



PIANO OPERATIVO

COMUNE DI PORTO AZZURRO Provincia di Livorno



Sindaco
Segretario Comunale
R.U.P.

Dott. Maurizio Papi
Dott.ssa Francesca Barberi Frandanisa
Dott. Arch. Nicola Ageno

Progetto di Piano
Agricoltura e Paesaggio - VAS
Studi Geologici

Dott. Arch. Giovanni Giusti
Dott. Arch. Carlo Cesari
Dott. Agr. Elisabetta Norci
Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N1

Approvazione – Aprile 2021

COMUNE DI PORTO AZZURRO

PIANO OPERATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVAZIONE - 2021

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 - Finalità e caratteristiche del Piano Operativo	5
Art. 2 - Elaborati del P.O.	6
Art. 3 - Validità ed efficacia	7
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	8
Art.4 - Strumenti di attuazione	8
Art.5 - Piani Attuativi	8
Art.6 - Progetti Unitari convenzionati	9
Art.7 - Interventi edilizi diretti	9
Art.8 - Piani Guida e Schemi Direttori	9
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO.....	11
Art.9 - Definizione degli interventi	11
Art.10 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	12
Art. 11 - Qualità e sostenibilità degli insediamenti.....	13
Art.12 - Opere di urbanizzazione	14
Art.13 - Destinazioni d'uso	15
TITOLO IV - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	19
Art. 14 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale	19
Art. 15 - Sistemi e Subsystemi Territoriali.....	19
Art. 16 - Le Unità Organiche Elementari	20
Art. 17 - Le Invarianti Strutturali	21
Art. 18 - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.....	22
Art. 19 - Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi	23
Art. 20 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	24
Art. 21 - Dimensionamento del Piano Operativo	25
TITOLO V - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI	28
Capo I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI	28
Ambiti edificati di interesse storico architettonico.....	28
Art. 22 - Identificazione	28
Art. 23 - Centro Storico (Zona A).....	28
Art. 24 - Disciplina degli interventi edilizi (Piano della Conservazione).....	30
Art. 25 - Interventi di preservazione.....	32
Art. 26 - Destinazioni d'uso nel centro storico	33
Art. 27 - Organizzazione funzionale (Piano dei Servizi).....	34
Art. 28 - Complessi edilizi di rilevante valore monumentale.....	35
Art. 29 - Edifici del territorio di valore storico-architettonico	36
Art. 30 - Edifici di origine agricola di valore storico.....	37

Art. 31 - Siti di interesse archeologico e paleontologico	39
Art. 32 - Tipicizzazione dell'immagine urbana e territoriale	40
<i>Ambiti edificati di formazione recente</i>	49
Art. 33 - Tessuto urbano di saturazione e riqualificazione (Zona B)	49
Art. 34 - Zona di recupero e riqualificazione funzionale (ZdR)	51
Art. 35 - Aree di connessione ecologica di rispetto ed integrazione dell'insediamento urbano	52
<i>Ambiti edificati di nuova formazione</i>	53
Art. 36 - Area di espansione a prevalente carattere residenziale (Zona C)	53
<i>Ambiti edificati a prevalente carattere produttivo</i>	55
Art. 37 - Identificazione (Zona D)	55
Art. 38 - Area edificata a prevalente carattere artigianale (Sottozona D1)	55
Art. 39 - Area di espansione a prevalente carattere commerciale (Sottozona D2)	56
Art. 40 - Area per servizi a carattere privato (Sottozona D3)	57
Art. 41 - Area per distribuzione e stoccaggio carburanti (Sottozona D4)	58
Art. 42 - Aree per attività estrattive e lavorazioni speciali (Sottozona D5)	59
<i>Infrastrutture per la mobilità</i>	62
Art. 43 - Mobilità sostenibile ed accessibilità.	62
Art. 44 - Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto	63
<i>Standard, servizi ed impianti di interesse pubblico</i>	65
Art. 45 - Attrezzature, servizi ed attività pubbliche e di interesse pubblico (Zona F) ..	65
<i>Attrezzature turistiche ricettive</i>	68
Art. 46 - Classificazione delle strutture turistico ricettive	68
Art. 47 - Strutture ricettive alberghiere e residence (Sottozona F8)	68
Art. 48 - Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione	75
Art. 49 - Campeggi (Sottozona F9)	80
Art. 50 - Ambito di riqualificazione unitaria di attività ricettive	80
Capo II DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA DELLA COSTA	82
<i>Ambito portuale</i>	82
Art. 51 - Riorganizzazione del trasporto marittimo e dell'ambito portuale	82
Art. 52 - Piano Regolatore Portuale	82
<i>Demanio marittimo</i>	83
Art. 53 - Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo	83
<i>Aree di interesse paesaggistico ed ambientale</i>	84
Art. 54 - Parchi urbani e territoriali (Sottozona F7)	84
<i>Aree a prevalente connotazione rurale</i>	86
Art. 54bis - Ambiti agricoli periurbani	86
Capo III - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA COLLINARE	87
Art. 55 - Il Sistema Collinare	87
<i>Territorio rurale</i>	89
Art. 55bis - Disciplina del territorio rurale	89
Art. 56 - Destinazioni d'uso ammesse nel Territorio Rurale	89
Art. 57 - Nuovi edifici rurali	90
Art. 58 - Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale	92
Art. 59 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola	93

Art. 60 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola	93
Art. 61 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola	94
<i>Territorio a prevalente interesse ambientale e paesaggistico</i>	<i>96</i>
Art. 62 - Territorio a prevalente interesse ambientale e paesaggistico	96
Art. 63 - Boschi e terreni soggetti a vincolo idrogeologico	96
TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	97
<i>Capo I - Tutela del suolo e delle acque e fattibilità degli interventi</i>	<i>97</i>
Art. 64 - Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico	97
Art. 65 - Tutela della risorsa idrica	98
Art. 66 - Prescrizioni e direttive per la tutela del suolo	99
Art. 67 - Prescrizioni e direttive per la tutela del paesaggio e del territorio	100
Art. 68 - Disposizioni in materia di fognature e depurazione	100
Art. 69 - Fattibilità degli interventi	100
Art. 70 - Classi di fattibilità	101
<i>Capo II - Prescrizioni ambientali</i>	<i>105</i>
Art. 71 - Prescrizioni ambientali derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica ..	105
Art. 72 - Prescrizioni valide per tutto il territorio comunale	105
TITOLO VII - DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI, VINCOLI SOVRAORDINATI E ZONE DI RISPETTO	114
Art. 73 - Disciplina dei Beni paesaggistici	114
Art. 74 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04	115
Art. 75 - Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.Lgs 42/04	118
Art. 76 - Vincolo cimiteriale	125
Art. 77 - Zone di rispetto	125
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI	127
Art. 78 - Salvaguardie	127

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e caratteristiche del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (di seguito denominato anche P.O.) costituisce atto di governo del territorio ai sensi della Legge regionale Toscana n. 14 del 10 novembre 2014, Norme per il governo del territorio, artt. 10 e 95.
2. Il Piano Operativo specifica e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale del Comune di Porto Azzurro e persegue, ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione del P.S. medesimo, la realizzazione dello sviluppo sostenibile e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
3. Il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:
 - a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui al comma 2 art. 95 della L.R. 65/14, con validità a tempo indeterminato.
 - b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al comma 3 art. 95 della L.R. 65/14, con valenza quinquennale.
4. Le disposizioni del Piano Operativo sono definite in coerenza e conformità alle norme contenute nei regolamenti emanati in attuazione della L.R.T 65/2014:
 - DPGR 25 agosto 2016 n. 63/R, Regolamento di Attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;
 - DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R, Regolamento di Attuazione dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007 n. 2/R;
 - DPGR 24 luglio 2018 n. 39/R, Regolamento di Attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;

5. Le disposizioni del Piano Operativo sono altresì definite in coerenza e conformità alle norme contenute nel:
- PIT-PPR della Regione Toscana, approvato con Del. C.R. n. 37 del 27 marzo 2015;
 - PTCP di Livorno, approvato con Del. C.P. n. 52 del 25 marzo 2009.
 - Piano del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, approvato con Del. C.R. n. 87 del 23.12.2009

Art. 2 - Elaborati del P.O.

1. Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
 - a. Allegato - Relazione descrittiva della consistenza quanti e qualitativa della vegetazione presente nel comparto n 5 UTOE 2 loc. Travaglio*
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato I - Schede norma
- Tav. 1A - Beni paesaggistici tutelati dal D.Lgs 42/2004
 - a. Allegato 1A.a - Tav. 1 PdF 1985*
 - b. Allegato 1A.b - Tav. 3 PdF 1985*
- Tav. 1B - Ambiti interessati da specifiche direttive e prescrizioni nella disciplina paesaggistica del PIT-PPR
- Tav. 1C - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto
- Tav. 2 - Quadro generale delle previsioni (1:5000)
- Tav. 3 - Quadro di dettaglio dell'urbano (1:2000)
- Tav. CS1 - Netto storico (1:1000)
- Tav. CS2 - Stato di conservazione (1:1000)
- Tav. CS3 - Piano della conservazione (1:1000)
- Tav. CS4 - Piano dei servizi (1:1000)
- Disposizioni per la programmazione degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano
- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- Elaborato art. 3 comma 4 Accordo Mibact - Regione Toscana: Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR
- VAS - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica
- Studio di incidenza
- Studio geologico integrato costituito dai seguenti elaborati:
 - a. Relazione Geologico-tecnica di fattibilità;*
 - b. Carta della pericolosità geologica (1:5.000);*
 - c. Carta della pericolosità idraulica (1:5.000);*
 - d. Carta della fattibilità geologica (1:5.000);*
 - e. Carta della fattibilità idraulica (1:5.000);*

Art. 3 - Validità ed efficacia

1. Il Piano Operativo è valido a tempo indeterminato limitatamente alla disciplina di cui al comma 3 lettera a) del precedente art. 1 (relativa alla gestione degli insediamenti esistenti). Le previsioni di cui alla lettera b) del medesimo comma (relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art.95 della L.R. 65/14.
2. Per ogni UTOE il Piano Operativo evidenzia, nel quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo rispetto alla capacità complessiva.
3. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo i dimensionamenti che abbiano perso efficacia rientrano nei quantitativi residui del Piano Strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art.4 - Strumenti di attuazione

1. Il Piano Operativo si attua attraverso Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata, Progetti Unitari Convenzionati, interventi edilizi diretti e progetti esecutivi di opere pubbliche, tenendo conto degli indirizzi per l'applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 100 della L.R. 65/14, come meglio definito al successivo comma 2.
2. La perequazione urbanistica opera attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e dell'art. 107 della L.R. 65/14, per ciascuno dei quali è definita la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici funzionali alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione.

Art.5 - Piani Attuativi

1. I Piani Attuativi ai sensi dell'art. 107 L.R. n. 65/14 sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Piano Operativo, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio comunale.
2. L'atto di approvazione del Piano Attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.
3. I Piani Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 65/14, non sono sottoposti a procedura di Valutazione Ambientale Strategica nei casi previsti dall'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010.
4. La realizzazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra il comune ed il soggetto attuatore.
5. Le aree per le quali, in rapporto alla complessità e rilevanza delle previsioni, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo, sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Piano Operativo. Le direttive ed i parametri da rispettare nella definizione del Piano Attuativo sono descritte nell'Allegato I - Schede norma delle presenti NTA.
6. I "Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale" hanno valore di piano attuativo con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 74 e seguenti della L.R. n. 65/14, nei casi previsti all'art. 58 delle presenti norme.

La realizzazione dei programmi aziendali è garantita da apposita convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo.

7. Salvo diverse disposizioni contenute nelle Schede norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA, nelle aree soggette obbligatoriamente a Piano Attuativo, nelle more di formazione dello stesso sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Art.6 - Progetti Unitari convenzionati

1. I Progetti Unitari Convenzionati (PUC) si attuano secondo le procedure di cui all'art. 121 della L.R. 65/14. Le aree e gli immobili nei quali gli interventi sono subordinati a PUC sono individuati in cartografia con specifica simbologia e disciplinati nell'Allegato I - Schede Norma della NTA.

Art.7 - Interventi edilizi diretti

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Attuativo e/o il PUC l'attivazione degli interventi è regolata dall'Intervento Edilizio Diretto, previa acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente (DPR 380/2001 e L.R. 65/14). L'Amministrazione Comunale può subordinare specifici interventi a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001, ove sussista la necessità di realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi diretti possono essere attuati da soggetti pubblici o privati, aventi comunque titolo sugli immobili oggetto dell'intervento, alle condizioni previste dalle leggi e regolamenti in vigore.
3. Per la realizzazione di opere pubbliche dell'Amministrazione comunale l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato ai sensi del D.Lgs 50/2016 e successive modifiche ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Art.8 - Piani Guida e Schemi Direttori

1. Al fine di garantire la coerente attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale, nonché il rispetto della disciplina paesaggistica paesaggistica del PIT-PPR, il Piano Operativo individua ambiti territoriali e urbani di particolare rilevanza e/o interesse per i quali predispone specifiche direttive tecnico-progettuali (Piano Guida e/o Schema Direttore) per la definizione degli interventi, con particolare riguardo ai caratteri ed alle regole morfologiche e tipologiche, nonché agli aspetti paesaggistici. Tali direttive possono definire inoltre le modalità di individuazione del comparti di

attuazione di iniziativa pubblica o privata convenzionata, per i quali è prevista la formazione di specifici Piani Attuativi.

2. I contenuti di ciascun Piano Guida/Schema Direttore sono definiti nella relativa scheda norma di cui all'Allegato I delle NTA. Il Piano Guida contiene indirizzi e criteri per:
 - La tipologia ed il dimensionamento degli interventi ammissibili;
 - I criteri progettuali ed i requisiti funzionali dei nuovi insediamenti;
 - la definizione dello spazio pubblico di relazione e degli allineamenti prescritti;
 - la localizzazione degli spazi con prevalente destinazione a verde;
 - la localizzazione dei servizi, delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi;
 - l'indicazione delle reti tecnologiche e le opere di urbanizzazione necessarie;
 - Gli interventi di inserimento e mitigazione ambientale;
 - Le modalità di attuazione degli interventi.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Art.9 - Definizione degli interventi

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui al DPR 380/2001, come declinate dalla L.R. n. 65/14. Il Piano Operativo opera alcune specificazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico architettonico (Zone A), per il quale valgono le disposizioni degli artt. da 22 a 32 del presente articolato.
2. La disciplina delle predette trasformazioni potrà essere ulteriormente specificata ed integrata da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.
3. Gli interventi edilizi si distinguono nelle seguenti categorie, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/14;
 - e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 comma 1 lettera h) della L.R. 65/14;
 - f) addizione volumetrica di cui all'art. 134 comma 1 lettera g) della L.R. 65/14;
 - g) sostituzione edilizia di cui all'art. 134 comma 1 lettera l) della L.R. 65/14;
 - h) ristrutturazione urbanistica;
 - i) nuova edificazione.
4. Ai fini delle presenti norme e salvo dove diversamente disposto, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente.
5. In coerenza con gli indirizzi e le disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, qualora la documentazione di rilievo in accompagnamento a richieste di titolo abilitativo relative ad immobili di valore storico architettonico di cui agli artt. 23, 28, 29 e 30 delle presenti norme evidenzia la presenza di particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale, la trasformazione edilizia dovrà essere ricondotta entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

6. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010 sono consentiti nel rispetto delle specifiche limitazioni definite dalle categorie di intervento ammesse per gli edifici.

Art.10 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui di cui al DPGR 39/R del 24.07.2018. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. I parametri urbanistici preordinati a definire la potenzialità edificatoria di un'area sono sempre comprensivi delle eventuali costruzioni esistenti sul lotto e pertanto la consistenza di queste ultime deve sempre essere computata, salvo che non se ne preveda la demolizione.
4. Ai Piani Attuativi e progetti si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione dei P.A. in oggetto non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano. Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di superficie utile e/o deroga dalle distanze minime di legge, fatte salve le tolleranze previste dal Regolamento Edilizio comunale.
5. Il Piano Operativo esprime il dimensionamento degli interventi urbanistici ed edilizi attraverso il parametro SE (superficie edificata/edificabile) come definita dall'art. 10 del DPGR 24.07.2018 n. 39/R, da considerarsi equivalente ai fini urbanistici al parametro SUL (Superficie utile lorda) utilizzata dal Piano Strutturale e dal previgente Regolamento Urbanistico.
6. Nel rispetto della normativa statale e regionale, ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 3 della L.R. 65/14, gli interventi sugli immobili di valore storico architettonico di cui agli artt. 23, 28, 29 e 30 delle presenti norme possono motivatamente derogare dai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico sanitarie qualora il rispetto di tali requisiti contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico. Le deroghe di cui al presente comma sono concesse previo parere favorevole della competente USL ed a condizione che non determinino condizioni peggiorative rispetto alla situazione legittimamente esistente.

Art. 11 - Qualità e sostenibilità degli insediamenti

1. Il Piano Operativo promuove la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 62 e al Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile" della L.R. 65/14.
2. L'Amministrazione Comunale favorisce l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida regionali di cui all'art. 219 della L.R. 65/14, anche attraverso l'applicazione degli incentivi previsti all'art. 220 della legge regionale. Nell'attuazione delle disposizioni di cui sopra, il comune individua la soglia minima per l'accesso agli incentivi, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto dagli interventi.
3. Allo scopo di favorire gli interventi di cui ai precedenti commi, lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 cm, il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano nelle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione, non sono computati nei parametri urbanistici stabiliti dal Piano Operativo.
4. Il Regolamento Edilizio specificherà ed approfondirà la presente disciplina in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene sicurezza e vigilanza, con particolare attenzione alle esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), prevedendo anche opportuni incentivi ed agevolazioni.
5. Il Regolamento Edilizio, in coerenza con le prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI della presente normativa, prescriverà l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.
6. Il Regolamento Edilizio individuerà soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e tipologici del territorio comunale. A tal fine conterrà indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico.
7. Il Regolamento Edilizio definirà la disciplina per la qualificazione delle componenti dell'arredo urbano, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione. In particolare, il Regolamento edilizio disciplinerà:
 - le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;

- le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale, in coerenza con quanto previsto dal Piano del Verde e dal relativo Regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale
- gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto di piano terra degli edifici;
- le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
- le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui ubicazione e progettazione, anche attraverso sistemazioni a verde, dovrà essere definita attraverso specifici atti dell'Amministrazione Comunale e/o in sede di formazione dei piani attuativi relativi ai comparti di riqualificazione e di espansione urbana, in attuazione delle prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI della presente normativa,

Tale disciplina indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale. Particolari interventi di sistemazione dovranno essere previsti per le zone artigianali di previsione incrementandone la qualità attraverso sistemazioni di tipo paesaggistico che integrino l'edificato con la rete del verde urbano e rurale.

Art.12 - Opere di urbanizzazione

1. Opere di Urbanizzazione primaria - L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite dall'art. 62 comma 6 della L.R. n. 65/14, e comprendono:

- a. strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. rete di smaltimento delle acque meteoriche, delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
- d. opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. reti per il trasferimento dati.

2. Opere di Urbanizzazione secondaria - L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art. 62 comma 6 della L.R. n. 65/14, e comprendono:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
- c. mercati di quartiere;
- d. uffici comunali;
- e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

- f. impianti sportivi di quartiere;
- g. centri sociali e attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
- h. opere e reti per l'adduzione, la distribuzione e il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
- i. impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- j. aree verdi di quartiere e verde pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
- k. strutture pubbliche di servizio o supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinati al coworking, centri polifunzionali;
- l. edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.

3. Ove le opere di urbanizzazione siano attuate per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale.

4. Le aree destinate alle urbanizzazioni primaria e secondaria sopraelencate sono computate come aree per standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68, di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare. Il Piano Operativo prevede il miglioramento della dotazione attuale, nell'ottica del raggiungimento per fasi graduali e progressive degli obiettivi di qualità stabiliti dal Piano Strutturale.

Art.13 - Destinazioni d'uso

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 99 della L.R. n. 65/14, le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:

- a. Residenziale
- b. Industriale - artigianale
- c. Commerciale al dettaglio
- d. Turistico ricettiva
- e. Direzionale e di servizio
- f. Commerciale all'ingrosso e depositi
- g. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui ai commi precedenti costituisce mutamento rilevante di destinazione d'uso ai sensi del comma 2 dell'art. 99 della L.R. n. 65/14.

3. Si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando venga variata l'utilizzazione prevalente di una unità immobiliare in termini di superficie utile, anche con più interventi successivi.

4. La destinazione d'uso da considerarsi ai fini del comma precedente è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Piano Operativo. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla medesima data.

5. Destinazione d'uso residenziale: rientrano in tale categoria funzionale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, conventi e simili), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni a destinazione agricola. Si considerano residenziali le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. n. 86/16 di cui al successivo art. 48.

6. Destinazione d'uso industriale - artigianale: rientrano in tale categoria funzionale le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili). Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente si considerano a destinazione industriale-artigianale nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate. Costituiscono un particolare caso le *attività artigianali di servizio* e cioè quelle attività svolte da imprese artigiane e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione di beni mobili ed immobili, alla produzione non seriale di beni ed alla loro commercializzazione, con esclusione di attività rumorose e/o inquinanti, che si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, ecc.).

7. Destinazione d'uso commerciale al dettaglio: rientrano in tale categoria funzionale le attività comunque finalizzate alla rivendita al dettaglio di beni o servizi, come disciplinate dalla L.R. 62/18 "Codice del Commercio". Ai fini delle presenti norme le attività commerciali si distinguono in:

- a. esercizi di vicinato (attività di commercio al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita non superiore a 300 mq, così come definite dalla L.R. 62/18 e s.m.i.);
- b. medie strutture di vendita (attività di commercio al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita non superiore a 1500 mq, così come definite dalla L.R. 62/18 e s.m.i.);
- c. grandi strutture di vendita (attività di commercio al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita superiore a 1500 mq, così come definite dalla L.R. 62/18 e s.m.i.);
- d. attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- e. distribuzione carburanti.

8. Destinazione d'uso turistico ricettiva: rientrano in tale categoria funzionale le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. 86/16 e cioè:

a. *strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici*

- alberghi;
- residenze turistico - alberghiere;
- alberghi diffusi;
- condhotel;
- campeggi;
- villaggi turistici;
- camping-village;
- marina resort;
- aree di sosta;
- parchi di vacanza.

b. *Strutture extra - alberghiere per l'ospitalità collettiva*

- case per ferie;
- ostelli della gioventù;
- rifugi escursionistici

c. *Residence*

Non rientrano nella destinazione d'uso "turistico-ricettiva" le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 86/16 (esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca). In coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, tali attività sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero.

9. Destinazione d'uso direzionale e di servizio: rientrano nella categoria di destinazione d'uso "direzionale" le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, ecc.). Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "di servizio" le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero nonché i locali di pubblico spettacolo.

11. Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi: rientrano in tale categoria funzionale le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito. Sono attività commerciali all'ingrosso quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Sono attività di magazzino o deposito quelle finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di

materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

12. Destinazione d'uso agricola: rientrano in tale categoria funzionale le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, quali definite dall'art. 2135 del Codice Civile come modificato dal D. L. 18 maggio 2001, n° 228. Sono comprese nella stessa categoria di destinazione d'uso anche le attività che siano strettamente connesse con la produzione agricola e la conservazione del territorio rurale, ivi comprese l'agriturismo e l'acquacoltura.

TITOLO IV - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art. 14 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni dell'art. 95 comma 2 della L.R. 65/14, norma l'attività urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale attraverso:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui al successivo art. 18;
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al successivo art. 19.

Tale disciplina è articolata in riferimento ai Sistemi, Subsistemi ed UTOE individuati dal Piano Strutturale, nel rispetto delle prescrizioni, degli indirizzi e dei parametri stabiliti nelle relative norme, nonché in riferimento al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

Art. 15 - Sistemi e Subsistemi Territoriali

1. Il Piano Strutturale del Comune di Porto Azzurro disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali, per ciascuno dei quali individua in modo dettagliato gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione del Piano Operativo, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte e le categorie d'intervento.
L'insieme dei Sistemi e dei subsistemi territoriali, nello loro diverse componenti, corrisponde al patrimonio territoriale di cui all'art. 4 della L.R. 65/14.
2. Il territorio comunale di Porto Azzurro è stato diviso in tre sistemi territoriali:
 - il sistema degli insediamenti;
 - il sistema della costa;
 - il sistema collinare.Il sistema degli insediamenti e il sistema della costa sono stati a loro volta divisi in subsistemi, come individuati nel successivo articolato.
3. All'interno di ciascun Sistema e Subsistema, Il Piano Operativo ha individuato:
 - a) Il perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, verificatane la coerenza con i criteri di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della L.R. 65/14;
 - b) ambiti territoriali omogenei (assimilabili alle zone di cui al D.M. 1444/68) funzionali all'attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, in coerenza con i caratteri ambientali ed urbanistici del territorio e nel rispetto degli indirizzi e

delle prescrizioni stabiliti per il sistema ed il subsistema specifico. La disciplina di tali ambiti è contenuta al Titolo V della presente normativa.

4. Sulla base di analisi di dettaglio del territorio, il Piano Operativo può apportare, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del Piano Strutturale, lievi modifiche alla perimetrazione dei sistemi e dei subsistemi, dando dimostrazione della loro effettiva necessità ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso.

Art. 16 - Le Unità Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale di Porto Azzurro disciplina le modalità di intervento sul territorio comunale individuando, all'interno dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali, le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). In alcuni casi le UTOE sono ulteriormente suddivise al loro interno in comparti, al fine di consentire indicazioni di maggior dettaglio in merito alla distribuzione delle funzioni ed alle dimensioni massime dei nuovi insediamenti.
2. Per ciascuna UTOE, o per ciascun comparto quando le UTOE sono in essi articolate, il Piano Strutturale individua sinteticamente i connotati dell'area, i dati quantitativi relativi alla volumetria esistente e agli standard, la presenza di invarianti strutturali e vincoli. Vengono inoltre definiti gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le categorie di intervento ammesse e le prescrizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi ai fini dell'assetto degli insediamenti e del territorio.
3. Fermo restando il dimensionamento complessivo delle trasformazioni previste dal Piano Strutturale, il Piano Operativo può apportare, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del Piano Strutturale, lievi modifiche alla perimetrazione delle UTOE e dei comparti individuati al loro interno, dando dimostrazione della loro effettiva necessità ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso. Tali modifiche comunque non possono interessare una superficie superiore al 10% dell'area della UTOE interessata.
4. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal Piano Strutturale. Il Piano Operativo contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste per ogni singola UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal Piano Strutturale.

Art. 17 - Le Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale definisce gli elementi di invarianza, individuati graficamente nella Tavola 2 del P.S., denominata “Carta delle Invarianti Strutturali del Territorio”.
2. Tali elementi, che vengono assoggettati a specifiche prescrizioni di tutela sia dal Piano Strutturale sia in sede di Piano Operativo, sono suddivisi in “invarianti morfologico-ambientali” e “invarianti di matrice antropica”, e vengono di seguito sinteticamente elencati:

a) *Invarianti morfologico-ambientali*: Sono costituite da quelle componenti di tipo morfologico che definiscono l’assetto paesaggistico ed ambientale dell’isola, e costituiscono in quanto tali elementi di invarianza “a lungo termine”.

- Crinali.
- Poggi.
- Corsi d’acqua.
- Scogliere.

Essi costituiscono elementi di invarianza di cui le specifiche norme definiscono i livelli prestazionali da tutelare in un’ottica di sviluppo sostenibile, in quanto componenti costitutive della struttura morfologica e paesaggistica dell’isola. Il Piano Strutturale ne prescrive la salvaguardia e la valorizzazione, affiancata dall’eliminazione di eventuali elementi di degrado.

b) *Invarianti di matrice antropica*: Sono costituite da quegli elementi - esito di interventi prodotti dall’azione umana - che definiscono l’assetto strutturale del territorio e ne rendono percepibile l’evoluzione storica.

- Centro storico
- Forte di San Giacomo e sedimi impianti militari di pertinenza
- Edifici vincolati ai sensi della L.R. 10/79 e della L.R. 59/80 esterni alla perimetrazione del centro storico
- Edifici padronali
- Edifici rurali storici
- Tracciati storici di valenza paesaggistica
- Tracciati storici di valenza strutturale
- Sistemazioni agrarie di pregio
- Sedimi di presenze archeologiche
- Filari alberati e siepi di confine
- Ambito portuale, così come individuato e definito dal Piano degli Arenili e fatti salvi gli interventi nello stesso ambito, soggetti in materia di pianificazione urbanistica a competenze, atti e procedure di soggetti diversi dal Comune
- Attrezzature pubbliche.

Essi costituiscono elementi di invarianza funzionali al mantenimento dell'identità storica dei luoghi, per i quali deve essere perseguita l'integrazione all'interno dell'organizzazione socio-economica della comunità locale.

Per gli elementi di carattere prevalentemente funzionale che consentono lo svolgersi delle diverse attività all'interno della comunità locale (porto, attrezzature pubbliche), il carattere "prestazionale" è riferito non all'elemento in sé, ma piuttosto alla funzione svolta come componente fondamentale per la vita della comunità locale, la quale potrà essere modificata nell'intesa tra soggetti istituzionali, nel rispetto degli obiettivi prefissati.

3. Gli elaborati di Piano Operativo individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, predisponendo l'opportuna disciplina di tutela e valorizzazione. In particolare, si fa riferimento alla disciplina contenuta nei titoli V, VI e VII della presente normativa.

Art. 18 - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 95 comma 2 della L.R. 65/14 individua e definisce:
 - a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014);
 - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al successivo art. 19;
 - d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al successivo art. 20;
 - e) la delimitazione degli ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86 della L.R. 65/14;
 - f) le zone connotate da condizioni di degrado.
2. La disciplina di cui al precedente comma è definita nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui ai DPGRT n. 2R/07 (Regolamento di attuazione della L.R. n. 1/05), n. 63R/16, n. 32R/17, n. 39R/18 (Regolamenti di attuazione della L.R. n. 65/14).

3. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è contenuta nel Titolo V del presente articolato, con esclusione degli artt. 36, 39, e 40.

Art. 19 - Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

1. Mediante la Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'art. 95 comma 2 della L.R. 65/14 il Piano Operativo individua e definisce:
 - a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi;
 - b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
 - c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
 - d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
 - e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi di cui alle precedenti lettere a), b e c);
 - f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968;
 - g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 della L.R. 65/14, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101 della L.R. 65/14, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102 della L.R. 65/14, il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104 comma 4 della L.R. 65/14, e le relative discipline.
2. La disciplina di cui al precedente comma è definita nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui ai DPGRT n. 2R/07 (Regolamento di attuazione della L.R. n. 1/05), n. 63R/16, n. 32R/17, n. 39R/18 (Regolamenti di attuazione della L.R. n. 65/14).
3. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi è contenuta nel Titolo V del presente articolato, con particolare riferimento agli artt. 36, 39 e 40, nonché nell'Allegato 1 delle NTA - Schede norma.
4. Il Piano Operativo definisce la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'art. 100 della L.R. 65/14 attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42 e dell'art. 107 della L.R. 65/14, per ciascuno dei quali è definita la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici necessari alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione.

Art. 20 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della L.R. n. 65/14.
2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili e delle aree all'interno del territorio comunale, allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione in coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale. In quanto parte della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al Titolo IV delle NTA, ha validità a tempo indeterminato.
3. Con riferimento ai diversi ambiti territoriali individuati dal P.S. e dal P.O. (UTOE, Sistemi territoriali o parti di essi all'interno ed all'esterno del territorio urbanizzato), il Piano Operativo individua e definisce:
 - a) le funzioni ammesse, in riferimento alle categorie e sub categorie funzionali di cui al precedente art. 13;
 - b) i mutamenti di destinazione d'uso comunque soggetti a titolo abilitativo;
 - c) le dotazioni di standard pubblici e privati connesse alle diverse funzioni, nonché i casi e le modalità nei quali gli interventi di mutamento d'uso sono subordinati alla verifica del soddisfacimento di tali dotazioni.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle singole unità immobiliari è soggetto a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, qualora comporti il passaggio tra diverse categorie funzionali di cui all'art. 99 comma 2 della L.R. 65/14. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso il P.O. individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o ad intervento diretto convenzionato ai sensi della normativa vigente. Sono fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Piano Operativo per specifici ambiti territoriali o comparti.
5. Per ciascun ambito del Sistema degli insediamenti il Piano Operativo individua, in riferimento alle categorie di cui al precedente art. 13, le funzioni ammissibili. La tipologia ed il dimensionamento di tali funzioni può essere oggetto di specifiche disposizioni e/o limitazioni nella disciplina dei singoli ambiti o comparti.
6. Per ciascuna UTOE il Piano Operativo individua, in riferimento alle categorie di cui al precedente art. 13, le funzioni ammissibili e le relative quantità massime, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale di cui all'art. 21 delle presenti norme. In coerenza con le disposizioni dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017 (Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/14), gli interventi di mutamento di destinazione d'uso attuati in conformità alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 18 delle presenti norme non sono computati nelle quantità prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale.

7. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 del P.S., l'insediamento di medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 62/18 (esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 1500 mq) è ammesso solo all'interno delle UTOE n. 2 (*Sistema Insediativo estensivo*) e n. 6 (*Zona produttiva Gelsarello*). Nel territorio comunale non è ammessa la localizzazione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 62/18.

Art. 21 - Dimensionamento del Piano Operativo

1. In attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il Piano Operativo definisce il dimensionamento delle trasformazioni previste per il quinquennio di validità dello strumento, in coerenza con le disposizioni dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017.

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

3. Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato attraverso la complessiva sommatoria delle:

- previsioni di trasformazione relative a comparti urbanistici subordinati alla formazione di Piano Attuativo e/o PUC di cui alle Schede Norma dell'Allegato I delle NTA;
- previsioni di nuova edificazione diverse da quelle di cui al punto precedente.

4. L'Amministrazione Comunale predispone un aggiornamento periodico delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in fase di attuazione al fine di monitorare lo stato di attuazione delle previsioni di Piano Operativo. In tale aggiornamento dovranno essere rilevati anche gli interventi edilizi diretti, la cui coerenza con il dimensionamento di Piano dovrà essere attestata contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

5. E' riportato di seguito lo schema riepilogativo del dimensionamento delle trasformazioni previste e degli standard urbanistici, con relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale ed il relativo residuo disponibile al netto degli interventi realizzati nell'ambito del RU.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO
espresso in mq di S.U.L. / S.E.

Utoe 1.1 - Centro abitato - Centro storico			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
-	-	-	-
Utoe 1.2 - Centro abitato - Espansione urbana			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
1. Comparto n. 6 - Recupero residenziale Officina in via Romita	150 mq	Residenza	450 mq
2. Interventi di completamento tessuto residenziale esistente ¹	300 mq	Attività Commerciali e servizi privati	200 mq
Utoe 1.3 - Centro abitato - Forte San Giacomo			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
-	-	-	-
Utoe 2 - Sistema Insediativo estensivo			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
1. Comparto n. 1 -Ambito di espansione urbana in località Bocchetto	1100 mq residenza	Residenza - recupero	1000 mq
	500 mq	Residenza - edilizia convenzionata	1100 mq
2. Comparto n. 2 -Ambito di espansione commerciale in loc. Bocchetto	commerciale	Residenza - completamento	140 mq
	350 mq	Attività Commerciali e servizi privati	90 mq
3. Comparto n. 5 -Nuova struttura ricettiva in loc. Travaglio ²	Commerciale	Nuove attrezzature commerciali	850 mq
		Attrezzature e servizi di interesse generale	4000 mq
4. Comparto n. 7 -Recupero Impianto deposito di gas in loc. Barbarossa	500 ³ mq Ricettivo		
5. Comparto n. 10 -Area per servizi di interesse generale in loc. Travaglio	800 mq Residenziale		
6. Comparto n. 12 -Attività commerciali in loc. Santissimo	200 mq Servizi		
7. Attività Commerciali e servizi privati	200 mq Commerciale		
	90 mq		
Utoe 3 - Area collinare a valenza turistica I			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
1. Interventi di recupero residenziale	450 mq	Residenza	957 mq
2. Comparto n. 8 -Recupero attrezzature nautiche in loc. Rosario	500 mq Residenziale	recupero/completamento	9923 mq
		Attività ricettive	
Utoe 4 - Area collinare a valenza turistica II			

¹ Attraverso il completamento dei lotti non saturi in zona B

² Previsione oggetto di conferenza di copianificazione in data 11.01.2019 – Dimensionamento derivante da residuo PdF e Piano Attuativo approvato con DCC n. 93 del 28.08.2002, confermati dal RU approvato con DCC n. 95 del 19.12.2011

³ Dimensionamento ridotto da 800 a 500 mq di SE a seguito della Conferenza Paesaggistica

Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
-		-	
Utoe 5 - Zona produttiva Le Cave			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
Attrezzature tecnologiche e strutture finalizzate ai cicli produttivi	-	Attrezzature tecnologiche e strutture finalizzate ai cicli produttivi	-
Utoe 6 - Zona produttiva Gelsarello			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
1. Completamento del tessuto produttivo esistente (zona D1)	3680 Mq Artig. Comm. Mq 200	P.I.P. Gelsarello	8900 mq s.c. Artigianale 4250 mq s.c. Commerciale
2. Comparto n. 11 - Area per attività ippoterapiche in località Pontecchio ⁴	Servizi priv.	Ampliamento P.I.P. Residenza titolari e custode	1500 mq s.c. 1000 mq
Utoe 7.1 - Area costiera - Cala di Mola			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
Ampliamento Albergo-RTA Cala di Mola Ampliamento RTA Sud Est	500 mq 200 mq	Ampliamento strutture ricettive Attrezzature e servizi privati	1000 mq 1000 mq
Utoe 7.2 - Area costiera - Ambito portuale			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
Servizi legati alla riorganizzazione delle attrezzature portuali	-	Servizi legati alla riorganizzazione delle attrezzature portuali	-
Utoe 7.3 - Area costiera- Barbarossa Capobianco Reale			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
1. Interventi di recupero residenziale	160 mq	Residenza	160 mq
2. Servizi all'utenza turistica (zona D3)	120 mq	Attrezzature commerciali	500 mq
3. Comparto n. 3 - Ambito di riqualificazione ricettiva Barbarossa	commerciale 300 mq ricettivo	Attrezzature turistico ricettive Servizi a strutture ricettive esistenti ⁵	400 mq 1000 mq
Utoe 7.4 - Area costiera - Reale Terranera			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
1. Completamento degli insediamenti esistenti	400 mq	Residenza	400 mq
Utoe 8 - Area collinare a valenza paesaggistica			
Trasformazioni previste dal P.O.		Dimensionamento residuo di P.S.	
1. Comparto n. 9 - Recupero stabilimento produttivo "Ex Ovogalletti" in loc. Buraccio	500 mq	Residenza - recupero/completamento	543 mq

⁴ Previsione oggetto di conferenza di copianificazione in data 11.01.2019

⁵ Senza aumento di posti letto

TITOLO V - DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI

Capo I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Ambiti edificati di interesse storico architettonico

Art. 22 - Identificazione

1. Gli ambiti edificati di interesse storico architettonico sono le parti del territorio interessate da nuclei e complessi edilizi, anche isolati, case sparse, immobili o aree, che rivestono carattere artistico o di particolare pregio ambientale, ovvero porzioni di essi, comprese le aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detti nuclei, complessi edilizi e case sparse.
2. A seconda delle loro peculiarità storiche, architettoniche e morfologiche sono distinte in:
 - Centro storico
 - Complessi edilizi di rilevante valore monumentale
 - Edifici di valore storico ambientale
 - Edifici storici di origine agricola o mineraria

Art. 23 - Centro Storico (Zona A)

1. La tavola CS1 individua le epoche di formazione del centro storico di Porto Azzurro, costituito dal nucleo originario così come esistente al catasto Leopoldino e dalle aggregazioni endemiche successive fino all'applicazione della legge urbanistica 1150/42. Parte integrante del nucleo è il complesso edilizio del Forte di San Giacomo.
2. L'ambito del centro storico è la parte del territorio interessata dai tessuti e complessi edilizi che costituiscono il nucleo originario dell'insediamento urbano, comprese le successive espansioni che hanno acquisito carattere consolidato, le aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detti nuclei e complessi edilizi.

3. Tale ambito è assimilato alla zona omogenea A di cui al DM 1444/68 per cui gli interventi all'interno di esso sono finalizzati alla tutela dell'assetto urbanistico, architettonico e paesaggistico, attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni nel tempo.

In coerenza con le disposizioni del vigente PIT-PPR, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Porto Azzurro e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, sono ammessi a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti gli accessi storici al nucleo urbano di Porto Azzurro e le relative opere di arredo;
- sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico.

4. In base alle diverse fasi di formazione nonché alle distinte peculiarità storiche, architettoniche e morfologiche, il centro storico è suddiviso nelle sottozone omogenee:

- Nucleo originario ed aggregazioni endemiche (Sottozona A1), comprendente le aree e gli edifici presenti ai censi catastali del 1840 e del 1936, comprese anche le edificazioni erette all'interno successivamente per sostituzione o saturazione.
- Espansione consolidata novecentesca (Sottozona A2), comprendente l'espansione urbana presente al censo catastale del 1960 prima degli interventi di espansione urbana pianificata.
- Complesso del Forte San Giacomo (Sottozona A3) che interessa il Forte ed il relativo promontorio, comprese le resedi delle aree del Fronte d'Attacco.

La disciplina delle sottozone A1, A2 e A3 è definita agli articoli da 24 a 27 delle presenti norme. Fermi restando gli obiettivi di valorizzazione unitaria ed integrata del Centro Storico, per la definizione degli interventi ammessi nella sottozona A3 si rinvia anche alle disposizioni dei successivi artt. 28 (per Forte San Giacomo) e 54 (per il Fronte d'Attacco).

Art. 24 - Disciplina degli interventi edilizi (Piano della Conservazione)

1. Sulla base dello stato di conservazione degli organismi edilizi, rilevati nelle tavole CS2 del Piano Operativo, nella tavola CS3 - Piano della Conservazione sono individuate per ciascun organismo o complesso edilizio le categorie di intervento ammesse. Tali categorie stabiliscono specifiche modalità e/o limitazioni rispetto alle categorie di intervento generali di cui all'art. 9 delle presenti norme, finalizzate a garantire la tutela e la conservazione dei caratteri tipologici, architettonici e formali del patrimonio edilizio storico.
2. Gli interventi consenti nel centro storico, così come campiti nella tavola CS3 sono:
 - Cat.1 - Restauro e risanamento conservativo
 - Cat.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo "A"
 - Cat.3 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo "B"
 - Cat.4 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
 - Cat.5 - Sostituzione edilizia
 - Cat.6 - Demolizione senza sostituzione

Per gli edifici di cat. 1 e 2 i progetti devono essere corredati da una analisi storico filologica, un rilievo geometrico quotato ed una documentazione fotografica delle caratteristiche architettoniche e dello stato di fatto sia interni che esterni, nei quali siano rilevati e documentati i caratteri costruttivi, tipologici e formali di interesse storico testimoniale ed il loro grado di conservazione.

Tutti gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni di cui al successivo art. 25.

3. Cat. 1 - Restauro e risanamento conservativo: in specifica a quanto indicato all'art. 3 co1 lett. c) del DPR 380/2001 ed all'art. 135 della L.R. 65/14, il tipo di intervento prevede:
 - a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni;
 - Restauro o ripristino degli ambienti interni;
 - Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo/organizzativo;
 - Conservazione o ripristino degli spazi liberi, quali cortili, orti, giardino.
 - b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota nei seguenti elementi strutturali:
 - Murature portanti sia interne che esterne
 - Solai e volte
 - Coperture
 - Scale e sistemi di comunicazione.
4. Cat.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo "A": Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che tendono alla conservazione integrata secondo i principi della Carta Europea del patrimonio architettonico, finalizzati al recupero ed alla rivitalizzazione degli edifici storici.

Sono ammessi gli interventi indicati nella L.R. 65/2014 art. 135 comma 2 lettera d) con le seguenti specifiche limitazioni:

- a) conservazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali integrati con funzioni compatibili, mediante:
 - conservazione e ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico;
 - conservazione e ripristino degli ambienti interni, nel caso vi siano elementi documentati di impianto storico e/o pregio; sono ammesse limitate modifiche all'organizzazione funzionale interna purché in coerenza al tipo edilizio e nel rispetto della leggibilità dell'organizzazione distributiva originaria.
- b) Il consolidamento, con sostituzione parziale delle parti non recuperabili e senza modificare la loro posizione, degli elementi strutturali, quali:
 - Murature portanti sia interne che esterne
 - Solai e volte
 - Copertura, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) L'eliminazione delle superfetazioni, comprese quelle nelle aree scoperte le cui funzioni risultano incongrue con l'intervento di recupero.
- d) L'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari.

Cat. 3 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo "B": Negli edifici sottoposti a questa categoria sono ammessi gli interventi indicati nella L.R. 65/2014 art. 135 comma 2 lettera d) con le seguenti specifiche limitazioni:

- a) conservazione delle parti ancora originali secondo le indicazioni della categoria precedente;
- b) per le restanti parti è consentita, all'interno della volumetria esistente, la ristrutturazione con lo spostamento delle quote solaio a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e formali delle parti da conservare e vengano utilizzati materiali e modalità esecutive appropriati.

Gli interventi che comportino modifiche alle aperture esterne saranno consentiti a condizione che risultino compatibili con i caratteri formali del tipo edilizio originario.

5. Cat. 4 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva: Per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo anche parziale, sono ammessi gli interventi indicati nella L.R. 65/2014 art. 134 comma 1 lettera h) punto 1 (demolizione con fedele ricostruzione e con materiali appropriati, fatti salve le innovazioni necessarie all'adeguamento sismico).

Lo stato di degrado dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia redatta da tecnico abilitato.

E' altresì consentito il rialzamento del sottotetto di fabbricati esistenti al fine di renderlo abitabile purché presenti un'altezza di gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili; la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità risulti in contrasto con la

continuità delle linee di gronda degli edifici contermini, nel qual caso si dovrà arretrare la sopraelevazione.

6. Cat. 5 - Sostituzione edilizia: Gli immobili di recente costruzione che presentano condizioni incongrue con il contesto edificato, ovvero caratterizzati da strutture ormai deperite, vanno sostituiti con edifici che possono avere diversa sagoma, articolazione o destinazione d'uso, nel rispetto della volumetria legittima preesistente.
L'intervento di sostituzione dovrà tendere al conseguimento di un miglioramento e riqualificazione dell'area di pertinenza, per cui contestualmente dovranno essere demolite eventuali superfetazioni presenti.
I nuovi immobili dovranno essere costruiti con l'utilizzo di materiali e modalità esecutive compatibili con il contesto tradizionale edificato, ma non per imitazione.
7. Cat. 6 - Demolizione senza sostituzione: Gli edifici che occupano aree che nel passato erano aree scoperte complementari all'organizzazione edilizia ed urbana e risultino in contrasto con le caratteristiche ambientali o svolgano funzioni incompatibili ovvero nocive devono essere demoliti senza ricostruzione, ovvero accorpati ad altre ristrutturazioni.
In attesa di demolizione gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Qualora risultasse, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria deve essere rettificata perché non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive, il Consiglio Comunale, con apposita delibera, può stabilire il cambio di categoria più adeguato.
9. Gli interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia, frazionamento o variazione di destinazione d'uso che diano luogo alla formazione di nuove unità immobiliari residenziali sono consentiti purché non ne risultino unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq.

Art. 25 - Interventi di preservazione

1. Salvo che per la cat.1 di cui all'art. 24 e di quelli di cui all'art. 27, sul patrimonio edilizio esistente è possibile effettuare interventi di tutela e conservazione tramite:
 - manutenzione ordinaria,
 - manutenzione straordinaria ed adeguamento tecnologico.
2. Gli interventi di manutenzione ed adeguamento tecnologico devono essere attuati nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L. R. 65/2014.

Art. 26 - Destinazioni d'uso nel centro storico

1. Le sottozone A1 e A2 hanno carattere prevalentemente residenziale. Sono ammesse destinazioni di servizio, direzionali, attività commerciali al dettaglio (limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. 62/18), attività turistico ricettive e artigianato di servizio compatibile con la residenza, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 13 delle presenti norme. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.
2. Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'intervento alla preventiva redazione di un Piano di Recupero. Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso a funzione residenziale per le unità immobiliari poste a piano terra e prospicienti spazi o strade pubbliche. Per gli esercizi commerciali di vicinato e di somministrazioni di alimenti e bevande si rinvia alle disposizioni del successivo art. 27 comma 6.
3. In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di valorizzazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno del centro storico, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento 15R/2009, i mutamenti di destinazione d'uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi ivi previste, in quanto tale dotazione è soddisfatta dalle aree individuate dal Piano Operativo.
4. Per le attività commerciali esistenti nelle sottozone A1 e A2, all'interno della categoria di intervento di cui al precedente art. 23 è ammessa anche la realizzazione di spazi coperti di servizio all'attività commerciale (magazzini, depositi, spogliatoi, ecc.) mediante strutture di tipo amovibile e non comportanti opere murarie, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato e delle norme di decoro urbano. Tali interventi potranno essere realizzati esclusivamente negli spazi pertinenziali non visibili dalla strada pubblica, fatti salvi eventuali diritti di terzi.
5. Le destinazioni ammesse nella sottozona A3 sono rispettivamente, per il Forte, l'attuale destinazione penitenziaria ed in prospettiva di riqualificazione museale - ricettiva, mentre, per le resedi esterne, quella di parco museo del sistema difensivo del fronte di attacco. Per gli edifici storici esistenti in tali aree sono ammesse destinazioni pubbliche ovvero attrezzature culturali, museali e di servizio.

Art. 27 - Organizzazione funzionale (Piano dei Servizi)

1. La tavola CS4 contiene le indicazioni relative alla riqualificazione funzionale rispettivamente della viabilità ed aree di sosta e dei servizi e degli esercizi pubblici. Tali indicazioni costituiscono riferimento per gli atti di programmazione ed i piani e/o provvedimenti di settore dell'Amministrazione Comunale.
2. Il centro di Porto Azzurro, come negli altri comuni elbani aventi preminente vocazione turistica, si trova nella difficile e particolare situazione di possedere servizi sociali ed esercizi pubblici sufficienti per la popolazione stabilmente residente, ma inadeguati al macroscopico aumento delle presenze stagionali che, per un breve periodo dell'anno, portano alla triplicazione degli utenti. Il conseguente ulteriore fabbisogno si ripercuote soprattutto nel centro storico, assediato dal traffico meccanico e dalla ricerca di aree di sosta ed incrementato da esercizi commerciali che entrano tra loro in concorrenza per poi restare chiusi per il resto dell'anno. I presenti indirizzi tendono a regolamentare le diverse condizioni, al fine di garantire un miglioramento delle condizioni di vita per gli abitanti ed un decongestionamento delle funzioni.
3. In relazione alla tipologia del traffico viene individuata una gerarchia delle strade, distinguendo le vie con traffico di attraversamento, quelle di uso residenziale locale e quelle da pedonalizzare perché morfologicamente inadeguate a sostenere il traffico meccanico ovvero da utilizzare per il passeggio e lo shopping.
 - a) traffico di attraversamento: la rete stradale interessata dal traffico di attraversamento è quella della via S. Giovanni, viale Italia e strada provinciale per Rio Marina, con diramazione di via del Botro, di attestazione ai parcheggi nord. Essa viene riorganizzata introducendo ai nodi di incrocio con le altre vie una successione di rotatorie onde garantire un più dinamico scorrimento di transito.
 - b) traffico residenziale: la restante rete stradale a traffico meccanico che interessa la utenza residenziale è destinata ad una viabilità limitata circoscritta con accesso ai soli residenti ed ai rifornimenti degli esercizi commerciali presenti. Di norma dovrà essere interdetto o limitato il traffico di transito, salvo l'accesso alle aree di parcheggio.
 - c) traffico pedonale: il tessuto stradale storico dovrà essere pedonalizzato, estendendo questa destinazione a tutte le vie con sezioni che non permettono il transito meccanico ed a quelle di più forte presenza commerciale
4. Nella riorganizzazione della viabilità rientra anche la integrazione dei percorsi pedonali esistenti e l'incremento con nuovi itinerari. Così, per il sentiero attorno al Forte sui versanti ovest-sud-est è previsto il completamento con un percorso, parte a passerella, sul limite del Fronte d'Attacco a nord. Parte sarà a passerella sollevata per garantire la continuità del Campo

Trincerato, ora destinato ad attività agricole, e migliorare la visione dei terrapieni. Su esso si diparte il collegamento con l'edificio sotto il Forte che sarà adibito a Museo delle fortificazioni della rada di Longone.

Per garantire un accesso più rapido ed agevole a questo sistema di sentieri si è ipotizzato che dal molo IV novembre possa essere creato un percorso di risalita rapido (scala mobile, funicolare, ecc.)

Già il sistema arriva al centro balneare di Barbarossa e il suddetto collegamento potrebbe garantire una alternativa al tortuoso percorso su strade carraie.

Come previsto dal Piano Strutturale, alla foce del Fosso del Botro, si diparte una passerella a mare che collegherà il centro storico alla cala di Mola. Questo percorso, di suggestivo impatto visuale, sarà anche un'alternativa per i visitatori al raggiungimento pedonale del centro, in quanto potranno parcheggiare le auto nelle aree di sosta previste a Mola, di cui alla tavola 2.

Lungo tale passerella, altresì, potrà essere previsto la possibilità di ormeggio di natanti di piccolo cabotaggio, soprattutto nei periodi di massima presenza turistica, evitando così di interessare con ormeggi incontrollati le zone dell'ecosistema di Mola. Il tipo di passerella e degli ormeggi dovrà essere tale da non interessare l'integrità del sistema roccioso della costa e dell'ambiente marino prospiciente.

5. La tavola CS4 interessa anche le aree di parcheggio prospicienti ma esterne al centro storico, in quanto rivestono un ruolo determinante nel problema della fruizione del centro stesso. Precisamente sono l'attuale parcheggio comunale di viale Italia e la piazza del mercato.
Dette aree dovranno, tramite progetti pubblici e/o forme di partenariato pubblico/privato, assumere ruoli diversificati e strategici, divenendo il primo essenzialmente riservato ai residenti, onde togliere le zone di sosta lungo le strade del centro storico, agli esercizi alberghieri con contratti di affitto stagionale, ovvero agli utenti del futuro porto turistico; il secondo, invece, potrà avere una destinazione a parcheggio su due livelli, sfruttando la differenza di quota con la strada di scorrimento e con la possibilità del livello superiore di accogliere il mercato settimanale.
6. La tavola CS4 infine indica i servizi pubblici esistenti e compatibili con il tessuto del centro storico, nonché gli esercizi commerciali e terziari che potranno essere oggetto di disposizioni speciali ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 62/2018.
In assenza di tali disposizioni e programmi non è consentito il cambio d'uso e l'apertura di nuovi esercizi.

Art. 28 - Complessi edilizi di rilevante valore monumentale

1. La tavola 1B del P.O. individua gli edifici ed i complessi edilizi nel territorio di rilevante valore monumentale, individuati dal Piano Strutturale come Invarianti

Strutturali ed assimilati a quelli vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 (ora D.Lgs 42/2004).

Gli interventi consentiti sono quelli previsti per la Cat.1 di cui all'art. 24 delle presenti norme.

2. I complessi monumentali individuati nella tavola 2 sono:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| a. Chiesa Madonna di Monserrato | foglio 1 part. A |
| b. Fontana di pietra | foglio 15 part. 224 |
| c. Cappella di S.Caterina | foglio 8 part. 125 |
| d. Chiesa di S.Cerbone | foglio 12 part. 795 |
| e. Forte S.Giacomo | foglio 14 part 33 |

Art. 29 - Edifici del territorio di valore storico-architettonico

1. La tavola 1B individua gli edifici costituiti da case padronali e signorili, in genere rinnovati agli inizi del '900 su più antiche costruzioni e dotati di giardini, piccoli orti e dipendenze agricole; per essi si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche portanti.
2. Per essi sono consentite le categorie d'intervento di cui all'art. 24 delle presenti norme:
 - a) Cat. 2 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo A
 - b) Cat. 3 - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo B, limitata nei seguenti interventi:
 - riorganizzazione edilizia interna, anche con frazionamenti ed accorpamenti per l'ottenimento di unità immobiliari della superficie utile non inferiore agli 80 mq, che non comporti alterazione delle caratteristiche distributive ed architettoniche;
 - inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari accorpati all'edificio.Una adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne ed una apposita relazione storica, corredata da copia dei documenti storici autorizzeranno con quale delle suddette categorie intervenire.
Per gli annessi e le dipendenze agricole incongrue con le caratteristiche dell'immobile sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione nel rispetto dei volumi legittimi esistenti ed il riassetto dell'unità fondiaria.
3. La destinazione d'uso ammessa è prevalentemente residenziale, ma sono consentite parzialmente anche attività turistiche integrate con la residenza ai sensi della L.R. 86/16, destinazioni di servizio ed agricole/agrituristiche, con esclusione nelle aree scoperte di spazi per il campeggio o la sosta di caravan.

4. Le aree rurali di pertinenza di detti edifici o complessi di edifici vengono anch'esse identificate come sistema di villa-podere e sono assoggettate ai criteri delle aree scoperte di cui al successivo art. 32 comma 3.
Non è permessa in tali aree la realizzazione di serre a carattere permanente o stagionale, ricoveri per attrezzi agricoli, o deposito prodotti, autorimesse.
Sono ammesse le realizzazioni di cappelle private e di edicole votive nonché l'apertura di oratori di culto, purché adeguati alle caratteristiche degli immobili storici circostanti.
5. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri e delle indicazioni di cui al successivo art. 32.
6. I complessi edilizi individuati nella tavola 1 sono:
 1. villa Bacci foglio 5 part.243
 2. villa Botro foglio 5 part.67
 3. villa Mar di Capanne foglio 12 part.94
 4. villa Reale foglio 15 part.180
 5. villa il Palmizio foglio 5 part.272
 6. villa salita S.Giovanni foglio 11 part.327
 7. villa il Poggetto foglio 11 part.246
 8. villa Togliani foglio 12 part.183
 9. villa Galletti foglio 12 part.193-195
 10. villa S.Giuseppe foglio 12 part 98
 11. villa Travaglio (orto spagnolo) foglio 14 part. 96
 12. villa Teresa foglio 14 part. 70
7. Nella Tav. 1B sono indicati gli *orti spagnoli*: il giardino spagnolo è un giardino privato tradizionale importato dalla Spagna nel periodo della dominazione. E' costituito da un recinto contornato da alte mura, con aiuole e percorsi squadrati ed alberi da frutto e piante profumate. Presente spesso vasche d'acqua e pergolati.
Viene richiesto per la loro preservazione nell'uso moderno la conservazione dell'impianto originale, la recinzione con le mura ed il mantenimento delle alberature da frutto ed aromatiche

Art. 30 - Edifici di origine agricola di valore storico

1. La tavola 1B indica gli edifici rurali di impianto storico, in alcuni casi censiti nel catasto Leopoldino del 1840, che anche in presenza di interventi di ristrutturazioni incongrui hanno conservato complessivamente il sedime e l'impianto tipologico originario. Per l'alto valore paesaggistico in cui insistono all'interno di questa categoria sono compresi anche edifici che pur di antica formazione sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le loro caratteristiche originarie.

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quella residenziale, turistiche integrate con la residenza ai sensi della L.R. 86/16 e di servizio, a condizione che siano compatibili con la residenza, oltre alle attività agricole e connesse.
3. Salvo quanto prescritto per gli edifici ricadenti nel perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, gli interventi consentiti per gli immobili di cui al presente articolo sono i seguenti:
 - ristrutturazione interna anche con adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto, se già abitato, al fine di renderlo conforme alle norme di abitabilità, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10. La sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica delle facciate;
 - ampliamento, per crescita endemica del gruppo familiare, della superficie abitabile fino al raggiungimento di una superficie utile di mq 70 o in alternativa un ampliamento di mc. 60.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche degli edifici originari, per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finiture delle superfici murarie esterne e materiali.
4. Per le unità abitative insediate alla data di approvazione del Piano Strutturale prive di volumetrie accessorie è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc 50 ciascuna o l'adeguamento di altre volumetrie esistenti non abitabili fino al raggiungimento di tale limite massimo. Gli interventi dovranno essere realizzati prevedendo caratteristiche e materiali di tipo tradizionale ovvero congrui con le caratteristiche dell'edificio principale.
5. Per gli edifici non più legati alla conduzione del suolo è consentito il frazionamento degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile non inferiore a 80 mq.
6. Qualora l'edificio sia caratterizzato dalla presenza di aggiunte, ampliamenti e superfetazioni prive di valore storico o testimoniale, è consentita la riqualificazione delle stesse attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione ed accorpamento, purché nel rispetto ed in coerenza con i caratteri tipologico, architettonici e formali dell'organismo edilizio storico. Gli immobili non autorizzati e le pertinenze esistenti ma incongrue dovranno essere demoliti, con accorpamento per le seconde delle volumetrie in nuovo edificio che abbia caratteristiche architettoniche e materiali di tipo tradizionale o legate all'edificio principale. La destinazione d'uso di tale edificio dovrà rimanere di pertinenza o accessoria.
7. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri e delle indicazioni di cui al successivo art. 32.
8. I complessi edilizi individuati nella tavola 1 sono:

1. case Bruciaboschi	foglio 3 part. 31-33
2. casa lo Stipito	foglio 10 part. 107
3. casa Messina	foglio 10 part. 85
4. casa loc. Pontecchio	foglio 11 part. 29
5. casa colonica	foglio 12 part. 650
6. casa Romagnoli	foglio 7 part. 5
7. casa colonica	foglio 12 part. 149
8. case coloniche	foglio 5 part. 261-357
9. casa colonica	foglio 12 part. 160
10. case coloniche	foglio 12 part. 174-175-181

Art. 31 - Siti di interesse archeologico e paleontologico

1. La tavola 1B individua i siti di interesse archeologico e paleontologico noti o segnalati, che possono contenere cioè vestigia di notevole importanza documentale e monumentale per l'intera isola. In attesa di una aggiornata ricognizione dei beni di interesse archeologico presenti nel territorio comunale, il PO conferma i siti e le aree già individuate nei precedenti strumenti urbanistici (Programma di Fabbricazione e Regolamento Urbanistico) sulla base di indicazioni bibliografiche e/o segnalazioni degli enti competenti.
2. Le sottozone A7 individuate nella tavola 2 di R.U. sono:
 - i. Necropoli etrusca tardo ellenistica del Buraccio (sec. II a.C.)
 - ii. Tell etrusco del Genserico (epoca tardoclassica)
 - iii. Tell etrusco di Montserrat (sec. IV-III a.C.)
 - iv. Fonderie etrusche di Barbarossa
 - v. Caverna ossifera del Reale
 - vi. Sedimi piazzeforti di Barbarossa, dell'Acqua, di Capo San Giovanni, di Montserrat e Polveriera
3. Per il sito di cui al punto 1 (necropoli del Buraccio), interessato da provvedimento di tutela diretta ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. m) del Dlgs 42/2004, il P.O. recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 15 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:
 - a - Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
 - b - Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

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

4. Per gli altri siti di interesse archeologico segnalato e/o potenziale, vige la disciplina della zona omogenea o del comparto urbanistico sul quale detto perimetro insiste, ma tutti gli interventi che comportino alterazione del sottosuolo sono condizionati alla preventiva esecuzione di apposite indagini e sondaggi stratigrafici che accertino la possibilità di rinvenimento di reperti archeologici o paleontologici. Tali indagini dovranno essere sottoposte all'approvazione degli organi statali competenti preliminarmente alla autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione. In assenza di queste sono ammessi interventi che non creino servitù di qualsiasi tipo.
5. In presenza di rinvenimenti da proteggere o sistemare per una destinazione espositiva, previa autorizzazione degli organi statali competenti possono essere realizzate strutture anche coperte e create recinzioni che definiscano il sito nel rispetto dei criteri di cui al precedente comma 3 lettera b, adeguando conseguentemente le perimetrazioni indicate dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo.
6. I siti di cui al punto VI del precedente comma 2 facevano parte del sistema difensivo del Forte e completavano il Fronte d'Attacco con il campo trincerato. I sedimi di tali strutture sono ancora identificabili e pur con destinazioni attuali diverse conservano tracce dell'antiche sistemazioni.
Si prescrive pertanto per qualsiasi intervento una preventiva analisi arqueo-stratigrafica onde preservare quanto rilegibile e recuperabile.
A completamento delle infrastrutture del Forte, infine, rimangono le vestigia della Polveriera sulla attuale via del Catinaccio. Per essa si prescrive una ristrutturazione di Cat 3, di cui all'art. 24 punto 2.

Art. 32 - Tipicizzazione dell'immagine urbana e territoriale

1. La vocazione ormai prevalente del territorio di Porto Azzurro, basata sull'economia turistica, deve essere supportata da una caratterizzazione attrattiva della sua immagine paesaggistica, tramite una armonica tutela e recupero dei valori architettonici tradizionali e il riassetto pedologico del territorio. Tale armonia va ottenuta attraverso l'adozione di specifici criteri sia negli interventi sull'esistente che nelle nuove costruzioni. Non stereotipati moduli applicativi, quanto indicazioni di riferimento alle tradizioni locali.
2. In attuazione della disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della *Scheda paesaggistica - Sezione 4 DM 16/08/52*, tutti gli interventi urbanistici ed edilizi devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico storico, con il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici tradizionali degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, come le finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il

contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale. Deve inoltre essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico.

3. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:
 - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale/con i caratteri storici/con quelle originali;
 - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico

4. Nel territorio urbanizzato, in particolare per le zone A e B, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere applicate le seguenti disposizioni:

a. Strutture di copertura

Gli interventi che interessino le coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche esistenti e in particolare:

- Dovrà essere mantenuta la pendenza originaria delle falde ed il materiale di copertura dovrà essere quello tradizionale in cotto a coppi e embrici.
- Salvo dimostrate preesistenze sarà vietato costruire abbaini ed altane per gli edifici di Cat. 1, 2 e 3; eventuali preesistenze dovranno essere conservate nella loro costituzione iniziale e restaurate con materiali e tecniche costruttive tradizionali.
- L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.
- E' consentita la realizzazione di lucernari, purché non emergenti dal manto di copertura esclusivamente per il soddisfacimento di esigenze di areoilluminazione dei locali sottostanti e/o di accesso alla copertura.
- Per gli edifici di Cat. 1, 2 e 3 è prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni; la loro eventuale sostituzione deve essere realizzata secondo materiali e tecniche uguali agli originali; le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite con elementi e forme tradizionali; tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde delle sopraelevazioni, ampliamenti e sopraelevazioni.

- Per gli edifici ubicati all'esterno delle sottozone A1 e A3, fatta comunque esclusione di quelli di Cat. 1 e 2, potrà essere consentita la realizzazione di aperture "a tasca" in una delle falde di copertura, purché in posizione non visibile dal mare e/o dai punti panoramici e dai con visivi individuati nella Tav. 1 del P.O., l'apertura interessi una superficie non superiore al 30% della superficie totale della falda e non comporti modifiche all'inclinazione ed alle quote della falda stessa.

b. Facciate

Gli intonaci e le decorazioni pittoriche ed architettoniche originali dovranno essere restaurate, conservate o ripristinate ove sono degradate

Nel caso di necessità di rifacimento gli intonaci andranno realizzati attraverso l'uso di tecniche e materiali tradizionali a base di calci in pasta ovvero in calce idraulica naturale o pozzolana.

E' vietato evidenziare la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietre angolari, piattabande e travi di legno o quant'altro concepito per essere intonato.

Gli intonaci in bugnato e gli altri elementi e decorazioni in intonaco, come cornici, marcapiani, marcadavanzali, zoccolature, ecc, andranno restaurati e ripristinati salvo il caso costituiscano oggetto di superfetazione.

Dette decorazioni se invece sono costituite in materiale lapideo saranno restaurate o ripristinate.

Anche per gli edifici soggetti a ristrutturazione o a sostituzione le facciate andranno intonacate ma dato l'ambiente marino è assolutamente vietato l'uso di intonaci come quelli a base di cemento, di materie plastiche o integrazioni acriliche e silossaniche.

L'inserimento di nuovi impianti (idrico, elettrico, termico, ecc.,) non dovrà alterare gli elementi architettonici e decorativi sulle facciate interne ed esterne.

L'installazione di reti di collegamento dovrà essere eseguita nel rispetto dell'assetto delle facciate ed opportunamente progettata.

I prospetti intonacati degli edifici, compresi i laterali, gli interni e le canne fumarie, devono essere tinteggiati; la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali: per le Cat. 1 e 2 sono prescritte le pitture a grassello di calce o ai silicati minerali. Sono vietate le pitture a base di silani, acriliche e viniliche. I colori devono essere ricondotti alla gamma naturale delle terre per le Cat. 1, 2 e 3, in cui comunque fanno riferimento le tracce originali reperibili sulle facciate.

Per gli edifici di Cat. 4 e 5 i colori dovranno far riferimento a quelli tradizionali della zona ovvero a quelli tipici degli ambienti marini mediterranei. Le tinteggiature bicrome o le decorazioni dipinte dovranno essere conservate e ripristinate per gli edifici di Cat. 1, 2 e 3.

Le bucatore (finestre, porte, etc.,) dei prospetti principali dovranno essere incorniciate con tinteggio diverso da quello delle facciate con una fascia di cm 8 circa.

c. Aperture esterne

Negli edifici di Cat. 1, 2 e 3 di norma non è consentita la modifica delle aperture esterne originali.

La eventuale chiusura di aperture incongrue o la riapertura di quelle tamponate viene consentita quando non contrasti con la configurazione architettonica consolidata. L'inserimento di nuove aperture e/o elementi architettonici sulle facciate è consentito

unicamente quando detti interventi siano coerenti con l'organizzazione formale del prospetto interessato, completandone la simmetria e/o costituendo intervento di ripristino filologico. Sono esclusi gli edifici di Cat. 1.

Negli edifici di Cat. 4 e 5 le aperture di porte e finestre di norma devono rispettare le forme e le dimensioni di quelle tradizionali, mentre per le aperture di vetrine o uscite di servizio, passi carrai, ecc. il riferimento è alla loro collocazione che non contrasti con l'assetto della facciata né con quello statico.

Per questioni strutturali sono altresì da evitare gli incassi per contatori, tubi di scarico o vetrinette per esposizione.

Gli infissi esterni per gli edifici di Cat. 1, 2 e 3 devono essere realizzati in legno di specie tipiche naturali, in legno verniciato nei colori tradizionali ed eventualmente in ferro verniciato opaco ovvero in alluminio elettrossidato.

Gli infissi esterni per gli edifici di Cat. 4 e 5 possono essere in pvc con tonalità opache ovvero con colori che si armonizzino con il resto della facciata.

In tutto il centro storico sono vietati i vetri a specchio.

È obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa facciata, anche appartenenti ad unità immobiliari diverse, abbiano la stessa consistenza e colorazione.

Le porte esterne degli edifici di Cat. 1, 2 e 3 devono essere realizzate in legno di specie naturali o verniciate nei colori tradizionali; sono vietate le porte in alluminio anodizzato.

Le porte esterne degli edifici di Cat. 4 e 5 possono essere realizzate, oltre che in legno, in alluminio elettrossidato, in ferro o acciaio brunito o verniciato ed in pvc colorato.

Le inferriate esistenti vanno conservate, restaurate, riparate o ripristinate nella stessa forma e materiale e con la stessa tecnica di lavorazione.

È obbligatorio che tutte le inferriate, anche di nuova installazione, della stessa facciata dell'unità edilizia abbiano la stessa forma e consistenza.

I sistemi di oscuramento saranno di tipo a scuretto, gelosia o persiana ed inseriti in modo da non alterare le caratteristiche decorative aperture esterne ovvero dovranno essere come quelle prevalenti su immobili con caratteristiche simili.

Per gli edifici di Cat. 1, 2 e 3 è vietato l'uso delle serrande avvolgibili di qualsiasi natura e forma.

d. Scale esterne

Negli edifici di Cat. 1, 2 e 3 è prescritto il mantenimento ed il restauro delle scale esterne appartenenti all'impianto tipologico originario.

Negli edifici delle altre categorie, le nuove scale esterne sono consentite, fino al primo piano e senza interessare i prospetti principali, purché realizzate con caratteristiche e materiali congrui con il tipo edilizio.

e. Balconi e terrazze

I balconi, se di impianto originale o consolidato, vanno conservati e restaurati in tutte le loro componenti: mensole, piano di calpestio e parapetti.

Quelli che nel tempo sono stati modificati o sostituiti vanno ripristinati con le stesse forme e materiali.

I terrazzi e le altane originali vanno ripristinati e conservati nella loro configurazione, eliminando le superfetazioni e tamponamenti anche provvisori.

Di norma nella sottozona A1 la realizzazione di nuovi balconi, terrazzi o altane è consentita unicamente quando detti interventi siano coerenti con l'organizzazione formale del prospetto interessato, completandone la simmetria e/o costituendo intervento di ripristino filologico. Sono esclusi gli edifici di Cat. 1.

f. Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne in area privata, prospicienti gli spazi pubblici, se di valore storico, artistico o documentario devono essere tutelate.

Gli interventi di nuova sistemazione o di risistemazione devono essere congruenti con le caratteristiche dell'immobile di pertinenza o dell'intorno.

Nelle aree scoperte inedificabili devono essere mantenuti o ripristinati gli assetti originali dei giardini, orti e cortili. Particolare attenzione dovrà essere garantita per gli spalti dei fossi che attraversano il centro storico.

5. Per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio urbanizzato, ivi inclusi gli interventi di nuova edificazione ove ammessi dalla disciplina di P.O., valgono le seguenti norme:
 - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
 - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
 - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

6. Nel territorio rurale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere applicate le seguenti disposizioni:

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

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria, ...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (è vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

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

Nell'attuazione degli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

a) Coperture

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti o di quelli tradizionali rurali; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falde nella loro pendenza e conformazione originaria. Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congrui con i caratteri dell'edificio.

I materiali di recente concezione non devono essere visibili dall'esterno.

L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

E' consentita la realizzazione di lucernari, purché non emergenti dal manto di copertura esclusivamente per il soddisfacimento di esigenze di areoilluminazione dei locali sottostanti e/o di accesso alla copertura.

b) Cornicioni, gronde e pluviali

È prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti cornicioni, sottogronde e gronde.

La loro eventuale sostituzione, deve avvenire con materiali e tecniche delle originali.

I cornicioni ed i sottogronda che non presentano elementi di pregio possono essere sostituiti ripristinando le forme originali ovvero utilizzando materiali e caratteristiche tradizionali. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per i cornicioni od i sottogronda relativi a sopraelevazioni o ampliamenti.

Non è ammesso sostituire i sottogronda in legno o cannicciato con tavelle in laterizio forato, ma utilizzando assito in legno ed eventualmente mezzane in cotto.

I canali di gronda ed i pluviali esterni dovranno conservare e riprendere la forma originale a sezione curva, salvo diversa configurazione originale presente; non è ammesso l'uso di elementi in lamiera, plastica o fibrocemento.

c) Scale esterne

È prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; Nuove scale esterne, escluso gli edifici interessati da ristrutturazione, saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al primo piano.

Eventuali dislivelli tra piano di campagna e accesso all'unità abitativa dovranno essere superati con rampe o semplici gradini nelle forme e tecniche costruttive tradizionali.

d) Balconi e terrazzi

Non sono consentiti nuovi balconi a sbalzo o su pilastri e terrazze a vasca nelle falde dei tetti o con eliminazione della copertura a falde.

I balconi e terrazzi originali dovranno essere restaurati o ripristinati, mantenendo la forma, le caratteristiche costruttive ed i materiali originali.

e) Aperture esterne

In generale dovrà essere mantenuta l'organizzazione dei prospetti originaria. La eventuale chiusura di aperture incongrue o la riapertura di quelle tamponate viene consentita quando non contrasti con la configurazione architettonica consolidata. L'inserimento di nuove aperture e/o elementi architettonici sulle facciate è consentito unicamente quando detti interventi siano coerenti con l'organizzazione formale del prospetto interessato, completandone la simmetria e/o costituendo intervento di ripristino filologico. Eventuali aperture di porte e finestre di norma devono rispettare le forme e le dimensioni di quelle tradizionali, e la loro collocazione che non dovrà contrastare con l'assetto della facciata né con quello statico. Aperture di tipo porta-finestra con semplice ringhiera sono ammesse solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione.

È ammessa la realizzazione di grate a filo muro per celare aperture per locali di servizio.

f) Intonaci e tinteggiature

Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzati con materiali e tecniche tradizionali. Dato l'ambito soggetto alle brezze marine si raccomanda l'uso di malte a base di calci pozzolaniche e calci idrauliche naturali per gli intonaci e di colori minerali a calce spenta, silicati di potassio o similari traspiranti per le tinteggiature. Sono da evitare malte cementizie perché altamente igroscopiche e pitture acriliche, viniliche o al titanio perché non traspiranti.

I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere conservati.

Sono vietati i rivestimenti ceramici, in materiale sintetico o cementizio, in pannelli plastici.

g) Tettoie a pensilina

È consentita la realizzazione di tettoie a pensilina sovrastanti le porte di ingresso delle unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml. 1,20 e struttura a semplice disegno, in ferro e vetro.

Tali strutture non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

h) Pergolati

Potranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere a sezione piena o scatolare e di colorazione bruna.

Dovranno essere di norma coperti con vegetazione rampicante ovvero con teli provvisori e smontabili. Non sono ammesse coperture in canniccio o pannelli plastici traslucidi e in lastre in vetrocemento.

i) Recinzioni

Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati.

Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali, come muri in pietra a vista o intonacata, in laterizi ovvero con muretti con soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice; lungo i lati interni delle aree di pertinenza sono ammesse altre recinzioni anche con pali in legno o ferro e rete metallica, possibilmente schermata da specie vegetali sempreverdi.

l) Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con la tipologia dei fabbricati o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate le sistemazioni originarie, restaurandole o ripristinandole con i materiali esistenti o tradizionali; quelle antistanti i fronti principali dovranno essere pavimentate in pietra o cotto, le altre sistemate con semplice inghiaatura, in terra battuta o a prato.

Le aree esterne, compresa la viabilità di accesso, dovranno prevedere un adeguato smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche.

m) Arredi esterni

Tutti gli interventi relativi agli arredi esterni realizzati dai privati, come insegne, targhe, tende, lampioni ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente e non creare impedimento alla viabilità vicinale.

Tutti gli arredi esterni originali dovranno essere recuperati e salvaguardati, anche se non più utilizzabili.

n) Manufatti minori

Tutti i manufatti minori di interesse tipologico o testimoniale, come edicole, forni, cippi di confine, edicole, ecc. dovranno essere restaurati e recuperati

7. Per i nuovi edifici rurali, ove ammessi dalla disciplina di P.O., valgono le seguenti norme:

I nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti.

La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie (cigionamenti e terrazzamenti), alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche.

Le sistemazioni esterne dovranno tener conto dell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la

distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.

I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale storica, in particolare:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.
- la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra con copertura a capanna (a falde regolari). In coerenza con i caratteri tipologici tradizionali, dovranno essere previste aperture con disposizione regolare e simmetrica sulle facciate, evitando forme e dimensioni incoerenti con il tipo e corpi aggiunti quali logge, balconi e porticati.
- nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi.

Le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità e di ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio, alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica.

I nuovi annessi rurali, ove ammessi dalla disciplina di P.O., dovranno essere realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

I nuovi annessi rurali dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare, la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva. Nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati, compatibilmente con le funzioni previste, materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi.

Le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità e di ecoefficienza dell'edilizia.

Ambiti edificati di formazione recente

Art. 33 - Tessuto urbano di saturazione e riqualificazione (Zona B)

1. Il tessuto urbano di saturazione e riqualificazione corrisponde a quella parte di edificato formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a partire dagli anni sessanta fino alle più recenti espansioni realizzate attraverso piani di lottizzazione. Detto tessuto si caratterizza per una qualità urbanistica ed architettonica complessivamente povera di connotati di interesse e/ di pregio, generalmente associata a valori di densità fondiaria piuttosto elevati e carente di spazi destinati a standard pubblici (parcheggio, verde attrezzato, servizi).
2. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al DM 1444/68 per cui gli interventi all'interno di essi vanno finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico e la dotazione degli standard urbanistici.
3. Nel tessuto urbano di saturazione sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto del volume legittimo sul lotto. Sono altresì consentiti interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
IF: 1,5 mc/mq Rc: 30% Hmax: 2 piani fuori terra
4. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni. Gli interventi di addizione, sostituzione e ristrutturazione urbanistica non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla normativa vigente.
5. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 32, relazionandosi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e senza costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. La realizzazione di nuovi edifici è ammessa all'interno di aree libere direttamente accessibili dalla strada pubblica di superficie non inferiore a 500 mq, purché tali aree non siano già asservite urbanisticamente ad edifici esistenti o non siano risultanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo. Detta superficie minima rappresenta requisito

non cogente in caso di lotti già interessati da titoli abilitativi rilasciati e non realizzati, per i quali è comunque garantita la possibilità di intervento nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al presente articolo.

6. All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti destinazioni:
 - Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
 - Turistico-ricettiva integrata con la residenza ai sensi della L.R. 86/16
 - Direzionale e di servizio
 - Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)Per le attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.
7. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.
8. Gli interventi di nuova edificazione, sostituzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino la formazione di nuove unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 60 mq di superficie utile, nel rispetto delle indicazioni stabilite dal Piano Operativo, dal Regolamento Edilizio e da ogni altra normativa relativa alla zona. Per gli interventi di frazionamento del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume rispetto alla situazione autorizzata alla data di adozione del PO e non diano luogo alla formazione di più di una nuova unità abitativa rispetto all'esistente, è ammessa una superficie utile degli alloggi non inferiore a 50 mq. Negli interventi che comportano formazione di nuove unità immobiliari, deve essere garantita la dotazione di almeno due posti auto per unità immobiliare.
9. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico ai sensi dell'art. 184 comma 1 della L.R. 65/14 sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al DM 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità - per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al DM 1444/68, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Art. 34 - Zona di recupero e riqualificazione funzionale (ZdR)

1. Tali zone, assimilabili alle aree di cui all'art. 27 della Legge n. 457 del 5/08/1978, corrispondono alle aree occupate da edifici e complessi edilizi a carattere non residenziale prevalentemente dismessi o in condizioni di degrado igienico e funzionale.
2. Dette aree possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale, fino ad arrivare ad operazioni di vera e propria sostituzione del tessuto, finalizzate a migliorare la qualità urbanistica complessiva degli insediamenti esistenti e dotarli degli spazi a carattere pubblico e di servizio oggi carenti. Il Piano Operativo individua gli ambiti e le modalità degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da ricondurre a piani urbanistici attuativi coerenti con le linee guida ed indirizzi definiti dal Piano Strutturale.
3. Il Piano Operativo individua le seguenti Zone di recupero e riqualificazione funzionale:
 - Utoe 1.2 - Riqualificazione Officina in via Romita
 - Utoe 2 - Recupero Impianto deposito di gas in loc. Barbarossa
 - Utoe 3 - Attrezzature di servizio nautico in loc. Rosario
 - Utoe 8 - Stabilimento produttivo “Ex Ovogalletti” in loc. Buraccio
4. All'interno delle suddette zone di recupero, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un “Piano di Recupero” convenzionato la cui disciplina è precisata da una specifica scheda normativa di cui all'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione, in conformità con quanto stabilito al precedente comma e nel rispetto dell'art. 5 delle presenti norme. La scheda definisce il dimensionamento, la destinazione funzionale e la tipologia degli interventi ammessi, avendo come criterio prioritario il reperimento degli standard, la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. Ove previsto dalla Scheda Norma, gli interventi possono essere attuati mediante Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14.
5. I Piani di Recupero dovranno assumere come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbanistico interno ed esterno al comparto, prevedendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici nella quantità prescritta dalle specifiche schede norma ed una organizzazione degli spazi pubblici relazionata organicamente con il tessuto esistente. Le tipologie edilizie di nuova realizzazione dovranno integrarsi all'edificato esistente rispettandone i caratteri e l'identità, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 32. A tale proposito i Piani di Recupero dovranno contenere una specifica valutazione della sostenibilità urbanistica e della compatibilità paesaggistica in relazione al contesto di intervento, nonché evidenziare il rispetto delle direttive del Piano Operativo in merito al carattere degli interventi (altezza, superficie coperta, tipologie edilizie, natura ed ubicazione degli spazi pubblici).
6. In assenza di Piano di Recupero o PUC, e qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede norma, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della

manutenzione ordinaria e straordinaria alla demolizione per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

Art. 35 - Aree di connessione ecologica di rispetto ed integrazione dell'insediamento urbano

1. In posizione interstiziale o marginale rispetto all'insediamento urbano del capoluogo sono presenti alcune aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali diffusi, giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo sia un elemento testimoniale di originari assetti rurali che un importante fattore di connessione ecologica.
2. Nelle aree a verde privato di connessione ecologica individuate nella tav. 2 del Piano Operativo sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio, nel rispetto del volume esistente, nonché interventi di addizione volumetrica, anche attraverso la realizzazione di ampliamenti una-tantum finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative ed alla riqualificazione dell'edificato, nella misura del 30% della superficie utile residenziale esistente e comunque fino ad un massimo di 30 mq per unità abitativa.
3. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del patrimonio architettonico, nonché il rispetto dei valori paesaggistici esistenti, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 32. Gli interventi edilizi dovranno inoltre conservare i caratteri tradizionali delle pertinenze e delle aree scoperte, siano esse connotate come giardino urbano che come area rurale, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali esistenti.

Ambiti edificati di nuova formazione

Art. 36 - Area di espansione a prevalente carattere residenziale (Zona C)

1. Le aree di espansione a prevalente carattere residenziale comprendono le aree collegate a piani urbanistici approvati in fase di attuazione (Piani di Lottizzazione, PP) e quelle di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee C di cui al DM 1444/68 per cui gli interventi all'interno di essi vanno finalizzati alla realizzazione di nuove parti di tessuto insediativo secondo forme di coerente evoluzione dell'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
2. All'interno delle aree di espansione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la residenza, le seguenti destinazioni:
 - Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
 - Direzionale e di servizio
 - Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)
3. Le aree di espansione a carattere prevalentemente residenziale sono articolate in:
 - Sottozona C1: Aree di espansione in fase di attuazione, di cui al successivo comma 4
 - Sottozona C2: Aree di espansione di nuovo impianto, di cui al successivo comma 5
4. Sottozona C1: Nelle aree di espansione in fase di attuazione è ammessa la realizzazione degli interventi previsti dai Piani di Lottizzazione approvati e/o convenzionati antecedentemente all'adozione del Piano Operativo; sono ammessi inoltre successivi interventi di riqualificazione e completamento del tessuto attraverso opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nel rispetto delle norme, dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso stabilite per il comparto attuativo dalla specifica convenzione. Eventuali varianti ai Piani di Lottizzazione approvati, qualora incidenti sui predetti parametri, potranno essere accolte dall'Amministrazione Comunale previa verifica di coerenza con il dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale. L'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento stabilisce la natura e la durata dei vincoli urbanistici e di destinazione, specificando altresì le modalità di gestione dell'area alla scadenza degli stessi. In assenza di specifiche disposizioni, alla scadenza dei termini convenzionali le destinazioni d'uso in atto potranno essere riportate alla destinazione generale di zona.
5. Sottozona C2: il Piano Operativo individua, all'interno di un più ampio comparto di trasformazione urbanistica in loc. Barbarossa comprendente anche insediamenti commerciali e di servizio (Schema Norma n. 1), un'area di espansione a prevalente carattere residenziale per edilizia residenziale sociale. Gli interventi di nuova previsione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica esteso

all'intera area del comparto urbanistico di cui al comma 1, la cui disciplina è precisata dalla specifica scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del Piano Operativo indicano i perimetri dei comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

6. La scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le singole destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto in accordo con i processi di formazione storica dell'edificato. Nel rispetto dei criteri generali di cui al precedente art. 32, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale quali case a schiera, case a corte, case in linea. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma. Potranno inoltre essere previste misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.)
7. All'interno dei singoli comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Ambiti edificati a prevalente carattere produttivo

Art. 37 - Identificazione (Zona D)

1. Gli ambiti edificati a prevalente carattere produttivo sono le parti del territorio interessate da insediamenti ed attività produttive di beni e di servizi, esistenti o di previsione, assimilabili alle zone omogenee D di cui al DM 1444/68.
2. A seconda delle specifiche caratteristiche urbanistiche e funzionali, sono distinte in:
 - Area edificata a prevalente carattere artigianale (Sottozona D1);
 - Area di espansione a prevalente carattere commerciale (Sottozona D2);
 - Area per servizi a carattere privato (Sottozona D3);
 - Area per impianti di distribuzione carburante (Sottozona D4);
 - Area per attività estrattive e lavorazioni speciali (Sottozona D5).

Art. 38 - Area edificata a prevalente carattere artigianale (Sottozona D1)

1. Tali zone comprendono le parti di territorio interessate da insediamenti a prevalente destinazione artigianale o commerciale, formati mediante interventi diretti o piani attuativi ormai conclusi. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.
2. In queste zone gli interventi sono prevalentemente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, mediante criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il mantenimento della capacità produttiva, il miglioramento e la riqualificazione del patrimonio edilizio, la dotazione di standard urbanistici, il miglioramento dell'immagine urbana e paesaggistica, anche attraverso la qualificazione dei margini edificati.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Rapporto di copertura: $R_f = 40\%$
 - SE massima: Il doppio della superficie coperta
 - Altezza massima degli edifici: 8,00 m.
 - Piani utili massimi: 2
4. Nei residui lotti liberi, la cui superficie minima non potrà essere inferiore a 1000 mq, sono consentiti interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri di cui sopra

ed a condizione che le aree interessate non siano pertinenze di edifici o aree comunque già edificate e/o che non abbiano concorso a determinare in qualsiasi modo l'edificazione di edifici esistenti, salvo che siano ricondotti a tale condizione con interventi di demolizione.

5. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le destinazioni artigianale-industriale, commerciale fino alle medie strutture di vendita, direzionale e di servizio; è ammessa inoltre la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi, magazzini, ecc.).
6. E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano e delle normative ambientali.
7. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal Piano Strutturale, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (Legge 122/89 e L.R. 28/05).

Art. 39 - Area di espansione a prevalente carattere commerciale (Sottozona D2)

1. Il Piano Operativo individua specifiche aree di espansione a prevalente carattere commerciale, nell'ambito di comparti urbanistici disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I alle presenti norme.
2. All'interno delle aree di cui al precedente comma è prevalente la funzione commerciale. Sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la funzione principale, le seguenti destinazioni:
 - Direzionale
 - Di servizio, anche per attività già esistenti sul territorio
 - Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)
3. Gli interventi di nuova previsione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata esteso all'intera area dei comparti urbanistici di cui al comma 1, la cui disciplina è precisata dalle specifiche schede norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione.
4. La scheda norma di cui al precedente comma stabilisce per le singole destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso

uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma. Potranno inoltre essere previste misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.)

5. All'interno dei singoli comparti e subcomparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalla relativa scheda norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente.

Art. 40 - Area per servizi a carattere privato (Sottozona D3)

1. Le aree per servizi a carattere privato corrispondono a quelle attività presenti sul territorio che offrono servizi di tipo culturale, ricreativo, sportivo e di spettacolo ad uso prevalentemente della popolazione turistica.

2. All'interno delle aree per servizi a carattere privato sono prevalente le attività di cui al comma 1; sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la destinazione principale, le seguenti destinazioni:

- Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
- Direzionale
- Di servizio
- Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)

Tali destinazioni accessorie non potranno in ogni caso superare il 30% della SE esistente e/o autorizzata; le attività commerciali potranno essere autorizzate previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, e comunque entro un limite massimo di 120 mq di SE.

3. Nelle aree per servizi a carattere privato sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto del volume legittimo sul lotto. Il P.O. prevede altresì la realizzazione delle seguenti nuove aree di servizio, subordinatamente alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale:

- in loc. Cala di Mola, è ammessa l'installazione di strutture a carattere non permanente al servizio stagionale dell'utenza balneare e turistica, mediante la realizzazione di un punto attrezzato di superficie massima pari a 30 mq nonché di uno spazio coperto per il ricovero e rimessaggio ad uso della locale associazione di canottaggio di superficie massima di 180 mq; tutte le strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività.
- in loc. Barbarossa, la localizzazione di un'attività di servizio all'utenza turistica attraverso la realizzazione di un punto di ristoro/esercizio di vicinato per una SE complessiva non superiore a 120 mq; la convenzione dovrà precisare le modalità di realizzazione/cessione dell'adiacente area a parcheggio, alla quale l'intervento è subordinato.

Tali aree sono individuate con specifica simbologia sugli elaborati di P.O. Preventivamente agli interventi dovranno essere attentamente verificati gli aspetti legati all'accessibilità da strada ed all'inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti, nel rispetto delle specifiche direttive e disposizioni del P.O. in recepimento del PIT_PPR.

4. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità dell'insediamento, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere coerenti al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione, sostituzione e ristrutturazione urbanistica non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla normativa vigente.
5. Gli interventi architettonici ed edilizi dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura degli eventuali nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con le caratteristiche tipologiche dell'edilizia tradizionale locale.
6. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al DM 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità - per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Art. 41 - Area per distribuzione e stoccaggio carburanti (Sottozona D4)

1. Gli impianti esistenti per il servizio di distribuzione di carburanti sono individuati sugli elaborati del Piano Operativo con apposita simbologia.
2. La realizzazione di nuovi impianti, compreso il trasferimento di sito nell'ambito del territorio comunale, gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, devono essere conformi alla normativa regionale di settore (L.R. 62/18) ed alle vigenti norme del Codice della Strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e dal relativo Regolamento di esecuzione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495).

3. Non possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici (zone A), ad eccezione di impianti dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.
4. La posizione e la tipologia dell'impianto di distribuzione esistente sulla banchina portuale dovrà essere oggetto di specifica valutazione in fase di formazione del Piano Regolatore del Porto di cui al successivo art. 52.
5. Fino all'approvazione del piano di cui al comma 2, l'installazione, ampliamento e ristrutturazione degli impianti sono soggetti alle seguenti prescrizioni e parametri:
 - a. Criteri d'individuazione delle aree - L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di seguito individuate:
 - Invarianti Strutturali così come individuate nella tavola n° 4. - Invarianti Strutturali allegata alla deliberazione Consiglio Comunale n° 68/2005;
 - UTOE n. 3 - Area collinare a valenza turistica I, UTOE n. 7 - Area Costiera, UTOE n. 8 - Area collinare a valenza paesaggistica.
 - in corrispondenza o in prossimità di beni tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque ove in contrasto con la disciplina dei beni paesaggistici di cui al Titolo VII delle presenti norme .
 - b. fermi restando i parcheggi per la sosta stanziale nella misura stabilita all'articolo 2, comma 2, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, devono essere previsti parcheggi per la sosta di relazione nella misura minima di mq 1,00 per ogni mq di superficie di vendita e somministrazione;
 - c. nell'area dell'impianto, lungo il perimetro, con esclusione del fronte stradale, devono essere poste a dimora essenze arboree di alto fusto.
6. In riconferma di quanto previsto e disciplinato dal precedente Regolamento Urbanistico, il Piano Operativo individua come sottozona D4 l'area lungo la SP 26 adibita a deposito commerciale di combustibili liquidi e gassosi ai sensi del D.M. 13/10/1994, nella quale è consentita l'attività autorizzata, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti. In tale sottozona è ammessa la realizzazione di strutture e volumi tecnici di servizio necessari allo svolgimento dell'attività, purché a carattere non permanente e con vincolo di rimozione alla cessazione della stessa. Gli interventi dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione ed inserimento ambientale al perimetro delle aree interessate (piantumazioni, schermature, ecc.).

Art. 42 - Aree per attività estrattive e lavorazioni speciali (Sottozona D5)

1. All'interno dell'UTOE n. 5 "Zona produttiva le cave", il Piano Operativo disciplina lo specifico ambito il loc. Crocetta destinato alle attività estrattive in atto e ad eventuali ulteriori lavorazioni speciali ad esse collegate o con esse compatibili (raccolta e trasformazione di inerti, ecc.), nel rispetto delle normative vigenti nonché in

recepimento e riconferma della specifica Variante al P.S. ed al R.U. adottata con DCC n. 48/2018 e n. 55/2018.

2. Le attività estrattive ammesse sono esclusivamente quelle oggetto di concessione mineraria come disciplinate da specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale e sono indicate nella Tav. 2 del P.O.
3. Il piano di coltivazione relativo alle attività estrattive comprende il progetto di recupero ambientale dell'area, in particolare per quanto riguarda la morfologia del terreno, gli assetti idrogeologici e la messa a dimora su tutta l'area di specie arboree e vegetali coerenti con l'ambiente circostante. L'apposita convenzione con il Comune di Porto Azzurro definisce le modalità ed i tempi di coltivazione e di recupero ambientale, contestualmente alla lavorazione, con revisione attuale dei procedimenti e con garanzie finanziarie.
4. Nell'ambito del comprensorio della cava è ammesso, per l'espletamento dell'attività estrattiva, la costruzione di strutture inerenti:
 - il ricovero giornaliero del personale addetto ed i servizi igienici;
 - la prima lavorazione del materiale estratto;
 - le attrezzature tecnologiche;
 - gli uffici amministrativi ed il pronto soccorso.
5. Le strutture di cui sopra hanno carattere temporaneo e possono essere trasferite durante il progredire dell'attività estrattiva. Alla scadenza del loro uso non possono essere convertite ad altro e vanno demolite ed i terreni messi in ripristino unitariamente al recupero della cava stessa.
6. Le aree interessate dalle attività estrattive, terminato il piano di coltivazione e le relative sistemazioni, se non diversamente previsto da specifico piano di recupero ambientale, assumono la destinazione delle aree contermini (zona agricola).
7. All'interno della sottozona D5 è possibile la localizzazione di eventuali impianti per lavorazioni speciali compatibili con l'attività estrattiva in atto (raccolta e trasformazione di inerti, ecc.). In tal senso l'Amministrazione Comunale potrà valutare proposte di intervento da parte di soggetti pubblici o privati che contengano l'indicazione di:
 - L'ubicazione, l'estensione e la tipologia di interventi previsti;
 - Il tipo di lavorazione e/o di attività in progetto;
 - La valutazione degli effetti ambientali sull'area, delle problematiche di accessibilità collegate ai previsti flussi di traffico, della compatibilità con l'attività estrattiva in atto, delle ricadute sul territorio;
 - Eventuali nulla osta ed autorizzazioni rilasciate da parte degli Enti competenti.Tutti gli interventi sono subordinati alla approvazione di un Piano Attuativo convenzionato.

8. All'interno della sottozona D5 è possibile la localizzazione di impianti e strutture di proprietà comunale per funzioni di interesse generale.

Infrastrutture per la mobilità

Art. 43 - Mobilità sostenibile ed accessibilità.

1. Il Piano Operativo promuove la mobilità sostenibile e favorisce l'accessibilità delle diverse parti del territorio comunale, compatibilmente con le caratteristiche del territorio e delle aree insediate, nonché con la salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici.
2. La Tav. 3 individua la rete degli spazi e dei percorsi pedonali esistenti e di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di Piano Operativo, con particolare riferimento a quanto contenuto nel Piano dei Servizi del Centro Storico (Tav. CS4). In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico. L'Amministrazione Comunale predispone, attraverso la redazione di uno specifico atto, un programma complessivo di abbattimento delle barriere architettoniche che caratterizzano gli spazi pedonali, nell'ottica di garantire la piena accessibilità ai servizi territoriali e urbani. Congiuntamente alla realizzazione degli spazi e dei percorsi pedonali, l'Amministrazione Comunale dovrà inoltre provvedere alla installazione delle opere e/o delle segnalazioni necessarie per il superamento di particolari ostacoli.
3. Il Piano Operativo persegue il potenziamento e sviluppo della rete di percorsi di interesse paesaggistico, escursionistici e per il tempo libero a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico ed ambientale quali individuati dal Piano Strutturale e nella Tav. 1 del Piano Operativo.
4. In coerenza con le disposizioni del PIT-PPR, gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, individuati nella Tav. 1 del Piano Operativo, sono ammessi a condizione che:
 - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
 - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

Art. 44 - Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto

1. Il Piano Operativo disciplina le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale, ed in particolare:
 - le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
 - le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
 - le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
2. Le componenti del sistema della mobilità e accessibilità sono classificate e disciplinate tenuto conto di quanto disposto anche dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e dalla normativa vigente. Il P.O. individua e classifica le seguenti infrastrutture viarie:
 - Diretrici di interesse provinciale: strada provinciale Portoferraio - Rio Marina;
 - strade extraurbane secondarie e urbane di quartiere di interesse comunale;
 - strade locali minori di interesse comunale;
 - percorsi pedonali e ciclabili.
3. Il Piano Operativo prevede la riqualificazione del sistema infrastrutturale attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. Il Piano Strutturale prevede la riorganizzazione del traffico nel tratto urbano della strada provinciale Portoferraio-Rio Marina, con la realizzazione di rotatorie agli incroci con le vie locali, destinate prevalentemente a traffico limitato per la mobilità dei residenti, e la realizzazione di parcheggi scambiatori in prossimità delle strade che portano agli arenili (Mola, Barbarossa, Reale) e al santuario di Montserrat. I parcheggi per i visitatori e le soste brevi assumeranno le caratteristiche di "scambiatori di traffico", collocati agli ingressi del centro urbano e collegati a questo con piste pedonali e ciclabili ovvero serviti da bus navetta. Tutte le sistemazioni di dette zone dovranno evitare aspetti di degrado e desolazioni nei periodi di minor afflusso, con opportune pavimentazioni o manti erbosi ovvero allestimenti per usi alternativi. L'art. 27 delle NTA contiene già indicazioni di

intervento relativa alla riqualificazione del sistema viario e degli spazi pubblici di accesso e servizio al Centro Storico.

4. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di Piano Operativo, con particolare riferimento a quanto contenuto nel Piano dei Servizi del Centro Storico. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico, nel rispetto delle specifiche disposizioni del PIT-PPR.
5. Le modifiche previste alla restante parte della rete viaria sono unicamente finalizzate all'adeguamento ed alla messa in sicurezza delle sedi viarie, degli incroci e degli innesti, nonché della mobilità per i pedoni.
6. Nelle zone in cui si prevedono nuovi insediamenti è ammessa la realizzazione di nuova viabilità per la distribuzione interna. Le opere viarie dovranno in tutti i casi essere realizzate preventivamente all'attuazione delle previsioni edificatorie. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di Piano Operativo, con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede norma di cui all'Allegato I. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde.
7. L'Amministrazione Comunale promuove, attraverso le previsioni di Piano Operativo e la predisposizione di specifici piani di settore (PUMS), il potenziamento del trasporto pubblico e di sistemi alternativi della mobilità privata quali piste ciclabili e pedonali. In tal senso, in sede di progettazione delle nuove infrastrutture viarie previste dal Piano Operativo sarà opportuno prevedere la realizzazione di specifici corridoi per la mobilità pubblica e ciclo pedonale.
8. *Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del Piano Operativo:* il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro revisionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014.
9. *Parcheggi pubblici e privati:* il Piano Operativo, oltre a quanto detto all'art. 27, individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Di tale sistema costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di Piano Operativo
10. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada DL n.285/1992 e relativi decreti attuativi.

Standard, servizi ed impianti di interesse pubblico

Art. 45 - Attrezzature, servizi ed attività pubbliche e di interesse pubblico (Zona F)

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale a carattere pubblico o privato. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri di cui alla specifica scheda norma. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee F di cui al DM 1444/68.

2. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:

- F1 - Infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse generale
- F2 - Aree per l'istruzione (servizi scolastici)
- F3 - Aree per servizi pubblici di interesse generale (attrezzature amministrative, culturali, socio- sanitarie, religiose, ecc.)
- F4 - Aree e attrezzature a servizio della viabilità (Parcheggi pubblici)
- F5 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata
- F6 - Aree destinate verde pubblico attrezzato
- F7 - Parchi urbani e territoriali
- F8 - Strutture turistico-ricettive
- F9 - Campeggi

La disciplina delle sottozone da F1 a F6, corrispondenti alle aree per standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, è definita ai successivi commi.

La disciplina delle sottozone F7 è definita al "Capo II - Disposizioni relative al Sistema della Costa" della presente normativa.

La disciplina delle sottozone F8 e F9 è definita al successivo art. 46.

3. Sottozone F1: In tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.

Sull'impianto tecnologico di rilevanza sovracomunale in loc. Buraccio sono ammessi gli interventi stabiliti dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana, della Provincia, purché siano previste idonee misure:

- per mitigare l'inquinamento prodotto in fase di realizzazione e di funzionamento degli impianti;
- per mitigare l'impatto visivo dei manufatti e delle costruzioni di servizio.

4. Sottozone F2: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione (pubblici e/o istituti privati riconosciuti legalmente riconosciuti e convenzionati). In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici e/o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal P.O. nella Tav. CS3 come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.
5. Sottozone F3: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici e/o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal Piano Operativo nella Tav. CS3 come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. Per quanto riguarda i magazzini comunali in loc. Bocchetto, le strutture esistenti, contestualmente alla delocalizzazione della funzione in atto in altra parte del territorio comunale, potranno essere oggetto di oggetto di riconversione funzionale ad altre destinazioni di carattere urbano attraverso specifica variante all'atto di governo del territorio.
6. Sottozone F4: Queste zone comprendono le aree a servizio della viabilità destinate a parcheggio pubblico. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. Se le aree destinate a parcheggio pubblico di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da scheda norma di cui all'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo. Per quanto riguarda l'area destinata a parcheggio pubblico in loc. Bocchetto, è prevista la realizzazione di un parcheggio con posti auto all'aperto e box auto coperti interrati, nonché attrezzature per la mobilità meccanizzata, nel rispetto della conformazione morfologica a terrazze dell'area e delle alberature presenti, con contestuale apertura di percorsi pedonali e carrabili da e verso il centro storico e le aree più densamente abitate. Tali previsioni potranno essere realizzate anche da soggetti privati mediante concessione dell'area in diritto di superficie attraverso procedura di evidenza pubblica, con obbligo di convenzionamento per la previa realizzazione delle opere di interesse pubblico individuate dall'amministrazione comunale. Nelle aree non interessate dagli interventi è consentita la prosecuzione delle legittime attività in essere, in attesa di sistemazione definitiva dell'area.
7. Sottozone F5: In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli

impianti. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

8. Sottozone F6: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Se le aree destinate a verde attrezzato di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da scheda norma di cui all'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.

In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.). Sugli edifici con destinazione diversa da quella pubblica ricadenti in tali zone sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio. In caso di riconversione all'uso pubblico, anche attraverso convenzionamento, è ammesso un ampliamento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

Attrezzature turistiche ricettive

Art. 46 - Classificazione delle strutture turistico ricettive

1. Il Piano Operativo disciplina le strutture turistico ricettive nel territorio comunale, distinguendole nelle seguenti categorie ai sensi della L.R. 86/16:
 - a) Strutture ricettive alberghiere, villaggi turistici e residence (*sottozone F8*);
 - b) Campeggi (*sottozone F9*);
2. Le Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e gli agriturismi sono disciplinati rispettivamente nell'ambito del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale ed agricola, in conformità alla vigente normativa.

Art. 47 - Strutture ricettive alberghiere e residence (Sottozone F8)

1. Le sottozone di cui al presente articolo sono relative alle strutture ricettive di cui agli artt. 24 e 62 della L.R. 86/16 (Alberghi, Residenze Turistico Alberghiere, Residence).
2. Negli elaborati del Piano Operativo sono individuate le aree corrispondenti alle strutture ricettive alberghiere e residence esistenti e di previsione. Per ciascuna di tali aree sono specificati gli interventi ammissibili ed il loro dimensionamento, sia per quanto riguarda la capacità ricettiva che le attività complementari ed i servizi connessi, le relative modalità di attuazione, nonché gli eventuali interventi di mitigazione e/o sistemazione ambientale e paesaggistica ove necessari. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati all'adeguamento ed il miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi al turista nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale.
3. Nelle sottozone di cui al presente articolo è consentito l'esercizio di attività commerciali integrative e complementari all'attività ricettiva principale, entro il limite massimo del 30% della SE complessiva esistente o consentita per ciascuna sottozona e unicamente per attività di vicinato ai sensi della L.R. 62/18.
4. Al fine di consentire una maggiore flessibilità gestionale ed una diversificazione dell'offerta turistica, per i complessi ricettivi di cui al presente articolo è consentita la realizzazione, all'interno delle strutture esistenti, da realizzare e/o previste dal P.O., di attività residenziali integrate al complesso turistico ricettivo, anche attraverso frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 della L.R. 86/16 (*condhotel*). Tali interventi dovranno garantire obbligatoriamente la gestione unitaria del complesso attraverso apposita convenzione con l'amministrazione comunale, con definizione dettagliata dei servizi comuni messi a disposizione dei proprietari e degli utilizzatori delle unità residenziali integrate al

complesso turistico ricettivo, nonché delle relative modalità di gestione. In ogni caso dovrà essere mantenuta la prevalenza dell'attività ricettiva alberghiera nella misura minima del 60% della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati. Data la loro funzione di integrazione alle attività ricettive alberghiere, nelle unità residenziali integrate al complesso turistico ricettivo non è consentita l'acquisizione del titolo di residenza né dei requisiti di prima casa ai sensi della legislazione vigente.

5. Strutture ricettive esistenti: per le strutture ricettive esistenti, in considerazione della diversità del contesto urbanistico ed ambientale di appartenenza ed in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, sono ammessi i seguenti interventi:

1. Villa La Palmas			
<i>Capacità ricettiva</i>	31 posti letto	<i>Tipologia</i>	RTA
<i>Ubicazione</i>	Sassi Turchini	<i>Sup.Territoriale</i>	3515 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare.		
2. Gavila's			
<i>Capacità ricettiva</i>	70 posti letto	<i>Tipologia</i>	RTA
<i>Ubicazione</i>	Sassi Turchini	<i>Sup.Territoriale</i>	11.473 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare.		
3. Villa Rosa			
<i>Capacità ricettiva</i>	25 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Barbarossa	<i>Sup.Territoriale</i>	2347 mq

<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia con un ampliamento massimo di 50 mq di superficie utile.
<i>Modalità di Attuazione</i>	Piano Attuativo
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare.

4. Villa Italia

<i>Capacità ricettiva</i>	29 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Porto Azzurro	<i>Sup.Territoriale</i>	644 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali.		

5. Hotel Villa Giulia

<i>Capacità ricettiva</i>	50 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Gelsarello	<i>Sup.Territoriale</i>	23.100 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto al territorio collinare.		

6. Barbarossa

<i>Capacità ricettiva</i>	40 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Barbarossa	<i>Sup.Territoriale</i>	8392 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia con un ampliamento massimo di 50 mq di superficie		

utile.

Modalità di Attuazione Piano Attuativo nel rispetto delle indicazioni della scheda progetto di cui all'allegato 1 delle NTA.

Prescrizioni Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti negli ambiti interessati dal vincolo.

7. Villa Wanda

Capacità ricettiva 22 posti letto *Tipologia* ALBERGO

Ubicazione Gelsarello *Sup.Territoriale* 346 mq

Interventi ammessi Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia con un ampliamento massimo di 50 mq di superficie utile finalizzato ad adeguamento funzionale ed igienico sanitario (servizi, locali tecnici, magazzini); non sono consentiti aumenti di posti letto.

Modalità di Attuazione Intervento diretto

Prescrizioni Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto al territorio collinare.

8. Bel Tramonto

Capacità ricettiva 25 posti letto *Tipologia* ALBERGO

Ubicazione Gelsarello *Sup.Territoriale* 1711 mq

Interventi ammessi Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.

Modalità di Attuazione Intervento diretto

Prescrizioni Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto al territorio collinare.

9. Sud Est⁶

⁶ Stralciata a seguito osservazione

10. Della Luna

<i>Capacità ricettiva</i>	57 posti letto	<i>Tipologia</i>	RTA
<i>Ubicazione</i>	Gelsarello	<i>Sup.Territoriale</i>	22.360 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto al territorio collinare.		

11. Plaza

<i>Capacità ricettiva</i>	70 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Fanaletto	<i>Sup.Territoriale</i>	2516 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla ristrutturazione nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

12. Capobianco

<i>Capacità ricettiva</i>	84 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Reale	<i>Sup.Territoriale</i>	12.473 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle		

strutture edilizie esistenti.

13. Bel Mare

<i>Capacità ricettiva</i>	52 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Porto Azzurro	<i>Sup.Territoriale</i>	- mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla ristrutturazione edilizia con riconfigurazione ed adeguamento dell'ultimo piano e dell'attuale copertura; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; data l'ubicazione nel centro storico, il progetto dovrà essere preventivamente valutato con la Soprintendenza per individuare le forme compatibili di riqualificazione dell'attuale organismo edilizio. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

14. Due Torri

<i>Capacità ricettiva</i>	48 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Porto Azzurro	<i>Sup.Territoriale</i>	- mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

15. Baia Blu

<i>Capacità ricettiva</i>	36 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO
<i>Ubicazione</i>	Porto Azzurro	<i>Sup.Territoriale</i>	- mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

16. Cala di Mola

<i>Capacità ricettiva</i>	305 posti letto	<i>Tipologia</i>	ALBERGO-RTA
<i>Ubicazione</i>	Mola	<i>Sup.Territoriale</i>	32.900 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia con un ampliamento massimo di 500 mq di superficie utile.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Piano Attuativo.		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

17. Reale

<i>Capacità ricettiva</i>	102 posti letto	<i>Tipologia</i>	RTA
<i>Ubicazione</i>	Reale	<i>Sup.Territoriale</i>	12.905 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

Per tutte le strutture ricettive esistenti sono inoltre ammessi, qualora non ancora attuati, gli interventi di ampliamento *una-tantum* per l'adeguamento dei servizi previsti dalla "Variante al PdF ai sensi dell'art. 40 comma 8 della L.R. n. 5/1995 per la riqualificazione delle strutture ricettive" approvata nel 2004 dall'Amministrazione Comunale, compatibilmente con il rispetto delle disposizioni del vigente PIT-PPR relativa ai *territori costieri*, di cui al successivo art. 75.

6. Strutture ricettive di previsione: Le aree ricettive di nuovo insediamento sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato esteso all'intera area del comparto urbanistico interessato, la cui disciplina è precisata dalla specifica scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del Piano Operativo indicano i perimetri dei comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi, i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni

morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione del Piano Attuativo. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma. Potranno inoltre essere previste misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.). Dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso e distribuzione ai comparti, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo consolidato ed il centro storico.

L'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento stabilisce la natura e la durata dei vincoli urbanistici e di destinazione, specificando altresì le modalità di gestione dell'area alla scadenza degli stessi.

Art. 48 - Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

1. Le strutture ricettive di cui al presente articolo comprendono le strutture ricettive extra alberghiere di cui agli art. 55, 56 e 57 della L.R. 86/2016 (Affittacamere, B&B e Case per Vacanze) con una capacità ricettiva per le affittacamere ed i B&B minore o uguale di sei camere o di dodici posti letto, o comunque non comprese tra quelle di cui al precedente art. 47.
2. L'esercizio di tali attività è ammesso in tutto le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relative al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.
3. Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente articolo, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. Eventuali mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi solo se compatibili con la disciplina stabilita dal Piano Operativo per la zona di appartenenza, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale e previa verifica degli standard urbanistici necessari.
L'utilizzazione a scopo residenziale di tali strutture non è comunque ammessa per gli edifici che, pur essendo attualmente classificati come Casa Vacanza, siano stati originariamente realizzati con destinazione urbanistica ricettiva, come risultante dal relativo titolo edilizio, e non abbiano successivamente acquisito la destinazione d'uso residenziale con specifico provvedimento abilitativo.
4. L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui al precedente comma 1 comporta la variazione di destinazione urbanistica

dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con le indicazioni del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

5. Per le attività di Case per Vacanze esistenti, in considerazione della diversità del contesto urbanistico ed ambientale di appartenenza ed in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, sono ammessi i seguenti interventi:

17. Reale			
<i>Capacità ricettiva</i>	24 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	Reale	<i>Sup.Territoriale</i>	12.905 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		
18. Carmignani Giuliano			
<i>Capacità ricettiva</i>	32 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	Barbarossa	<i>Sup.Territoriale</i>	3568 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		
19. Casa Postiglioni			
<i>Capacità ricettiva</i>	36 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	La Polveriera	<i>Sup.Territoriale</i>	691 mq

<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare.

20. Villa Marinella

<i>Capacità ricettiva</i>	13 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	Mola	<i>Sup.Territoriale</i>	8344 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

21. Da Mario

<i>Capacità ricettiva</i>	14 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	Reale	<i>Sup.Territoriale</i>	1420 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

22. Arrighelba

<i>Capacità ricettiva</i>	24 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	Barbarossa	<i>Sup.Territoriale</i>	4751 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.		

23. Tom Appartamenti

<i>Capacità ricettiva</i>	8 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	Barbarossa	<i>Sup.Territoriale</i>	6275 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia per un ampliamento massimo di 200 mq di superficie utile.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Piano Attuativo nel rispetto delle indicazioni della scheda progetto di cui all'allegato 1 delle NTA. La convenzione dovrà prevedere, in caso di ampliamento della capacità ricettiva della struttura, idonee garanzie circa il proseguimento dell'attività in essere.		
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti ricadenti nell'area interessata dal vincolo.		

24. Paradiso

<i>Capacità ricettiva</i>	29 posti letto	<i>Tipologia</i>	CAV
<i>Ubicazione</i>	Lido	<i>Sup.Territoriale</i>	2700 mq
<i>Interventi ammessi</i>	Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.		
<i>Modalità di Attuazione</i>	Intervento diretto		

Prescrizioni Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde che tenga in specifica considerazione i valori paesaggistici presenti, sia dal punto di vista della tutela degli equilibri naturalistici e geomorfologici che da quello della salvaguardia delle relazioni visive rispetto alla costa e al territorio collinare.

25. Marilise

Capacità ricettiva 22 posti letto *Tipologia* CAV

Ubicazione Porto Azzurro *Sup.Territoriale* 560 mq

Interventi ammessi Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.

Modalità di Attuazione Intervento diretto

Prescrizioni Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto paesaggistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

26. Elba Vip

Capacità ricettiva 180 posti letto *Tipologia* CAV

Ubicazione Porto Azzurro *Sup.Territoriale* 5200 mq

Interventi ammessi Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.

Modalità di Attuazione Intervento diretto

Prescrizioni Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto urbanistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni e delle aree a verde.

27. Villa Teresa

Capacità ricettiva 26 posti letto *Tipologia* CAV

Ubicazione Bocchetto *Sup.Territoriale* 2700 mq

Interventi ammessi Riqualficazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente; non sono consentiti aumenti di posti letto.

Modalità di Attuazione Intervento diretto

Prescrizioni Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti al contesto paesaggistico ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali; il progetto dovrà essere accompagnato da un intervento di sistemazione complessiva degli spazi esterni

e delle aree a verde.

Art. 49 - Campeggi (Sottozona F9)

1. Per le attività di campeggio esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale mediante la dotazione di servizi ed attrezzature complementari nonché di spazi comuni, la razionalizzazione dell'organizzazione distributiva interna, la realizzazione di percorsi protetti per l'accesso, la sosta ed il collegamento pedonale all'arenile, la realizzazione di opere di sistemazione ambientale atte a migliorare la qualità dell'insediamento ed il suo inserimento visivo nel contesto.
2. Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione dovranno essere attuati attraverso un progetto unitario convenzionato che preveda la riqualificazione dell'area anche attraverso la riconfigurazione delle strutture esistenti senza aumento di superficie utile. Non sono ammessi in ogni caso interventi che comportino aumento del numero complessivo di piazzole e/o posti letto rispetto alla situazione legittimamente esistente. Per i campeggi ubicati in aree interessate dal vincolo dei territori costieri di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/04 tutti gli interventi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni del PIT-PPR (vedi successivo art. 75), ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, per i campeggi ubicati in aree non interessate dal vincolo paesaggistico dei territori costieri di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/04 sono inoltre ammessi interventi di riorganizzazione complessiva delle attività esistenti tesi alla riconversione, anche graduale, delle attività di campeggio in attività ricettive di tipo alberghiero (albergo, residence o RTA) nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo articolo.

Art. 50 - Ambito di riqualificazione unitaria di attività ricettive

1. Il Piano Operativo individua, nei propri elaborati grafici, due "Ambiti di riqualificazione unitaria" corrispondenti ai comparti turistici di Barbarossa e Reale. All'interno di tali comparti sono ammessi interventi di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica e funzionale delle attività ricettive di carattere alberghiero, extra alberghiero e di campeggio, nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente articolo e secondo gli indirizzi di cui alla specifica scheda contenuta nell'Allegato I delle NTA.
2. Le schede norma di cui all'Allegato I delle NTA individuano gli interventi e le destinazioni ammissibili all'interno degli ambiti citati, nonché le loro modalità di attuazione. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati alla riqualificazione complessiva delle attività esistenti. A tale scopo le schede norma definiscono, per ciascun ambito:

- a) La tipologia ed il dimensionamento degli interventi ammissibili per le singole attività ricettive presenti;
 - b) I criteri progettuali ed i requisiti funzionali delle nuove strutture;
 - c) I servizi, le attrezzature e gli spazi comuni connessi alle attività ricettive;
 - d) Il sistema dei percorsi di accesso e distribuzione all'area ed alle singole attività, nonché gli spazi di sosta ed i percorsi pedonali protetti di collegamento con l'arenile e con le vicine aree di interesse ambientale;
 - e) Gli standard urbanistici;
 - f) Gli interventi di inserimento e mitigazione ambientale, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde;
 - g) Le modalità di attuazione degli interventi.
3. All'interno degli ambiti di riqualificazione gli interventi possono essere attivati per comparti funzionali attraverso Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, anche relativi alle singole attività ricettive purché corrispondenti ad unità minime organiche dal punto di vista urbanistico, funzionale ed ambientale, nel rispetto delle indicazioni di carattere generale volte a garantire l'unitarietà e la coerenza degli interventi interni al comparto.

Capo II DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA DELLA COSTA

Ambito portuale

Art. 51 - Riorganizzazione del trasporto marittimo e dell'ambito portuale

1. Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di riorganizzare il sistema infrastrutturale dell'accessibilità e del trasporto marittimo e terrestre, in coerenza con le condizioni di cui all'art. 7 comma 3 lettere e) ed) della Disciplina del Masterplan "La Rete dei Porti Toscani" allegato al vigente P.I. T.
2. In relazione alle finalità di cui al precedente comma, Il Piano Operativo individua un comparto unitario da sottoporre a Piano Regolatore Portuale o altro atto di governo del territorio da approvare anche attraverso accordo di pianificazione con gli Enti istituzionalmente competenti, attraverso il quale perseguire la valorizzazione e la riqualificazione complessiva dell'intero ambito del porto, sia per quanto riguarda le opere ed i servizi a terra che le vere e proprie strutture portuali.

Art. 52 - Piano Regolatore Portuale

1. Il P.O. recepisce e conferma i contenuti della Variante al P.S. ed al R.U con contestuale definizione del Piano Regolatore Portuale, adottata dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n. 31/2017 e per la quale è stata attivata specifica procedura di accordo di pianificazione sulla base dell'Intesa preliminare siglata tra la Regione Toscana, la Provincia di Livorno e il Comune di Porto Azzurro.
2. Il Piano Regolatore Portuale definisce, mediante specifiche valutazioni ed approfondimenti nonché con il confronto con tutti i soggetti istituzionali coinvolti, l'esatta tipologia ed il dimensionamento degli interventi da realizzare, anche attraverso contestuale adeguamento dello strumento urbanistico.
3. Nelle more dell'approvazione del Piano Regolatore Portuale e della relativa Variante sono consentiti tutti gli interventi pubblici finalizzati alla manutenzione ed al miglioramento funzionale delle strutture esistenti

Demanio marittimo

Art. 53 - Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo

1. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo per la riorganizzazione delle aree destinate alla portualità commerciale e turistica, le aree del demanio marittimo sono classificate come aree di preminente interesse pubblico.
2. Per tali aree si rinvia alle disposizioni del Piano di Utilizzo degli Arenili del Demanio Marittimo approvato con DCC n. 88/2014, le cui disposizioni si applicano nel rispetto della disciplina paesaggistica del PIT-PPR con specifico riferimento alle prescrizioni d'uso della "Scheda del sistema costiero 11 - Elba e Isole minori", integralmente richiamate al successivo art. 75 comma 2.

Aree di interesse paesaggistico ed ambientale

Art. 54 - Parchi urbani e territoriali (Sottozone F7)

1. Sono le aree, appositamente perimetrare nella Tav. 2 del P.O., di valore paesaggistico ma anche antropologico in quanto aree di significative attività dell'uomo nel passato e che costituiscono parchi territoriali collegati al sistema costiero.

2. All'interno del sistema della costa, il Piano Strutturale individua questi ambiti di riqualificazione ambientale corrispondenti rispettivamente alle aree interessate dalle cave dismesse in loc. Capobianco ed in loc. Terranera ed a quelle comprendenti il lato orientale del Fronte d'Attacco del Forte.

In dettaglio:

a) Terranera: è un'area di miniere in galleria dismesse da tempo, testimone di un'attività estrattiva del tutto particolare per l'Elba. Inserita nel perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago, deve essere recuperata e valorizzata la memoria del suo uso mediante il restauro dell'organizzazione originale comprendente anche i manufatti e gli edifici da convertire in attrezzature museali e ricettive. Nell'area di Terranera è ipotizzata la presenza di risorse termali, da valorizzare attraverso specifici studi e progetti.

b) Capobianco comprende un'area mineraria e di cava dismessa che ha assunto un assetto del tutto particolare di equilibrio statico orografico. Necessita quindi di interventi di consolidamento e risanamento, con valorizzazione delle valenze storiche integrate ad un uso di attività sportive e di attrazione culturale.

c) Fronte d'Attacco: unitamente alle aree immediatamente circostanti Forte San Giacomo ed identificate dal P.O. come sottozona A3 del Centro Storico (art. 23 delle NTA), l'ambito comprende le aree che l'attuale utilizzo e demanializzazione del Forte ha fatto sì che venissero nel tempo trasformate e compromesse. Sono le aree sulla scogliera ma soprattutto quelle che costituivano il Fronte d'Attacco ed il Campo Trincerato, vere macchine da guerra a volte innovative e adeguate più volte nel tempo. Di esse, il Campo Trincerato è divenuto larga parte privato e convertito a terreno agricolo ed occorrerebbe una campagna di scavi per verificare quanto è rimasto; il Fronte d'Attacco invece è ancora unitario e dovrà essere oggetto di interventi di restauro e valorizzazione estesi all'ambito ricompreso nella sottozona A3 del Centro Storico.

Tramite un'azione di ripristino dell'assetto ed una auspicata maggior integrazione con il Forte, il P.O. prevede di crearne un importante museo all'aperto, garantendo una fruizione culturale turistica con opportuni percorsi e la destinazione dell'edificio esistente a museo delle fortificazioni.

3. In tali zone il P.O. prevede la realizzazione di Parchi Territoriali Attrezzati (PTA) con recupero delle testimonianze storiche integrate a servizi a carattere pubblico e privato

di tipo culturale, ricreativo, sportivo, per il tempo libero ed il turismo. Per l'ambito di Terranera si rinvia alle disposizioni del Piano del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, mentre per gli ambiti di Capobianco e del Fronte di Attacco l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionati relativi agli interi comparti o a porzioni organiche e funzionali di essi (subcomparti).

4. Ciascuno di tali PTA costituisce un ambito unitario di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, ma l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un Piano Guida di valorizzazione complessiva, nel quale siano definite le caratteristiche, la tipologia e ed il dimensionamento degli interventi previsti, nel rispetto delle indicazioni delle rispettive zone omogenee e da prevedere comunque all'interno dei volumi esistenti con possibilità di eventuali ampliamenti nella misura massima del 10% dell'esistente. Attraverso tale Piano Guida potranno essere individuati comparti di attuazione di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi attraverso la presentazione degli specifici piani o progetti e previa bonifica e messa in sicurezza delle aree. Il Piano Guida potrà, in relazione alle singole destinazioni previste, consentire la realizzazione di piccole strutture a servizio delle attività di interesse collettivo, quali servizi igienici, spogliatoi, tettoie, ecc. Tutti gli interventi dovranno essere comunque rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area rispettivamente attraverso il recupero delle gallerie e delle aree di cava, nonché degli eventuali edifici di servizio alle attività di escavazione, finalizzato ad una possibile fruizione di tipo ricreativo e culturale ed alla loro integrazione con il territorio, ed il ripristino e restauro di tutti gli spalti e manufatti costituenti le opere militari sia nel fronte d'attacco che sulla scogliera. Nel suddetto Piano Guida sarà altresì indicato la rete dei percorsi e dei sentieri che lungo la costa collegheranno tra loro i suddetti PTA e questi con il centro storico e le zone balneari di Barbarossa e del Reale.
5. Per gli edifici esistenti aventi destinazione residenziale non ricadenti in proprietà demaniale, sono ammessi interventi di recupero, riqualificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la realizzazione di ampliamenti un - tantum finalizzati all'adeguamento funzionale ed a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona; tali ampliamenti potranno comportare un incremento non superiore al 10% della superficie coperta esistente e comunque fino ad una massimo di 30 mq di superficie utile per unità abitativa, senza aumento delle unità abitative rispetto alla situazione legittimamente esistente.

Aree a prevalente connotazione rurale

Art. 54bis - Ambiti agricoli periurbani

1. All'interno del Sistema della Costa il P.O. individua aree a connotazione rurale classificabili quali ambiti agricoli periurbani (E2) di cui all'art. 67 della L.R. 65/14. Per tali ambiti vigono le disposizioni degli ambiti agricoli periurbani del Sistema Collinare, di cui al successivo art. 55bis comma 2, in quanto assimilabili.

Capo III - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA COLLINARE

Art. 55 - Il Sistema Collinare

1. Il Piano Strutturale definisce il Sistema Collinare come quella parte del territorio comunale “in cui le condizioni ambientali e morfologiche hanno limitato il processo di trasformazione antropica. Il risultato è un paesaggio in cui prevale la componente naturale rispetto a quella antropica, costituita da insediamenti sparsi, spesso in cattivo stato di conservazione. Le citate condizioni morfologiche e pedologiche hanno determinato un progressivo abbandono delle attività agricole dal momento in cui non sono state più necessarie per la vita sull’isola, di conseguenza si registra un fenomeno generalizzato di riappropriazione dei rilievi da parte della vegetazione mediterranea soprattutto in forma di macchia”.
Il Piano Strutturale rileva, infatti “un saliente fenomeno di abbandono delle aree agricole, che in pochi anni sono state ricoperte dalla macchia.” (art. 12 delle NTA).
2. Il Piano Operativo recepisce gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale per il Sistema Collinare (art. 12 delle NTA), di seguito sinteticamente richiamati:

Obiettivi del Piano Strutturale:

- Tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali e delle peculiarità ambientali presenti.
- Limitare il processo di abbandono delle aree agricole.
- Recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente attraverso la soddisfazione dei fabbisogni sociali insoddisfatti per la popolazione residente del tipo prima casa od ampliamento degli edifici esistenti, anche attraverso il recupero di manufatti edilizi ed interventi di ristrutturazione urbanistica per il miglioramento degli attuali assetti insediativi.
- Valorizzazione dell’economia rurale attraverso l’integrazione dell’attività agricola con funzioni di tipo turistico-ricettivo.
- Agevolare lo sviluppo di forme di produzione agricola alternative, innovative e di qualità.
- Incentivazione alla fruizione del territorio rurale nel tempo libero.
- Riapertura della sentieristica e dei percorsi ciclo-pedonali e/o equestri.
- Tutela della risorsa idrica e superamento delle condizioni di rischio di tipo idrogeologico.
- Tutela delle sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico.

Prescrizioni per il Piano Operativo:

- Non sono ammessi ulteriori interventi di rimboschimento a conifere.

- Il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'eventuale realizzazione di nuovi manufatti deve avvenire nel rispetto di limitazioni e condizionamenti relativi alle caratteristiche costruttive ed all'uso di materiali, colori e specie vegetali.
 - Disciplinare le modalità di riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente rispetto agli obiettivi di cui al precedente punto sub 3.
 - Disciplinare le prescrizioni per l'esercizio delle attività agricole, compresa la realizzazione di nuovi edifici ed il riutilizzo di quelli esistenti.
 - Valutare possibili forme di gestione convenzionata di spazi rurali in collegamento con la realizzazione di struttura ricettive o altre attività.
 - La tutela della risorsa idrica costituisce un obiettivo primario, di cui si deve tenere conto in tutti gli interventi di trasformazione del territorio.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, nonché in applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, il Piano Operativo articola il Sistema Collinare in ambiti territoriali distinti in base ai caratteri ambientali, agronomici ed urbanistici, nonché sulla base degli specifici obiettivi di Piano.
- Il Sistema Collinare è articolato in:
- a) Territorio rurale, comprendente le zone a prevalente destinazione agricola individuate ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 63R/2016.
 - b) Territorio a prevalente interesse ambientale e paesaggistico, comprendente le zone ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della Legge 394/91 (Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano).
4. Larga parte del sistema collinare ricade entro il perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, i cui obiettivi, vincoli e prescrizioni sono attuati attraverso uno specifico strumento (Piano del Parco ai sensi della Legge 394/91 approvato con Del. C.R. n. 87 del 23.12.2009).
- Per tale ambito il Piano Operativo formula indirizzi normativi di ordine generale in coerenza con gli obiettivi di Piano Strutturale e con il Piano del Parco, rimandando alle disposizioni dello strumento specifico per la disciplina degli interventi ammissibili.

Territorio rurale

Art. 55bis - Disciplina del territorio rurale

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, nonché in applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura. Tali zone sono assimilate alle zone E di cui al DM 1444/68.
2. Nell'ambito del territorio rurale, il Piano Operativo individua:
 - aree con funzione agricola del sistema collinare (E1), caratterizzate dalla presenza di attività agricole e strutture aziendali rivolte prevalentemente alla produzione vitivinicola di qualità ed altre colture legnose agrarie (olivo, frutteto), nonché dalla residua permanenza di tradizionali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.);
 - ambiti agricoli periurbani (E2) (di cui all'art. 67 della L.R. 65/14), caratterizzati dalla compresenza di residui assetti rurali, di aggregazioni residenziali diffuse, di infrastrutture e servizi, a fronte di una effettiva marginalità e residualità delle attività produttive agricole; tali zone svolgono, per posizione e caratteristiche, un ruolo di integrazione ambientale e funzionale nei confronti del sistema insediativo esistente, nonché di valorizzazione paesaggistica e di tutela dei residui connotati rurali.
3. Le zone di cui al precedente comma 2 costituiscono ambito di applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 e del Regolamento di Attuazione n. 63R/2016.

Art. 56 - Destinazioni d'uso ammesse nel Territorio Rurale

1. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite del DL 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
 - a) abitazioni civili;
 - b) abitazioni specialistiche;
 - c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
 - d) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 86/16 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);

- e) le attività commerciali che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 300 mq come definiti dalla L.R. 62/18, Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità alla vigente normativa regionale;
- f) altre attività qualora espressamente previste e disciplinate all'interno dei comparti disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

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

2. Le previsioni disciplinate all'interno dei comparti di cui al punto f) del precedente comma 1, qualora comportino nuovi impegni di suolo non edificato, sono subordinate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14.
3. Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R. 23 giugno 2003 e succ. modifiche e integrazioni. In coerenza con le disposizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri individuati ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. a) del D.Lgs 42/04, all'interno di tali ambiti non è ammessa la realizzazione di nuove attività di agricampeggio.

Art. 57 - Nuovi edifici rurali

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse, nelle zone specificamente individuate negli elaborati di P.O. con la denominazione "E1 - aree con funzione agricola del sistema collinare". Eventuali superfici aziendali ricadenti in altri ambiti di P.O. contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi di cui alla L.R. 65/14, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.

2. I nuovi edifici rurali si distinguono in:

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo: per le condizioni per la costruzione dei nuovi edifici ad uso abitativo si fa riferimento alla L.R. 64/2014 art. 73 ed al Regolamento di attuazione 63R/2016. La dimensione massima ammissibile per ogni abitativa viene fissata in 110 mq di superficie utile dei vani abitabili.

I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale storica ed inserirsi in modo coerente nel contesto paesaggistico, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 32 delle presenti norme.

Annessi agricoli ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/14: la costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita all'imprenditore agricolo, attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A., dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola nonché all'impegno da parte dell'imprenditore a mantenere in produzione le superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dal P.T.C. di Livorno. Gli annessi agricoli non possono mutare destinazione d'uso agricola.

I nuovi annessi rurali dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 32 delle presenti norme.

Annessi agricoli ai sensi dell'art. 6-del Regolamento di attuazione 63/R della L.R. 65/14: la costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PA, di cui all'art.73 comma 5 della L.R. 65/2014 e smi e dell'art. 6 del Regolamento di attuazione 63/R della L.R. 65/14 è ammessa dietro la presentazione di una relazione agronomica, redatta da tecnico abilitato, che ne dimostri la effettiva necessità e ne giustifichi le dimensioni. La costruzione di tali annessi è ammessa previo rilascio di relativo permesso a costruire.

Annessi agricoli amatoriali di cui all'art. 78 comma 2 della L.R. 65/14: tali manufatti sono destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'Imprenditore Agricolo Professionale sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti dal regolamento di attuazione della L.R. 65/14 o dal PTC della Provincia di Livorno, al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale.

L'installazione di tali manufatti è consentita all'interno delle U.T.O.E. 3, 4, 6, 7.3, 7.4 e 8 con esclusione delle aree ricadenti all'interno dei centri abitati ed all'interno del Parco nazionale dell'Arcipelago Toscano, alle seguenti condizioni:

- E' ammessa la realizzazione di solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente P.O.;
- sul fondo, costituito da un unico lotto, non siano presenti edifici o se presenti, non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola;
- Il fondo, a prevalente conduzione agricola, non deve essere inferiore a 5000 mq, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
- il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);

L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo e deve contenere:

- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
- l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
- la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. n. 65/14, al Regolamento di Attuazione 63/R, alle disposizioni del P.O.;
- l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- la presentazione di relative idonee forme di garanzia.

I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno, con superficie utile definita nel rispetto dei seguenti parametri: 16 mq per superfici minime di 5000 mq, più 1 mq ogni 1000 mq per la superficie eccedente i 5000 mq, fino ad un massimo di 30 mq.
- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
- la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi tradizionali documentati;
- il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o altro materiale semplicemente appoggiato sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto cementizio;
- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica ed elettrica. Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

La realizzazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti di cui all'art. 70 della L.R. 65/14 non è ammessa negli ambiti periurbani (Zone E2), in ragione della loro funzione di integrazione ambientale e paesaggistica. I manufatti temporanei per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, definite ai sensi del Codice Civile dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

L'installazione dei manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione 63R/2016. I manufatti temporanei non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali e non possono essere trasformati o riutilizzati per uso diversi da quelli dichiarati. In caso di mancato rispetto, si applica il regime sanzionatorio previsto dalla normativa vigente. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui ai commi precedenti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo si impegna alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

Art. 58 - Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sono definite all'art. 74 della L.R. 65/14. Il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione ad uso abitativo o ristrutturazione urbanistica che comportino il contestuale mutamento della destinazione d'uso agricola.

Art. 59 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

1. Gli elaborati di Piano Operativo individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta negli artt. 29 e 30 delle presenti norme. Per tali edifici sono ammessi gli interventi previsti dal predetto articolo nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e formali.
2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola privo di valore storico tipologico e testimoniale sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 71 della L.R. n. 65/2014, condotti in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante. Nell'attuazione degli interventi edilizi devono essere rispettati i criteri e le indicazioni dell'art. 32, nonché la disposizioni relative alla disciplina dei beni paesaggistici di cui al Titolo VII delle presenti norme.

Art. 60 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Gli elaborati di Piano Operativo individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta negli artt. 29 e 30 delle presenti norme. Per tali edifici sono ammessi gli interventi previsti dal predetto articolo nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e formali esistenti.
3. Sugli edifici privi di valore storico tipologico e testimoniale sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Qualora la documentazione a corredo degli interventi evidenzi la presenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative, gli interventi dovranno essere ricondotti entro categorie più restrittive al fine di tutelare il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale.
4. Sugli edifici privi di valore storico tipologico con destinazione residenziale al momento della adozione del Piano Operativo, sono ammessi ampliamenti una tantum finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Tali ampliamenti, condotti in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante, sono ammessi nella misura del 50% della superficie utile esistente, e comunque fino ad un massimo di 30 mq di superficie utile per unità immobiliare. Detti ampliamenti non possono determinare incremento delle unità immobiliari rispetto all'esistente.
5. Per il patrimonio edilizio ricadente negli ambiti periurbani (E2) gli interventi di cui al precedente comma possono determinare aumento delle unità abitative rispetto alla

situazione legittimamente esistente. In tal caso tali interventi sono computati nel dimensionamento generale stabilito dal Piano Strutturale per l'UTOE di appartenenza.

6. Sono inoltre ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale per l'UTOE al netto delle eventuali altre previsioni di Piano Operativo. Gli interventi che non comportano aumento delle unità abitative rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del P.O. non sono computati ai fini del dimensionamento di cui all'art. 21 delle NTA.

Tali interventi dovranno essere attuati attraverso un Piano di Recupero convenzionato esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale e paesaggistico.

Il PdR potrà prevedere interventi di recupero, riqualificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente non ceduto o frazionato dopo la data di adozione del R.U. (Del. C.C. n. 51 del 12.08.2009), nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici delle preesistenze. Gli interventi di ampliamento non potranno comunque comportare la realizzazione di più di una nuova unità abitativa rispetto all'esistente per una superficie utile massima pari a 70 mq.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso o l'ampliamento per i manufatti costituiti da materiali precari o per i manufatti aventi caratteristiche di rudere e privi di documentazione storico o catastale che ne dimostri origine e consistenza.

7. Tutti gli interventi edificatori di cui al presente articolo non potranno in alcun caso interessare le aree ed i manufatti individuati come Invarianti Strutturali dal Piano strutturale vigente (Tav. n. 2 degli elaborati di Piano Strutturale).

Art. 61 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici. Per le aree di pertinenza di cui sopra valgono le disposizioni dell'art. 83 della L.R. n. 65/2014.

Gli edifici che mutano destinazione d'uso vengono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali.

2. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:
 - i manufatti che non posseggano requisiti minimi dimensionali e tipologici (superficie < 40 mq, altezza < 2,10 m).
 - i manufatti costituiti da semplici pilastri con o senza copertura (tettoie, fienili, ecc.)

- i manufatti costituiti da materiali precari e i manufatti aventi caratteristiche di rudere privi di documentazione storico o catastale che ne dimostri origine e consistenza.
 - le serre di qualunque tipologia
3. Nel mutamento di destinazione d'uso da annesso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 60 mq di superficie utile. Qualora tali interventi comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.

Territorio a prevalente interesse ambientale e paesaggistico

Art. 62 - Territorio a prevalente interesse ambientale e paesaggistico

1. All'interno del Sistema Collinare, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, il Piano Operativo individua ambiti territoriali a prevalente interesse ambientale e paesaggistico, comprendenti le zone ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della Legge 394/91 e della L.R. 30/2015 e le aree di integrazione ambientale e funzionale degli insediamenti esistenti.
2. In particolare, Il Piano Operativo individua le zone di interesse ambientale e paesaggistico del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, per le quali, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, si prefigge obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri rurali e naturalistici del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei significativi valori naturalistici, ecologici e paesaggistici presenti. In tal senso, incentiva il mantenimento e lo sviluppo dell'agricoltura, con particolare attenzione alla presenza di attività agricole e strutture aziendali rivolte prevalentemente alla produzione vitivinicola di qualità ed altre colture legnose agrarie (olivo, frutteto), nonché dalla residua permanenza di tradizionali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.). Il Piano Operativo ritiene comune compatibili ed auspicabili forme compatibili di fruizione ed utilizzo del territorio, quali il turismo rurale, attività di carattere culturale, ricreativo e sportivo, ecc., da promuovere prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
3. La disciplina degli interventi è definita dallo specifico strumento del Piano del Parco previsto ai sensi della Legge 394/91 approvato con Del. C.R. n. 87 del 23.12.2009, al quale il Piano Operativo si conforma. Ferma restando la competenza dell'Ente Parco, valgono comunque le prescrizioni di cui all'art. 11.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Art. 63 - Boschi e terreni soggetti a vincolo idrogeologico

1. Tutti i territori coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 39/00, nel rispetto delle specifiche disposizioni del PIT-PPR, di cui al successivo art. 75.

TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITÀ' FISICA DEL TERRITORIO

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

Art. 64 - Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico

1. Il Piano Operativo riconosce il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), realizzato in attuazione del D. Lgs. 49/2010 con cui veniva recepita la Direttiva 2007/60/CE (Direttiva Alluvioni), come piano territoriale di settore in relazione alla sicurezza da rischio idraulico; nel territorio comunale sono individuate aree classificate dal PGRA come aree a Pericolosità da alluvione fluviale Bassa, Media e Elevata e come pericolosità Costiera Bassa, Media e Elevata. Il Piano Assetto Idrogeologico (PAI) mantiene la sua validità per il rischio geologico, nel territorio comunale sono individuate aree PFME e PFE (Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata e Elevata). Tra gli obiettivi del PGRA vi è la riduzione del rischio idraulico con raggiungimento di almeno un livello di rischio medio, le opere per la riduzione del rischio sono normati dall' art. 8 della LR 41/2018 e gli interventi ammissibili nelle zone a pericolosità da alluvione sono normati dagli artt. 9-16 LR 41/2018.
2. Il Piano Operativo riconosce la L.R. n.41 del 24 luglio 2018 quale norma vigente in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idraulico della L.R. 79/2012, in particolare per quel che riguarda quest'ultimo aspetto si fa riferimento all'art.3 della sopracitata L.R. 41/2018
3. Nelle aree classificate Pericolosità da alluvione fluviale media e elevata (CLASSI 2 e 3) dal PGRA, ovvero nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, individuate con apposito segno grafico nella carta di fattibilità Idraulica allegata, che a tutti gli effetti costituisce parte integrante del P.O., sono ammessi solo gli interventi normati dalla LR 41/2018. In queste aree, in assenza di studi idraulici realizzati ai sensi della sopracitata LR 41/2018, i battenti idrici da considerare per gli interventi dovranno ricondursi a quanto indicato all'art.18 comma 2 della LR 41/2018.
Le attuazioni dei comparti ricadenti in aree a Pericolosità da alluvione fluviale media e elevata ai sensi del PGRA dovranno essere subordinate al riesame delle mappe di pericolosità ai sensi dell'art. 20 della LR 41/2018.
4. Nelle aree classificate PFE e PFME dal PAI, individuate con apposito segno grafico nella carta di fattibilità geomorfologica allegata, che a tutti gli effetti costituisce parte integrante dell'RU, sono ammessi solo gli interventi ai sensi degli articoli 13 e 14 delle Norme Tecniche del PAI.

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

5. Gli interventi strutturali di cui al precedente comma 2, corredati dalla certificazione di cui all'articolo 20 della LR 41/2018, costituiranno variante al Piano Operativo. I progetti preliminari degli interventi dei Fossi Gelsarello e Pontecchio dovranno essere aggiornati alla nuova normativa idraulica vigente ovvero alla LR 41/2018. Ai fini della messa in sicurezza, i progetti preliminari dei fossi del Botro e Reale già visionati dal Bacino, dovranno essere aggiornati alla nuova normativa idraulica vigente ovvero alla LR 41/2018.
6. In relazione alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, l'Amministrazione Comunale provvederà a dare specifica comunicazione alla cittadinanza al fine di avviare il procedimento di formazione della variante al Piano Operativo di cui al precedente comma 4.
7. Per le aree denominate "zone ad esondazione controllata", destinate a casse di espansione ed individuate nella tav. 2 del R.U., sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 10 delle Norme del PAI (Aree A.S.I.P.).

Art. 65 - Tutela della risorsa idrica

1. Fermo restando quanto stabilito dal Piano d'Ambito ATO 5, al fine di garantire l'approvvigionamento idrico ed un corretto uso della risorsa idrica per tutti gli interventi edilizi che prevedano aumenti di superficie impermeabilizzata è fatto obbligo:
 - 1.1 Di realizzare una cisterna di dimensione idonea per la raccolta delle acque piovane delle coperture e delle superfici pavimentate non carrabili, da riutilizzare per lo scarico dei WC., o usi irrigui, per una capacità di accumulo determinata in ragione di 0.05 mc/ mq. di superficie realizzata, le cisterne dovranno essere dotate di idoneo dispositivo per il lento rilascio dell'acqua in eccesso
 - 1.2 Di realizzare circuiti duali di distribuzione recuperando per i WC. le acque grigie opportunamente trattate;
 - 1.3 Di realizzare superfici permeabili nei lotti in ragione almeno del 30% della superficie del lotto, computandosi, al 50% le superfici semipermeabili (manti in betonelle chiuse), al 70% le superfici semipermeabili (manti in betonelle a poro aperto).
2. E' vietato costruire nuovi pozzi ad uso domestico, nel raggio di 200 metri dai pozzi finalizzati all'emungimento di acqua potabile per l'acquedotto pubblico.
3. Qualora nel corso dell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere o natura si intercettino falde è fatto obbligo di informare l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di consentire la verifica della natura e consistenza della risorsa idrica intercettata, quindi di determinare le

condizioni ottimali d'uso della stessa. Al fine di recuperare e tutelare questa risorsa, con specifico bando di evidenza pubblica, l'Amministrazione Comunale richiederà a tutti i cittadini o proprietari di immobili di documentare l'esistenza, nella loro proprietà, di falde, risorgive, pozzi drenanti e ogni altra fonte di risorsa idrica al fine di costituire un insieme di conoscenze, che, unitamente a quelle esistenti sulla potenzialità idrica delle cisterne allo stato attuale note ed individuate nel centro storico, consenta di realizzare un progetto di corretto utilizzo della risorsa.

Art. 66 - Prescrizioni e direttive per la tutela del suolo

1. Ogni intervento sotto il piano di campagna deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale; la permanente occupazione del sottosuolo pubblico deve essere oggetto di specifica concessione da parte dell'Amministrazione Comunale previo pagamento di un canone concessorio. Per ogni trasformazione sotto il piano di campagna devono essere effettuati:

1.1 - Uno studio idrogeologico inerente la falda freatica, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali; il progetto della trasformazione deve tenere conto dei risultati degli studi. La trasformazione potrà essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli eventuali interventi di messa in sicurezza, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

2. -La captazione di acque sotterranee mediante pozzi ad uso domestico è una attività priva di rilevanza realizzabile mediante CILA comunale e comunicazione alla Regione. Nel caso di pozzi ad uso irriguo, industriale, igienico-assimilato e potabile ad autorizzazione della Regione e DIA o altro provvedimento abilitativo comunale; alla DIA deve essere allegata una relazione redatta da tecnico abilitato in cui siano illustrate le caratteristiche realizzative del futuro pozzo, il contesto idrogeologico in cui si inserisce l'opera con particolare riferimento alla risorsa idrica locale disponibile in relazione con le quantità che si intende emungere e le tutele da attuare per prevenire la percolazione di sostanze inquinanti e la salvaguardia dell'orizzonte acquifero e il rispetto del DM 11.03.88 lettera L. Qualora la perforazione, per qualsiasi tipo di pozzo, oltrepassi i 30 metri di profondità è obbligatorio dare comunicazione al Servizio Geologico Nazionale entro 30 gg dall'inizio dei lavori e far pervenire una relazione corredata da stratigrafia entro 30 gg. dalla data di ultimazione L. n. 464 del 4 agosto 1984.

3. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o scaturigini naturali è soggetta a DIA o altro provvedimento abilitativo, alla domanda deve essere allegato uno schema progettuale delle opere di presa e una relazione geologico-tecnica e idrogeologica che inquadrì l'intervento nel contesto idrologico e geologico dell'area in relazione all'uso che se ne intende fare

Art. 67 - Prescrizioni e direttive per la tutela del paesaggio e del territorio

1. Gli elementi della rete idrica minore di drenaggio superficiale, purché non appartenenti al reticolo idrografico di cui all'art.22 comma 2, lett e) della LR 79/2012, sul quale ogni intervento interferente risulta subordinato alla preventiva autorizzazione della struttura regionale competente, non devono subire modifiche quali la copertura, il tombamento, la deviazione del tracciato se non per comprovate esigenze e comunque previa autorizzazione comunale. La manutenzione è affidata ai proprietari dei fondi interessati e deve essere condotta con il fine di mantenere la funzionalità della stessa o al ripristino quando fosse compromessa; gli interventi che non rientrano nella manutenzione ordinaria sono soggetti a autorizzazione comunale.
2. E' vietata la demolizione anche parziale o la modificazione dei muri di contenimento a secco (muretti a secco), è consentita la manutenzione dei medesimi se limitata al ripristino dell'opera o al recupero della sua efficienza. Qualora si verificano comprovate esigenze di stabilità del versante e/o di messa in sicurezza di opere esistenti tale modifica attuabile previo ottenimento del titolo abilitativo comunale mediante presentazione di adeguata documentazione progettuale e relazione geologico-tecnica
3. La realizzazione di opere di sbancamento del versante, la modifica di terrazzamenti in terra, e l'esecuzione di scavi o trincee non temporanei è soggetta ad autorizzazione comunale previa presentazione di adeguata documentazione progettuale e relazione geologico-tecnica
4. La realizzazione o l'ampliamento di nuove viabilità di accesso a manufatti sono ammesse solo in relazione al raggiungimento di unità abitative legittimamente esistenti previa presentazione di adeguata documentazione progettuale e relazione geologico-tecnica

Art. 68 - Disposizioni in materia di fognature e depurazione

1. Tutte le trasformazioni attivabili con provvedimento abilitativo diretto sono subordinate all'allaccio alla rete fognaria ed al recapito dei reflui al depuratore; qualora ciò non fosse possibile per assenza della rete di raccolta e /o del depuratore, il richiedente è tenuto a realizzare altro impianto di depurazione idoneo per dimensione e risultato; è escluso il ricorso a fosse settiche, fosse Imhoff connesse ad impianti di subirrigazione; è ammesso il ricorso ad impianti di depurazione a fanghi attivi o per fitodepurazione, detto anche ad evapotraspirazione con letto assorbente, preceduto da un trattamento da effettuare con fossa Imhoff.

Art. 69 - Fattibilità degli interventi

1. La fattibilità esprime il grado di realizzabilità degli interventi previsti dallo Piano Operativo sotto il profilo geologico e la compatibilità con le caratteristiche dei terreni, delle rocce e la stabilità dei pendii.
2. Sulla base di quanto sopra e in ottemperanza alla normativa vigente è stato realizzato uno schema procedurale per determinare le classi di Fattibilità:
 - Nella Carta della Fattibilità Geologica e della Fattibilità idraulica sono indicate le classi relative agli interventi di pianificazione già inseriti nel Piano Operativo e nelle 8 Schede di Fattibilità sono indicate le prescrizioni relative ad ogni singola previsione.
 - La fattibilità degli interventi edilizi diretti è ottenibile mediante l'abaco allegato alla Relazione geologico-tecnica.

Art. 70 - Classi di fattibilità

1. Per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità, deve essere redatta una specifica relazione geologica ai sensi delle vigenti disposizioni, avendo altresì cura di specificare le condizioni idrogeologiche del sito con particolare riferimento all'esistenza di pozzi, della falda acquifera, infiltrazioni di altra natura o provenienza, inoltre dovrà essere garantito il rispetto delle direttive di cui agli articoli 18,19 e 20 del PAI

2. Classi di fattibilità:

2.1 nelle aree classificate a Pericolosità da alluvione fluviale CLASSI 2 e 3 del PGRA, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 64 comma 3;

2.2 nelle altre aree non classificate a Pericolosità da alluvione fluviale, le previsioni di trasformazione relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture e interventi edilizi vengono accompagnate dalle valutazioni di fattibilità geologica e relative prescrizioni contenute nella classificazione di fattibilità.

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

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

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

- **classe 3 Fattibilità condizionata (F3)** - *Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione di piani complessi di intervento dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione di interventi edilizi.*

- **classe 4 Fattibilità limitata (F4)** - *Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati*

e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da monitoraggi e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

3. Sul territorio comunale dovrà essere garantito il rispetto della normativa di cui agli artt. 18, 19 e 20 delle norme del Piano Assetto Idrogeologico.
4. Per tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie ad intervento diretto compresi gli interventi connessi con usi ed attività di tipo agricolo, la classe di fattibilità è indicativamente ottenibile mediante gli abachi di seguito riportati.

TABELLA 6 - Abaco della Fattibilità degli Interventi di cui al PAI

ABACO DI FATTIBILITA' PAI						
	G1	G2	G3	G4	Aree P.F.M.E.	Aree P.F.E.
INTERVENTI					Classe di Fattibilita'	Classe di Fattibilita'
Interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo così come definiti alle lettere a) b) c) dell'art. 3 del DPR n.380/2001 (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)	F1	F1	F1	F2	F3	F3
Interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alle lettere d) dell'art. 3 del DPR n.380/2001 che non comportino aumenti di superficie o volume (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)	F1	F2	F3	F4	F3	F3
Interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, senza aumenti di superficie e volume (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)	F1	F1	F1	F2	F3	F3
Interventi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento igienico-sanitario, sicurezza e igiene del lavoro, superamento delle barriere architettoniche (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)	F1	F2	F2	F3	F3	F3
Interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi di pianificazione di bacino (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)	F2	F2	F3	F4	F4	F3
Nuove opere e infrastrutture pubbliche, non delocalizzabili (art. 13 c.7 e art. 14 c.8 delle Norme					F4	F3

di Piano del PAI)	F2	F2	F3	F4		
Opere che non siano qualificabili come volumi edilizi (art. 14 c.8 delle Norme di Piano del PAI)	F1	F2	F3	F4	N.F.	F3

TABELLA 7 - Abaco della Fattibilità degli Interventi di cui alla LR 41/2018

ABACO DI FATTIBILITA' LR 41/2018						
	I1	I2	I3	I4	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti
INTERVENTI					Classe di Fattibilità'	Classe di Fattibilità'
INTERVENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO						
Ospedali e case di cura, strutture strategiche per la gestione dell'emergenza, impianti di cui all'allegato VIII parte seconda del D.lgs. 152/2006 (art. 10 c.1 lett. a) b) c) della L.R. 41/2018)	F2	F3	N.F.	N.F.	(ved. Quanto stabilito ai p. 1, 2, 3 dell'art.10 della L.R. 41/2018)	(ved. Quanto stabilito ai p. 1, 2, 3 dell'art.10 della L.R. 41/2018)
Interventi di nuova costruzione (art. 11 c.1 e 2 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Volumi interrati (art. 11 c.3 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incrementi volumetrici anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, anche nel caso che l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un novo manufatto connesso o funzionale sia per opere pubbliche o private (art. 12 c.2 della L.R. 41/2018)	F1	F1	LR41	LR41	LR41	LR41
Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni in altre aree (art. 12 c.3 della L.R. 41/2018)	F1	F1	F3	F3	F3	F3
Interventi di demolizione con totale o parziale ricostruzione senza incrementi volumetrici (art. 12 c.4 della L.R. 41/2018)	F1	F1	LR41	LR41	LR41	LR41
Interventi edilizi sulle parti di manufatto con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale (art. 12 c.5 della L.R. 41/2018)			LR41	LR41	LR41	LR41
Mutamento di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento sulle parti di manufatto con piano di calpestio al di sotto del battente nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o comunque adibita al pernottamento (art. 12 c. 6 e 7 della L.R. 41/2018)			LR41	LR41	LR41	LR41

Mutamenti di destinazione d'uso di volumi interrati in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, frazionamenti comportanti a creazione di nuove unità immobiliari in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento (art. 12 c.8 della L.R. 41/2018)	F1	F2	N.F.	N.F.	N.F.	N.F.
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze (art. 13 c.2 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze (art. 13 c.3 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Itinerari ciclopedonali, parcheggi in superficie, nuove infrastrutture a rete e adeguamento di quelle esistenti per la distribuzione della risorsa idrica, convogliamenti di scarichi idrici, trasporto di energia e gas naturale, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione (art. 13 c.4 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Sottopassi	F2	F2	N.F.	N.F.	N.F.	N.F.
INTERVENTI FUORI DEL TERRITORIO URBANIZZATO						
Tutti gli interventi previsti nel territorio urbanizzato (art. 16 c.1 e 2 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Nuovi edifici rurali (art. 16 c.3 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze (art. 16 c.4 della L.R. 41/2018)	F1	F2	LR41	LR41	LR41	LR41
Annessi agricoli (art. 16 c.5 della L.R. 41/2018)	F1	F2	F3	F3	F3	F3

NOTA ESPLICATIVA DELLA TABELLA 7**LR41**

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

N.F.

Non Fattibile, corrisponde ad interventi in aree a pericolosità elevata e molto elevata non realizzabili ai sensi della LR 41/2018

Capo II - Prescrizioni ambientali

Art. 71 - Prescrizioni ambientali derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica

1. Le norme di cui ai successivi articoli definiscono prescrizioni derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica del Piano Operativo, effettuata ai sensi della L.R. 10/10.
2. Le *misure di mitigazione* rappresentano le condizioni alla trasformazione che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione delle previsioni di Piano Operativo.

Art. 72 - Prescrizioni valide per tutto il territorio comunale

1. *Acqua*

- L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.
- Per poter incrementare in modo ambientalmente sostenibile il numero di utenze nel Comune è necessario prevedere un intervento di sostituzione/riqualificazione della parte strutturale della rete in modo da non sprecare la risorsa idrica ed incrementare la sua disponibilità nel macrosistema.
- Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - la realizzazione, nelle nuove costruzioni, di scarichi di water a doppia pulsantiera;
 - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/temporizzato;
 - l'istallazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.
- la previsione di forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile.
- Le reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) devono essere disconnesse, per evitare che possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno possano causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete urbana.

- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- Per i sistemi antincendio non potrà essere usata la risorsa idropotabile.
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- Al fine di evitare di manomettere successivamente strade già asfaltate la progettazione dovrà prevedere la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine fra la proprietà pubblica e privata e dovrà definire il punto di conferimento degli scarichi fognari.
- Le previsioni del PO sono strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire il sistema depurativo. Per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di trattamento autonomo con fitodepurazione o accompagnato da fitodepurazione come finissaggio.
- E' necessario mettere in atto un monitoraggio delle perdite.
- Per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte di ASA Spa relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari, oppure a condizione che siano state proposte soluzioni alternative, accettate dal Comune.
- E' vietato l'utilizzo della risorsa acquedottistica per alimentare le piscine.

2. Rifiuti

- Dovrà essere proseguita la campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, anche incentivando il biocompostaggio domestico.
- Per nuove attività produttive, anche in caso di conversioni di attività, deve essere richiesto un parere preventivo all'Ente gestore del ciclo dei rifiuti in merito alle caratteristiche quali-quantitative del rifiuto prodotto ed alle infrastrutture previste per l'intercettazione delle varie frazioni e la relativa accessibilità ai mezzi di raccolta.
- Gli interventi previsti dal PO devono essere realizzati tenendo conto delle esigenze di raccolta differenziata, di compostaggio singolo o condominiale e di prelievo dei rifiuti da parte dell'Ente gestore.
- Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB):
 - ai fini della prevenzione della produzione di rifiuti e preparazione per il riutilizzo, promuove misure per:
 - la riduzione della frazione organica e verde, con azioni di auto-compostaggio e di riduzione dello spreco alimentare;

- la riduzione della frazione cartacea, con azioni di digitalizzazione e di risparmio dell'uso di carta negli uffici pubblici e privati, e più in generale nel terziario;
- la riduzione degli imballaggi, con azioni di diffusione di erogatori alla spina e fontanelli e di promozione negozi per il consumo critico e sostenibile ecc;
- la riduzione di rifiuti da ingombranti e da beni durevoli, con la promozione di pratiche di manutenzione, eco-scambio, mercatini dell'usato e di cooperazione internazionale;
- l'estensione delle raccolte domiciliari sul territorio;
- l'informazione pubblica sul Programma regionale per la prevenzione (allegato 2 al PRB);
- ai fini del raggiungimento di almeno il 70% di raccolta differenziata, per conseguire un effettivo avvio al riciclo (al netto degli scarti) di almeno l'85% della raccolta differenziata (che corrisponde al 60% del totale dei rifiuti urbani):
 - promuove una raccolta differenziata di qualità, attraverso:
 - l'incentivazione di modalità di raccolta domiciliare o di prossimità;
 - la riduzione dei conferimenti impropri di rifiuti non assimilabili;
 - la diffusione della raccolta monomateriale del vetro e l'ottimizzazione della raccolta multimateriale;
 - la riduzione dei rifiuti biodegradabili conferiti in discarica;
 - attiva misure per il riciclaggio degli scarti dell'attività agricola;
 - prevede siti per la messa in riserva di rifiuti da costruzione, al fine di favorire in particolare il riciclo dei rifiuti inerti e delle altre frazioni, al fine di raggiungere il riciclo del 70% dei rifiuti da costruzione e demolizione (ai sensi della Direttiva Europea 98/2008 e del DLgs 152/2006);
 - attiva servizi di raccolta "su chiamata" o comunque servizi di conferimento ai centri di raccolta o stazioni ecologiche ai fini dell'attuazione degli obiettivi di recupero e riciclo dei rifiuti da apparecchiature elettriche e elettroniche (RAEE);
- concorre al raggiungimento dell'efficienza nella gestione dei rifiuti.
- Dovrà essere rispettato l'iter procedurale degli interventi di bonifica per i siti interessati da tale procedimento di cui all'art 251 del D.Lgs. 152/2006, presenti all'interno del territorio comunale e censiti nell'anagrafe regionale SISBON.
- ai fini della necessità di intervenire per completare la bonifica dei siti inquinati, attua le misure e le indicazioni contenute nell'allegato 7 "Bonifiche: aspetti tecnici e progettuali" e nell'allegato 8 "Bonifiche: guida all'articolazione progettuale" al PRB.
- concorre all'informazione, alla promozione della ricerca e dell'innovazione, sull'attività del settore Rifiuti e bonifica dei siti inquinati, sui monitoraggi ambientali anche attraverso specifiche iniziative di educazione ambientale.

- Dovranno essere identificate aree di raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti proporzionale alla quantità di rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti, in base all'art.4 comma 8 della LR 25/1998.

3. *Aziende Insalubri*

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

4. *Energia*

- Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
- Dovranno essere attuate le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i di seguito descritte:
 - alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";
 - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che saranno integrate con le architetture di progetto;
 - dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50%del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), integrati con le architetture di progetto;
 - l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

- gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
 - i nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
 - dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.
- Il Piano Operativo promuove l'attuazione delle misure previste dalla programmazione energetica di livello comunitario, in particolare con strategia UE al 2020, Strategia UE al 2030, e la Energy Roadmap 2050, e le misure previste dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).

5. *Radiazioni Non Ionizzanti*

- Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- L'installazione di nuovi impianti di radiocomunicazione deve essere subordinata alla disciplina del relativo Programma comunale degli impianti, sulla base delle disposizioni della LR 19/2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione"
- Nella progettazione di nuove abitazioni e per quanto possibile negli interventi di ristrutturazione edilizia, bisognerà prevedere adeguate misure di protezione dal gas radon, (anche se il comune non rientra nella lista dei Comuni a maggior rischio di cui alla DGRT 1019/2012) come l'isolamento dal suolo tramite vespaio aerato, e alla protezione delle eventuali pareti contro terra tramite realizzazione di opportuno scannafosso aerato.

6. *Aria*

- Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni in atmosfera;
- Dovranno essere previste campagne di monitoraggio a livello comunale degli inquinanti dispersi in aria.
- Pur essendo il Comune in un'area del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono nella norma (classificazione della DGRT 1182/2015) deve essere garantito che le trasformazioni del territorio adottino le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente, attraverso:

la riduzione della percentuale della popolazione esposta a livelli di ozono superiori al valore obiettivo;

l'aggiornamento e miglioramento del quadro conoscitivo e la diffusione delle informazioni.

il miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia, la riduzione dei consumi ed il contenimento delle emissioni inquinanti.

- E' fatto divieto di installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186
- Nella realizzazione di interventi ci si dovrà attenere alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana" di cui all'art.220 della LR 65/2014;
- Nella scelta delle alberature da utilizzare in ambito Comunale, soprattutto nelle aree produttive o maggiormente congestionate dal traffico, si dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici, previste dalle "linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" senza perdere di vista i principi generali di progettazione e di scelta delle alberature.
- Nel prevedere interventi è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'emissione di polveri nelle attività di cantiere.
- Al fine di limitare la produzione di PM10, PM2,5, Biossido d'azoto (NO2) soprattutto nei mesi invernali e di Ozono (O3) nei mesi estivi devono essere messe in atto le seguenti misure:
 - **Particolato fine PM10-PM2,5:**
 - attenzione alla prevenzione degli incendi boschivi;
 - attuazione di processi partecipativi finalizzati a rendere edotti e consapevoli i soggetti economici che operano sul territorio ed i cittadini, delle ricadute dei loro modi di agire in modo da iniziare un processo che conduca verso comportamenti virtuosi;
 - studiare un Piano del traffico veicolare, sia dei mezzi diesel che benzina che limiti e regolamenti l'uso dei mezzi nelle aree più congestionate;
 - incentivare l'uso di energie rinnovabili per limitare l'uso di combustibili solidi per il riscaldamento domestico come carbone, legna e gasolio
 - programmare un incremento ed una razionalizzazione del trasporto pubblico;
 - prevedere forme di abbattimento delle emissioni da attività industriale anche attraverso la realizzazione di spazi verdi che prevedano la piantagione di masse arboree, erbacee e prati verdi non solo limitatamente all'area interessata dagli stabilimenti; a tal fine sono da consultare le linee guida della Regione Toscana per la piantagione di specie arboree in aree urbane per assorbimento di particolato ed ozono, senza perdere di vista i principi generali di progettazione e di scelta delle alberature.
 - **Biossido di Azoto (NO2):**

incentivazione di uso di energie rinnovabili, redazione di un piano del traffico che regolamenti i flussi ed eviti processi di combustione;

incentivazione di forme di agricoltura integrata e biologica, controllo dei processi produttivi senza combustione (produzione di acido nitrico, fertilizzanti azotati, ecc.)

▪ **Ozono (O₃):**

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

7. *Componente Rumore*

- Il Comune di Porto Azzurro avendo un PCCA approvato nel 2009 dovrà adeguare lo strumento alla vigente normativa (DPGR 2/R/2014).

8. *Suolo e Sottosuolo*

- Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- Dovranno essere evitate fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

9. *Paesaggio*

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- Gli interventi dovranno :
- essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
- essere tali da costituire un elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado.

- gli interventi ricadenti nei Beni paesaggistici art. 136 del DLgs. 42/2004 e smi, dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle direttive e prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio; per i beni paesaggistici art 142 valgono le norme di cui all'elaborato 8B, per il territorio in generale valgono le direttive e prescrizioni di cui alla scheda d'ambito n° 16 - Colline Metallifere e Elba.
- Le strutture e le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio circostante attraverso la scelta dei segni, delle forme e dei colori in coerenza con il mosaico paesaggistico circostante.
- Specifiche prescrizioni sono contenute nelle schede norma di ciascun comparto.

10. *Natura e biodiversità (comprendenti anche le misure di mitigazione derivanti dallo studio di incidenza)*

Le misure di mitigazione derivanti dallo studio di incidenza vengono unite a prescrizioni ambientali con funzione di complementarietà e sinergia con esse.

▪ **Prescrizioni di carattere generale**

- Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
- Gli interventi nel territorio comunale, anche se al di fuori del perimetro dei siti natura 2000 dovranno tenere conto della presenza di tali aree e valutare eventuale ruolo che gli spazi esterni possono svolgere nella rete ecologica generale e dar luogo a progettazioni coerenti con tale finalità.
- Gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere relazione con la **ZPS "Elba Orientale"** sono ammissibili a condizione che rispettino:
 - i divieti e gli obblighi di cui all' *Allegato A alla D.G.R. n.454 / 2008 " Misure di conservazione valide per tutte le Z.P.S."*.
 - i divieti e gli obblighi di cui all' *Allegato B alla D.G.R. n.454 / 2008*, stabiliti per le "ZPS caratterizzate da presenza di ambienti misti mediterranei".
 - le misure di conservazione sito specifiche di cui all'*Allegato 1 alla D.G.R. n.1006/2014*.
- Gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere relazione con l'**ex-SIR "Zone umide del golfo di Mola e Schiopparello"** sono ammissibili a condizione che rispettino le misure di conservazione sito specifiche di cui all'*Allegato1 alla D.G.R. n.644/2004*.
- Gli interventi all'interno del perimetro dei **ZPS "Elba Orientale"** o dell'**ex-SIR "Zone umide del golfo di Mola e Schiopparello"** sono sottoposti a studio di incidenza ai sensi di legge;
- Per gli interventi al di fuori del perimetro della **ZPS "Elba Orientale"** o dell'**ex-SIR "Zone umide del golfo di Mola e Schiopparello"**, ma in relazione o in connessione, tali quindi, da poter avere una incidenza potenziale sulle misure di conservazione del

sito, l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere lo studio di incidenza qualora lo ritenga necessario ed opportuno.

- Gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, sono sottoposti alla disciplina del Piano del Parco, approvato con DCR n° 87 del 23/12/2009, e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 4 del 27/01/2010.
- La Scheda Norma di ciascun Comparto contiene specifiche prescrizioni.

TITOLO VII - DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI, VINCOLI SOVRAORDINATI E ZONE DI RISPETTO

Art. 73 - Disciplina dei Beni paesaggistici

1. Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

a) le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;

b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14 le previsioni del Piano Operativo sono supportate dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici.

2. Il Piano Operativo, per quanto di competenza, recepisce il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

a) la disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

b) la disciplina d'uso contenuta nella *Scheda d'Ambito 16 - Colline Metallifere e Elba*, comprendente obiettivi di qualità e direttive;

c) la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi e dalle direttive:

d) le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;

e) le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice,

comprehensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

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

Art. 74 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04

1. L'intero territorio comunale è interessato da vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39) per effetti del DM 18.08.1952 pubblicato in G.U. n. 222 del 24.09.1952.

2. Il P.O. recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 delle relative delle Schede contenute nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. In particolare, costituiscono parte integrante della disciplina di P.O. le seguenti prescrizioni d'uso:

1 - Struttura idrogeomorfologica (Geomorfologia, Idrografia naturale, Idrografia artificiale)

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

1.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di alterare bacino idrografico dell'area umida di Mola, mantenendo gli attuali assetti agricoli di Pian di Mola.

2 - Struttura eco sistemica/ambientale (Componenti naturalistiche, Aree di riconosciuto valore naturalistico - Aree protette e Siti Natura 2000)

2.c.1. I valori espressi dall'edilizia locale.

2.c.2. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica norma in materia definita per il sistema di SIR/SIC/ZPS e con la disciplina del Piano e del Regolamento del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano.

3 - Struttura antropica (Insediamenti storici, Insediamenti contemporanei, Viabilità storica, Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture, Paesaggio agrario)

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Porto Azzurro e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;

- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti gli accessi storici al nucleo urbano di Porto Azzurro e le relative opere di arredo;
- sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico.

3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale/con i caratteri storici/con quelle originali;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

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

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la

banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;

- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);*
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.*

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

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria, ...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;*
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);*
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;*

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

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

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;*
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.*

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

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;*
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;*
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.*

3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4 - Elementi della percezione (Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere, Strade di valore paesaggistico)

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

3. La Tav. 1 del P.O. individua cartograficamente le principali componenti naturali ed antropiche che costituiscono ambito di applicazione delle disposizioni di tutela di cui al precedente comma, fermi restando gli indirizzi e le direttive di carattere generale alle quali l'impianto complessivo del Piano si conforma.

Art. 75 - Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.Lgs 42/04

1. Il P.O. recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT:

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

2. In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

- Art. 6 - Territori costieri

Nei Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le *prescrizioni d'uso di cui alle "Schede dei Sistemi costieri"* (Allegato C del PIT-PPR), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina. Le prescrizioni d'uso relative alla fascia costiera, di seguito integralmente richiamate, non si applicano agli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica e il deflusso del trasporto solido privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico.

PRESCRIZIONI D'USO:

a - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale delle residuali dune costiere con particolare riferimento a:

- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;

- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del residuale paesaggio dunale.

b - Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento.

c - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, utilizzando esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

d - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela del sistema delle coste rocciose, con particolare riferimento alla conservazione delle emergenze geomorfologiche (falesie, morfosculture da erosione eolica e marina, tafoni, sculture alveolari, colate detritiche, cale, insenature e grotte marine), fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza.

e - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat costieri di interesse comunitario o regionale, e delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (mosaici di macchia mediterranea alta e bassa, pinete e boschi di sclerofille) e dei residui ambienti umidi costieri (con particolare riferimento alle aree umide di Mola). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione, ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.

g - Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano 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, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero, i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo, i manufatti di valore storico ed identitario e trama viaria storica;

- interrompano la continuità visiva tra il mare e le aree retrostanti, concorrano alla formazione di fronti urbani continui o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare e le altre isole, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;

- impediscano l'accessibilità al mare e alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche.

h - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;

- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;

- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

i - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese negli ambiti portuali.

l - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori dei residui sistemi dunali, ambienti umidi costieri e delle aree di costa rocciosa o sabbiosa,

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico

non comportino:

- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;

- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;

- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;

- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

m - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti.

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

n - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

o - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa.

E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, nonché la modifica degli ormeggi esistenti, definiti al capitolo 5 del quadro Conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che:

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,
- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;
- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;

- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
 - siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa.
 - p - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.
 - q - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e l'ampliamento di quelle esistenti.
 - r - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico e idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
 - s - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.
 - t - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.
 - u - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del.GR 454/2008 e di prossima approvazione.
- Art. 8 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:
 - a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :
 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
 - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
 - b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli

insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

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

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

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

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

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

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

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

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

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

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

• Art. 11 - I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi:

La disciplina degli interventi all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano è definita dallo specifico strumento del Piano del Parco previsto ai sensi della Legge 394/91 approvato con Del. C.R. n. 87 del 23.12.2009, al quale il Piano Operativo si conforma. Ferma restando la competenza dell'Ente Parco, valgono comunque le prescrizioni di cui all'art. 11.3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

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

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

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

b - Non sono ammessi:

- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

- Art. 15 - Zone di interesse archeologico
 - a - Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
 - b - Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
 - c - Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.
- 3. Oltre alle prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) sopra richiamate, valgono gli indirizzi previsti per gli elementi della Rete Ecologica regionale (PIT-PPR, Abaco delle Invarianti).
- 4. L'individuazione, negli elaborati del P.O. delle aree tutelate per legge di cui al presente articolo, costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

Art. 76 - Vincolo cimiteriale

1. Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dal testo unico delle leggi sanitarie (RD 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla legge 01 agosto 2002, n. 166. Nelle zone di rispetto cimiteriale i sono ammessi gli interventi stabiliti dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie. Possono altresì essere autorizzate strutture a carattere non permanente a servizio della struttura cimiteriale, quali chioschi per rivendita fiori e lampade votive, ecc, purché in conformità alla disciplina della zona urbanistica di appartenenza.
2. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti ricadenti nella zona di rispetto sono disciplinati dalle norme di cui al precedente Titolo V, con le limitazioni stabilite dal presente articolo e dalla vigente normativa in materia.

Art. 77 - Zone di rispetto

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente

Piano Operativo. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

2. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.
3. Nella Tavola QC1 del Piano Operativo è riportato il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 78 - Salvaguardie

1. Per le aree ed i comparti urbanistici interessati da Piani Attuativi approvati antecedentemente all'adozione del P.O. è ammessa la realizzazione degli interventi previsti dai Piani Attuativi approvati, nel rispetto delle norme, dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso stabilite per il comparto attuativo dalla specifica convenzione. Eventuali varianti ai Piani Attuativi, qualora incidenti sui predetti parametri, potranno essere accolte dall'Amministrazione Comunale previa verifica di coerenza con il dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale.
2. Agli interventi di cui al precedente comma si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della approvazione del Piano Attuativo. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione del Piano Attuativo in oggetto non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano. Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di superficie utile e/o deroga dalle distanze minime di legge.
3. Gli interventi edilizi conformi alla disciplina del previgente RU per i quali siano stati acquisiti antecedentemente all'adozione del Piano Operativo i nulla osta ed i pareri necessari al rilascio del titolo abilitativo, possono essere realizzati conformemente al progetto presentato purché gli interventi siano completati nei termini di validità del provvedimento autorizzativo.