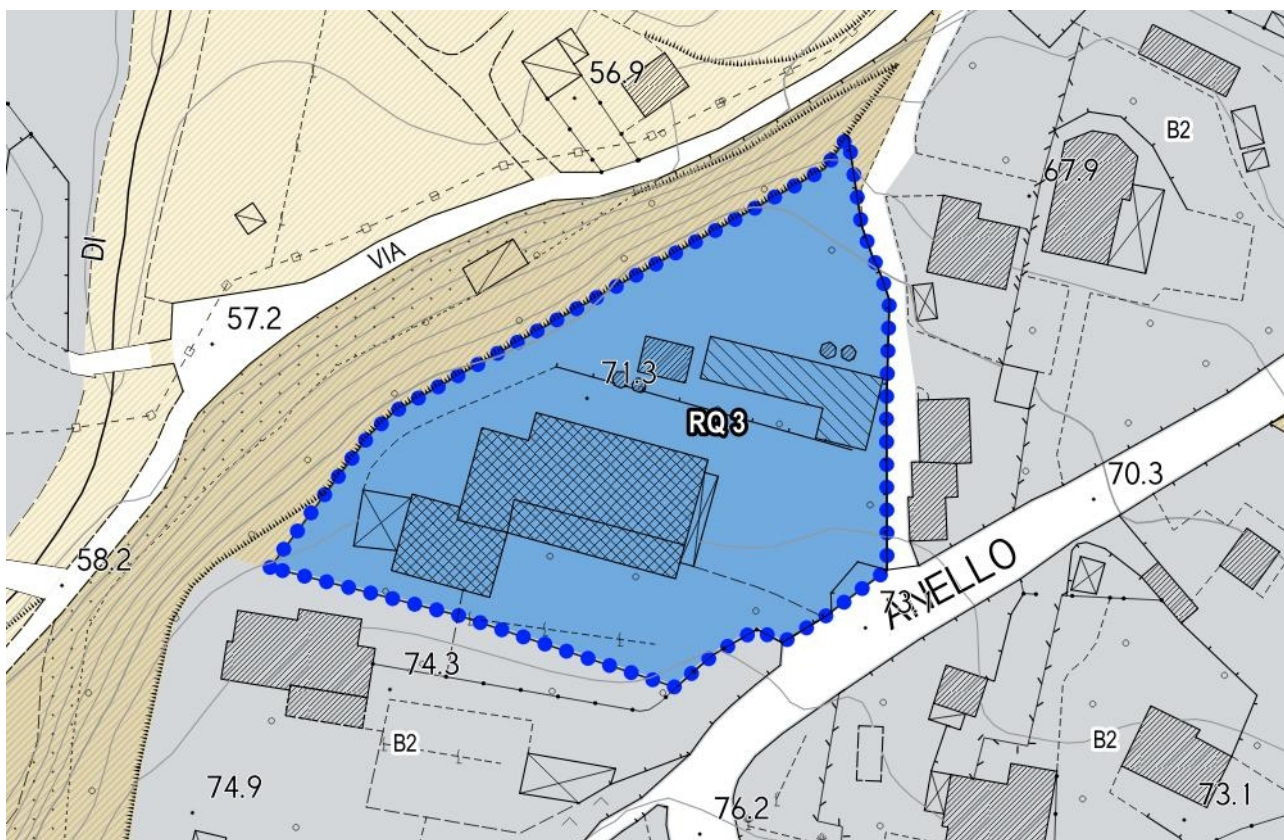


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2 Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

RQ 3 Cantina Mazzei G. Battani



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.285 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Cambio di destinazione d'uso a Residenziale o Turistico-ricettivo

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero (PdR), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, secondo le indicazioni di cui all'art. 35.1.3 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è volto al recupero e sistemazione dell'area, tramite cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente verso residenziale o turistico-ricettivo, mantenendo invariata la SE esistente. Nel caso di destinazione residenziale, il lotto minimo delle Unità Abitative dovrà essere pari a 70 mq di SU (Superficie Utile).

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI **Non è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.**⁸⁷
E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.). Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

PRESCRIZIONI PIT Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – "L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba";

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

⁸⁷ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 16/04/2021

La zona di previsione per una nuova edificazione è posta al margine della strada provinciale 25, tra le quote 67 e 74 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità, con blocchi e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Relativamente agli aspetti geomorfologici, è da segnalare che, verso Ovest, l'area termina in corrispondenza del ciglio di erosione fluviale dell'Uvale di Marciana, che in questa zona genera un dislivello di oltre 10 metri.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione, e le acque meteoriche ruscellano in superficie per infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide, o dirigersi verso l'impluvio dell'Uvale di Marciana.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

La pericolosità idraulica della gran parte dell'area, è da considerarsi bassa (I.1) visto il contesto di alto morfologico rispetto al limitrofo corso d'acqua. La zona maggiormente prossima all'impluvio è invece stata inserita nella classe di pericolosità media I2 (non classificata ai sensi della L.R. 41/218 e pericolosità da alluvione bassa P1, ai sensi del P.G.R.A.), basata su criteri morfologici.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

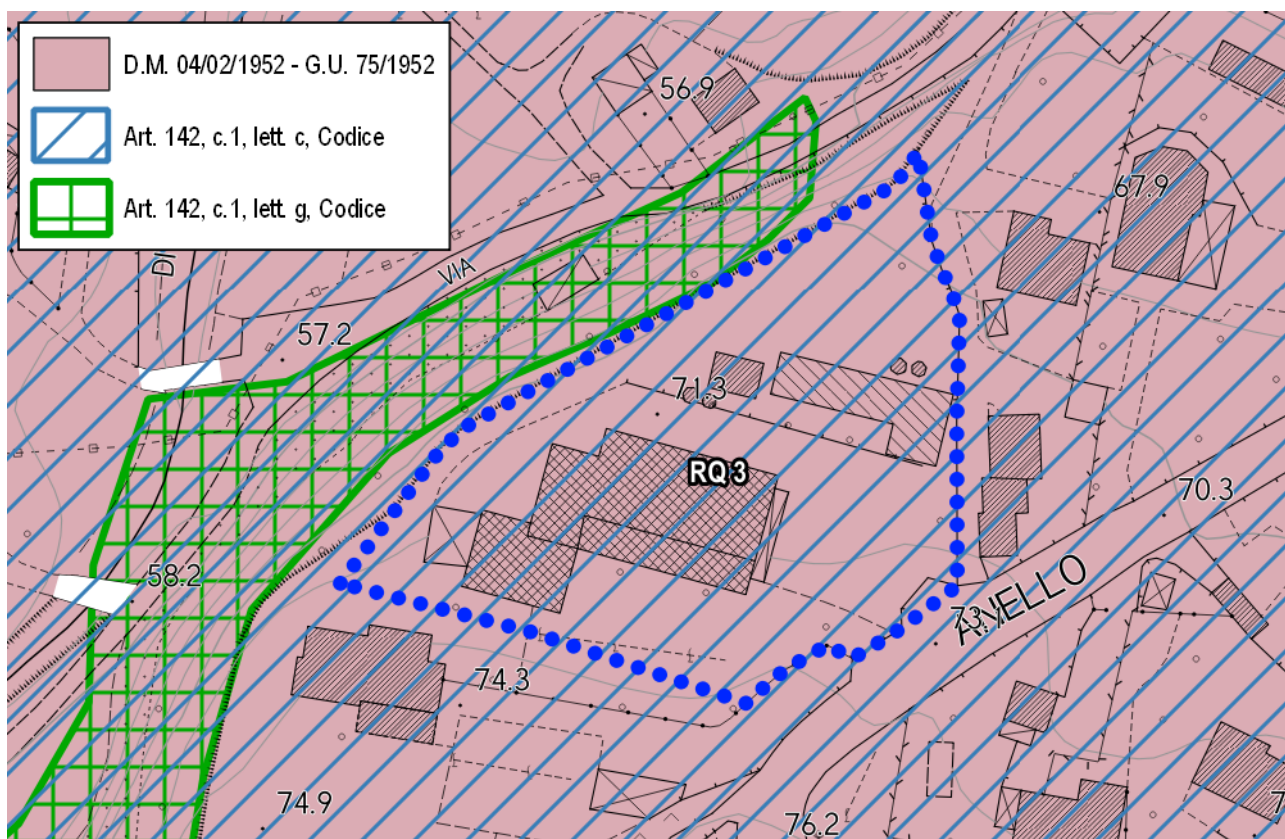
Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali. Durante le fasi progettuali, dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità della scarpata che raccorda l'area di intervento al sottostante impluvio.

Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto, che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è esterne alle zone classificate in pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4). Tuttavia, immediatamente ad Ovest dell'area scorre l'Uvale di Marciana, inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana. Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal ciglio di sponda del Rio (Regio decreto 523 del 1904 e L.R. 41/2018). La distanza di 10 mt dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco, in fase di progetto esecutivo.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000

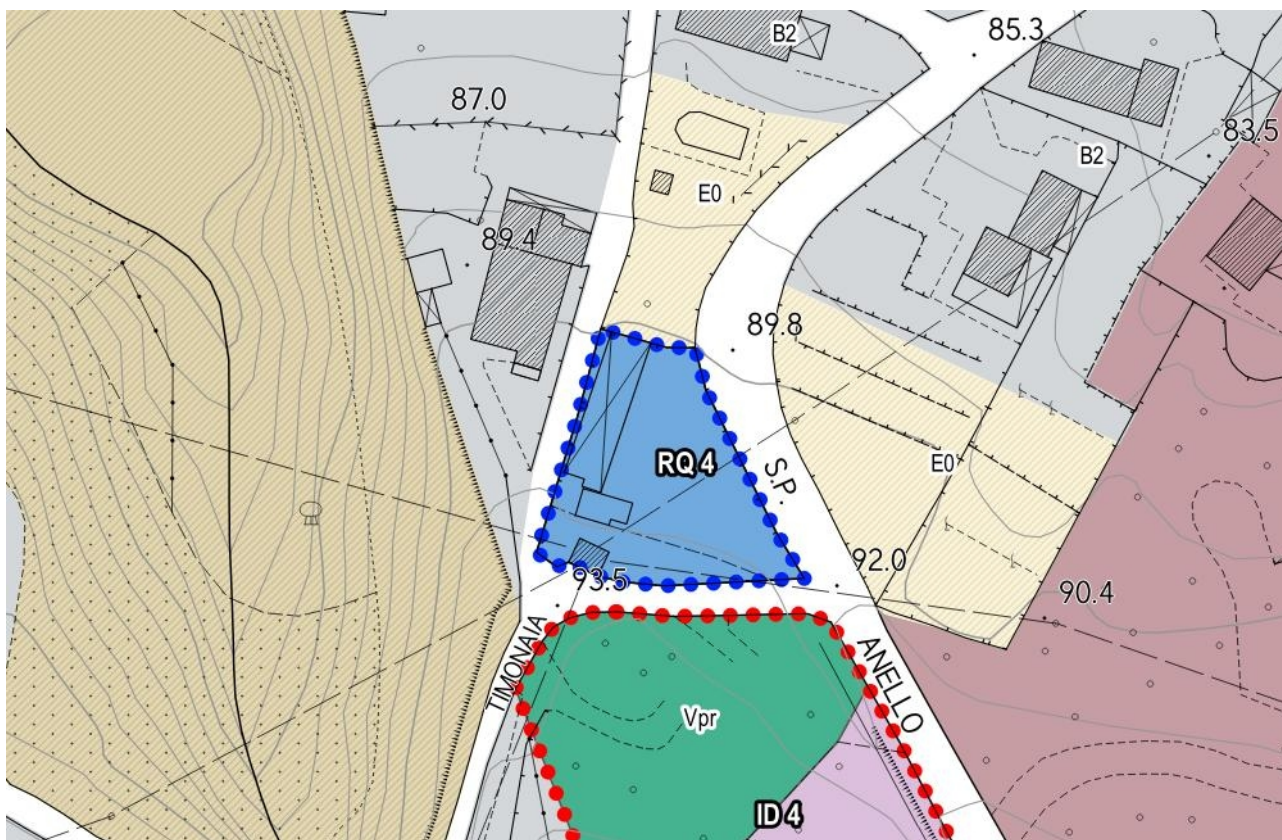


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio toscana) - Scala 1:1.000

UTOE 2

Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

RQ 4 Località Timonaia⁸⁸



Scala 1:1000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	735 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Ampliamento del 30% della SE esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Esistente

⁸⁸ Modificato a seguito di accoglimento dell'Osservazione n. 37

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero (PdR), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, secondo le indicazioni di cui all'art. 35.1.3 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede la sistemazione dell'area tramite il recupero delle volumetrie esistenti e dell'attività esistente. E' ammesso l'ampliamento della SE esistente del 30 % al fine di realizzare garage e/o attrezzature legate all'attività.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, ecc.). Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
PRESCRIZIONI PIT	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare: <u>– Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:</u> D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – "L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba"; <u>– Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:</u> Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice);

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è ubicata al margine della strada provinciale 25, tra le quote 90 e 94 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione mediana della conoide di Marciana Marina, costituita in questa zona da depositi caotici del tipo Debris Flow, con sedimenti grossolani, contraddistinti da una marcata variabilità con blocchi, e ciottoli immersi in una matrice principalmente sabbiosa arrossata. Il grado di addensamento è da medio ad elevato. Considerata la genesi del deposito, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie, sulle superfici asfaltate.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione della presenza di depositi caotici del tipo Debris Flow. L'area è inserita anche nella classe PFE, pericolosità elevata, ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa.

La pericolosità idraulica è da considerarsi bassa (I.1) visto il contesto di alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua nell'intorno.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

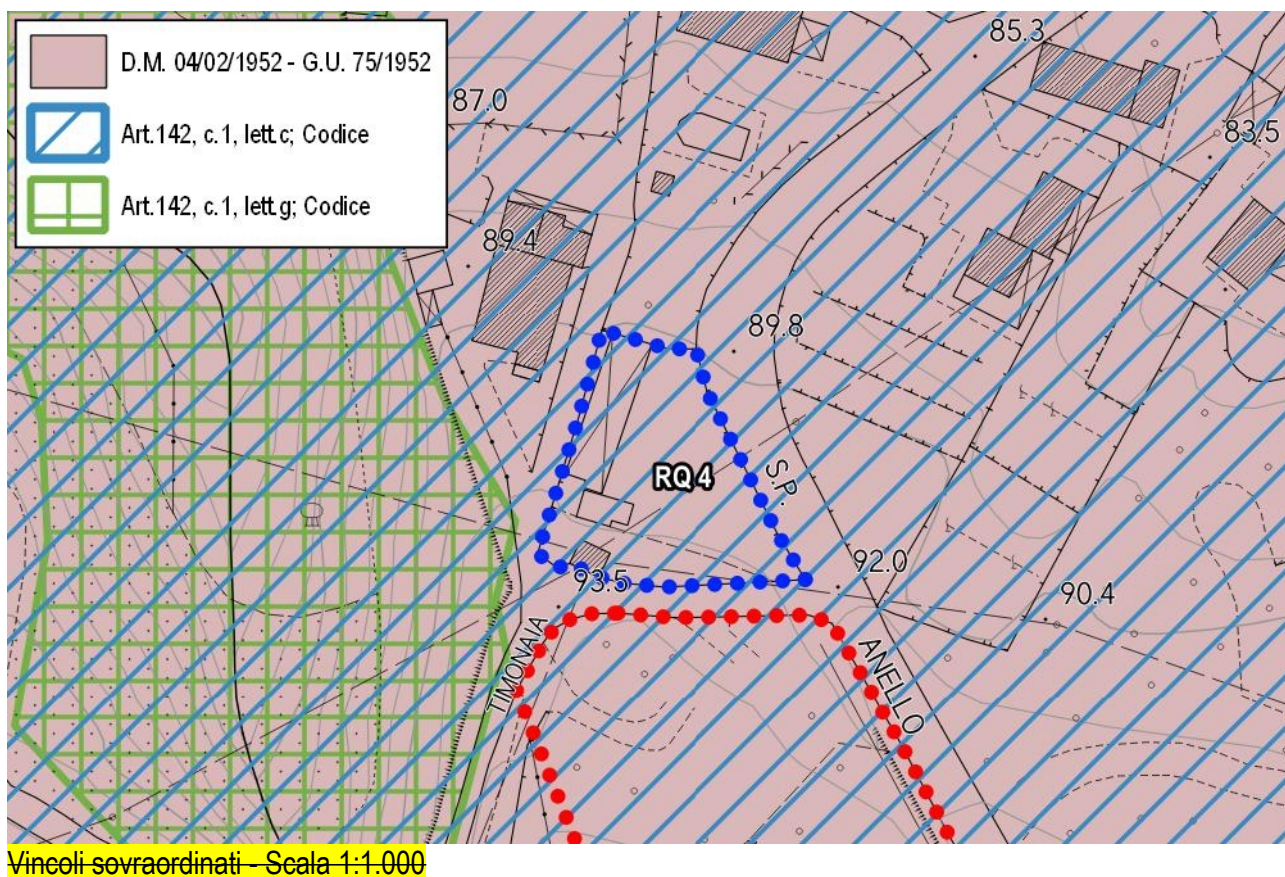
Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali. Nel caso in cui gli interventi in progetto prevedano la realizzazione di muri di contenimento, dovranno essere realizzate verifiche di stabilità volte in particolare ad analizzare le fasi di cantiere.

Ricadendo l'area all'interno della classe PFE del PAI Bacino Toscana Costa, tutti gli interventi in progetto, che si configurano come volumi edilizi, sono soggetti al parere preventivo dell'Autorità di Bacino.

Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I1, fragile per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza superiore a 500 anni.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità.

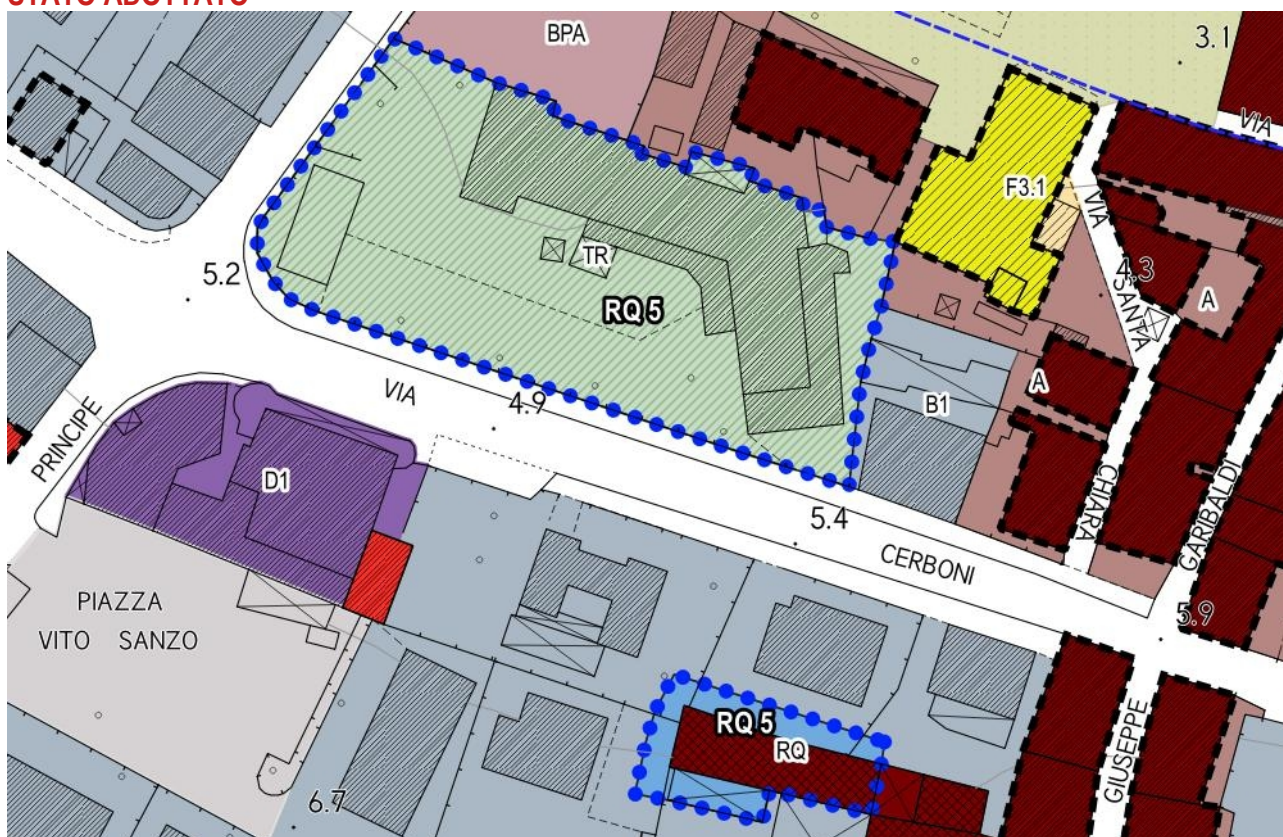


UTOE 1

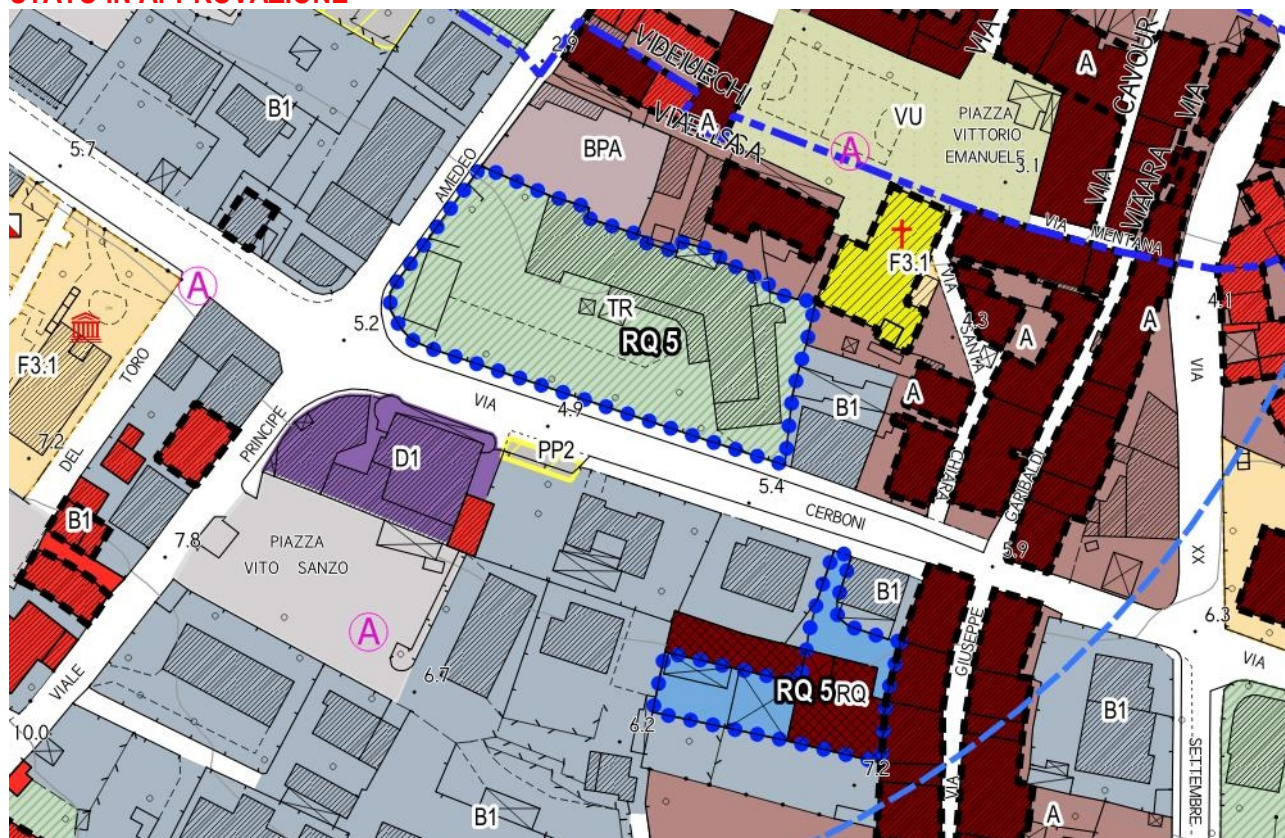
Tav. 3- Disciplina del territorio Urbano

RQ 5 Hotel Marina Garden

STATO ADOTTATO



STATO IN APPROVAZIONE



Scala 1:1.500

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.140 3.556⁸⁹ mq
SUPERFICIE AREA DI RECUPERO (RQ)	408 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ml
DESTINAZIONE D'USO	Servizi e parcheggio annessi all'attività alberghiera

⁸⁹ Modificato a seguito di accoglimento delle Osservazioni n.9 e 16

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero (PdR), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, secondo le indicazioni di cui all'art. 35.1.3 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede il potenziamento dei servizi annessi all'attività turistica esistente "Hotel Marina Garden", tramite il recupero delle volumetrie esistenti per la realizzazione di servizi annessi all'attività alberghiera, e la realizzazione di parcheggio privato ad uso dell'attività turistico-ricettiva. Nello specifico l'intervento prevede:

- il recupero delle volumetrie esistenti ricadenti nell'area identificata con la sigla "RQ" nello schema progettuale per la realizzazione di n.2 camere per il personale dell'attività alberghiera e la sistemazione di tale area per la realizzazione di un parcheggio privato ad uso dell'attività alberghiera; la sistemazione e il recupero dell'area "RQ" non dovrà comportare aumento di S.E. e/o di Superficie Coperta (S.C.) rispetto a quella esistente.

- per le volumetrie ricadenti nell'area identificata con la sigla "TR", comprese le pertinenze, sono ammessi gli interventi per le zone "TR – Aree edificate a prevalente destinazione Turistico-Ricettiva" di cui all'art. 34.4 delle NTA del PO.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI *Gli interventi ammessi dalla presente Scheda Norma non sono subordinati al Programma di Riqualificazione dell'Abitato (PdRA), approvato con Del. C.C. n.13 del 03.03.2007, e pertanto possono essere attuati indipendentemente da quanto disposto dal PdRA.⁹⁰*

Gli interventi ammessi non dovranno comportare la modifica dell'assetto vegetativo esistente.⁹¹

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII. Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII. Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, ecc.). Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile. Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

⁹⁰ Modificato a seguito di accoglimento dell'Osservazione n.16

⁹¹ Modificato a seguito del Primo Verbale della Conferenza Paesaggistica avvenuta il 15/09/2021

PRESCRIZIONI PIT Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 04/02/1952 – G.U. 75 del 1952 – “L'intero territorio del Comune di Marciana Marina, situato nell'Isola d'Elba”;

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 6 – Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art. 142.c.1, lett.a., Codice).

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142.c.1, lett.c., Codice).

Considerazioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche

La zona di previsione è ubicata all'interno del centro abitato di Marciana Marina, all'incrocio tra la Via Cerboni ed il Viale Principe Amedeo, tra le quote 3 e 5 m.s.l.m. Fa parte dello stesso comparto una ulteriore piccola zona ubicata poco più a monte, alla quota di 6 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, la zona ricade all'interno della porzione distale della conoide di Marciana Marina. Questo settore della conoide è caratterizzata da pendenze molto basse, pari a circa 3°, ed è visibile fino alla linea di costa, proseguendo evidentemente anche sotto il livello del mare. In generale i sedimenti sono fini, ritrovandosi comunque anche blocchi dispersi nella matrice. Il grado di addensamento è medio, trattandosi di depositi alluvioni recenti.

Dal punto di vista idrologico, nell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie per poi infiltrarsi all'interno dei depositi di conoide.

Pericolosità geologica ed idraulica

La pericolosità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 53/r, attribuisce all'area in esame la classe G.3 pericolosità elevata, in funzione di una possibile forte variazione dei litotipi e della loro consistenza.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità idraulica I.4 (pericolosità molto elevata) (scenario per alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/2018 e pericolosità da alluvione elevata P3, ai sensi del P.G.R.A.), fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi entro 30 anni. La magnitudo idraulica, calcolata ai sensi della L.R. 41/2018 varia da moderata a molto severa.

Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR 25/11/2011 n.53/R, e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Fattibilità geologica condizionata (F3)

Considerata la forte variabilità dei terreni di conoide, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificarne puntualmente la costituzione e le caratteristiche geotecniche in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto

posizionamento delle opere fondazionali. Considerata la genesi del deposito e la vicinanza con la linea di costa, non è da escludere la presenza di lenti di sedimenti a granulometria fine.

Fattibilità idraulica condizionata (F3)

Nella porzione del comparto che comprende l'albergo non è prevista alcuna nuova edificazione, per gli interventi consentiti in quest'area si fa quindi riferimento alle tabelle di fattibilità.

Nella zona più piccola, a monte della Via Cerboni è invece previsto il cambio di destinazione d'uso da magazzino a Turistico ricettivo.

Quest'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I4, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi entro 30 anni. La magnitudo idraulica è moderata, con una magnitudo severa estremamente localizzata.

Ai fini di verificare tale intervento ai sensi della L.R. 41/2018, è stata confrontata la quota del piano di calpestio con la quota del battente atteso per quella zona. Il piano di calpestio dell'immobile è posto a circa 35 cm al di sopra del piano di campagna prospiciente. Sulla base degli studi eseguiti il battente medio in quest'area è di 25 cm, per cui si ha un franco di circa 10 cm rispetto alla quota del battente atteso per l'episodio alluvionale con Tr pari a 200 anni e l'intervento è fattibile ai sensi della LR 41/2018.

In merito alle misure preventive atte a regolare l'utilizzo del parcheggio in caso di eventi alluvionali ed al fine del raggiungimento del livello di rischio R2, dovranno essere messi in atto gli accorgimenti necessari per limitare l'accesso e consentire la rapida evacuazione del parcheggio in caso di evento alluvionale.

Il parcheggio dovrà quindi essere inserito nel Piano di Protezione Civile, all'ingresso dovrà essere posizionata adeguata segnaletica stradale che informi in riferimento alle possibilità di allagamento ed al divieto di lunga sosta, e in caso di allerta meteo dovrà esserne impedito l'accesso attraverso dispositivi di regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.

L'area è ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I4, fragile per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza compresi entro 30 anni.

Il battente idrico atteso nelle porzioni soggette ad esondazioni con tempo di ricorrenza 200 anni ha un valore massimo pari a 102 cm ed un valore medio pari a 37 cm.

In quest'area gli interventi ammessi e le relative modalità sono dettate dall'Art.12 della L.R. 41/2018.

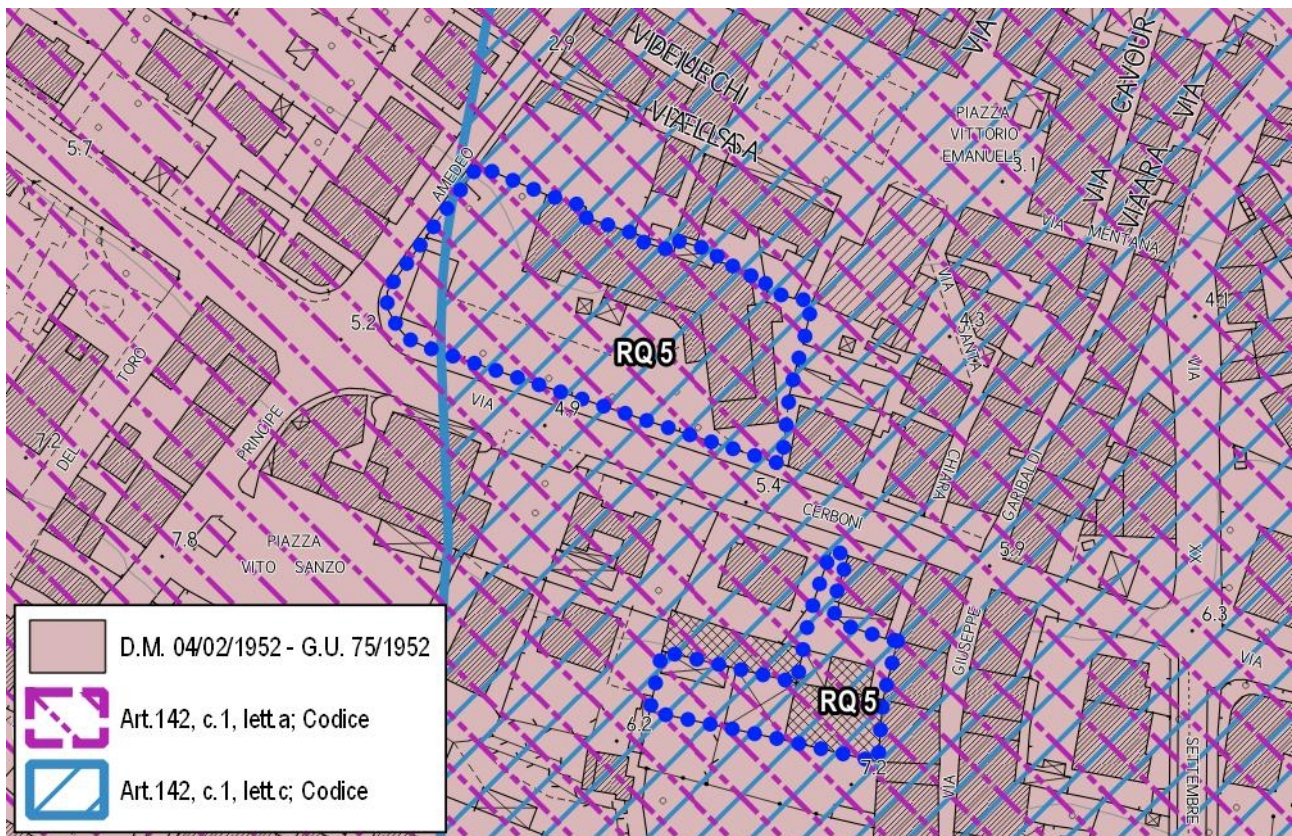
L'esatta quota di sicurezza dovrà essere dettagliata in funzione del posizionamento degli interventi all'interno del comparto, a partire dal battente idrico rappresentato nelle cartografie di riferimento dello studio idraulico e dettagliato nel "grid" a disposizione del Comune. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm. La compensazione è richiesta solo per i volumi sottratti alla naturale esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni.

La gestione del rischio di alluvioni, per la realizzazione degli interventi, è assicurata mediante la realizzazione delle opere di cui alle lettere a o b del comma 1 dell'art. 8 della L.R. 41/2018.

Gli interventi non devono comportare l'aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto dei criteri indicati all'Art.8 della L.R. 41/2018. Le eventuali zone di compensazione dovranno essere valutate effettuando opportune simulazioni dell'interferenza tra quanto in progetto e la dinamica delle acque di transito.

Ai sensi della L.R. 41/2018, l'area rientra all'interno di quelle presidiate da sistemi arginali (Art.2 comma 1 lettera s). Nel rispetto dell'Art. 14 della medesima legge, per gli interventi di nuova costruzione devono essere previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale, nel rispetto dell'invarianza idraulica, e di eliminare eventuali situazioni di fragilità.



Vincoli sovraordinati - Scala 1:1.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000