



**COMUNE di CAMPO nell'ELBA**

Provincia di Livorno

Regione Toscana

# **VARIANTE GESTIONALE al PIANO di FABBRICAZIONE**

**ai sensi della L.R. 1/2005**

**RELAZIONE  
VI**

## **NORME TECNICHE di ATTUAZIONE**



**NORMATIVA PER LA DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE  
ED URBANISTICHE SUL TERRITORIO**

**DATA:**

**revisione GENNAIO 2009**

**FILIPPO GINANNI - Ph. Dr. ingegnere**

**Ingegneria e servizi per l'Ambiente, l' Uomo ed il Territorio**

via San Niccolò 7/rosso, 50125 Firenze - tel. +39 055 2346254, fax +39 055 2269046  
via del madonnino 19, 50060 Pelago(FI) - tel. +39 055 8840303, fax +39 055 8840304



INGENIUM g.d.s. - Gruppo Di Studio in ingegneria per l'ambiente ed il territorio

### **GRUPPO DI LAVORO**

coordinatore tecnico:

ph. dr. ing. Filippo Ginanni

RUP per amministrazione comunale:

dott. ing. Alessandro Schezzini

ufficio tecnico comunale:

dott. arch. Federico Mazzei

geom. Sonia Gargiulo

**NOTE TECNICHE**

## INDICE

Argomento	pag.
Indice	2
<b>Titolo I – Definizioni e criteri generali</b>	<b>4</b>
Art. 1 – Finalità della variante al Piano di Fabbricazione	4
Art. 2 – Riferimenti normativi	4
Art. 3 (ex art.1) – Suddivisione del territorio in zone omogenee	5
Art. 4 (ex art. 2) – Destinazioni d'uso	6
Art. 5 – Glossario	6
Art. 6 – Unità minime residenziali	6
Art. 7 – Definizione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche	6
Art. 8 – Titoli abilitativi per la realizzazione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche	7
Art. 9 – Criteri generali d'intervento	7
<b>Titolo II – Disciplina delle zone omogenee</b>	<b>10</b>
Art. 10 – Zone A-Centri storici e aree integrative	10
Art. 11 – Zone B – Zone di saturazione o di completamento edilizio	12
Art. 12 – Zone C – Zone di espansione residenziale	13
Art. 13 – Zone D – Zone per insediamenti produttivi	14
Art. 14 (ex art.9) – Zone per attrezzature pubbliche	15
Art. 15 (ex art.10) – Zone a verde pubblico attrezzato	15
Art. 16 (ex art.11) – Zone per attrezzature balneari pubbliche	17
Art. 17 (ex art.12) – Zone per attrezzature aeroportuali	17
Art. 18 (ex art.7) – Zone turistico alberghiere	18
Art. 19 (ex art.8) – Zone Camping	19
Art. 20 (ex art.19) – Zone a verde privato	20
Art. 21 – Componenti paesistico ambientali per l'individuazione delle zone agricole	20
Art. 22 – Zone E – Zone agricole	21
Art. 23 (ex art.22) – Disciplina degli interventi relativi ai fabbricati destinati ad abitazione nell'ambito della L.R. 14 aprile 1995 n.64	26
Art. 24 (ex art.22ter) – Annessi agricoli	27
Art. 25 (ex art.15) – Zone di rispetto paesistico ambientale	28
Art. 26 - Interventi sulla viabilità rurale e sentieristica	29
Art. 27 – Vincoli specifici	31

<b>Titolo III – Disposizioni generali</b>	<b>34</b>
Art. 28 – Disciplina dei cambi di destinazione	34
Art. 29 (ex art.21) – Adeguamenti funzionali degli edifici ad uso residenziale	34
Art. 30 (ex art.22bis) – Riorganizzazione volumetrica dei manufatti minori	36
Art. 31 – Norme transitorie	37

---

NOTA: nel testo normativo *in corsivo* sono riportati i testi non modificati del previgente Piano di Fabbricazione.

## **TITOLO I**

### **Definizioni e criteri generali**

#### **ART. 1**

##### **Finalità della Variante al Piano di Fabbricazione**

1. La presente Variante al Piano di Fabbricazione è predisposta al fine di adeguare ed aggiornare la vigente disciplina urbanistica comunale per soddisfare alcune esigenze espresse dalla collettività e per recepire le modifiche introdotte dalla normativa nazionale e regionale.
2. La variante è di tipo gestionale ed è finalizzata ad adeguare l'ormai desueto strumento urbanistico vigente alle nuove esigenze di tutela del territorio e di sviluppo della popolazione.
3. La variante ha validità su tutto il territorio comunale e ne disciplina l'attività urbanistica ed edilizia con lo scopo ultimo di perseguire quel miglioramento ambientale che risulta necessario per valorizzare il patrimonio naturale e sostenere lo sviluppo sociale.
4. Essendo essenzialmente una variante di tipo gestionale che introduce modifiche normative non si hanno variazioni delle perimetrazioni cartografiche del vigente PdF, per cui si intendono confermate le attuali zonizzazioni.

#### **ART. 2**

##### **Riferimenti normativi**

1. Lo strumento urbanistico di riferimento per il territorio comunale di Campo nell'Elba fino all'entrata in vigore della presente variante è il Piano di Fabbricazione, approvato con Deliberazioni del C.C. n. 54 del 28.09.1974 e n. 55 del 29.10.1974, successivamente integrate con deliberazione del C.C. n. 14 del 14/04/1975, ed approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio regionale n. 7638 del 14/09/1977, oltre successive modifiche, varianti ed integrazioni.
2. Non essendo ancora stato approvato il Piano Strutturale e il suo strumento attuativo, ai sensi della L.R. n. 7 del 2001 ovvero ex art 39 della L.R. n.5 del 1995, su tutto il territorio comunale sono entrate in vigore le cosiddette "salvaguardie" (comma 2 art. 39

L.R. 5/1995), di cui nella Circolare D.G.R. n.118 del 10/2/2003 vengono esplicitati i contenuti.

3. La disciplina degli interventi della presente variante, formata ai sensi del comma 3 dell'art. 1 della L.R. n.7 del 31 Gennaio 2001, si conforma alle norme di salvaguardia, è redatta coerentemente alle disposizioni del P.T.C., alle salvaguardie del P.I.T., nonché agli strumenti sovracomunali di tutela del territorio.

4. Per gli aspetti urbanistici, edilizi, ambientali e paesaggistici, si fa riferimento alle Leggi ed alle Normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare: alle Norme per il governo del territorio contenute nella L.R. n.1 del 3/1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e al D.P.R. 380/2001; alle Direttive per la fascia costiera di cui alla D.C.R. n. 47/90; alle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa approvato con D.C.R. n.13 del 25/1/2005 e s.m.i. alle quali norme, in specifico, qualsiasi tipo di intervento edilizio in aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata, o comunque soggette ai vincoli contemplati nel PAI, devono essere sottoposti e risultare conformi; alle disposizioni contenute nella D.Lgs 42/2004 per quanto attiene la tutela paesaggistica; a tutte le norme in materia anche se non specificatamente indicate.

### **ART. 3 (ex art. 1)**

#### ***Suddivisione del territorio in zone omogenee***

*1. Tutto il territorio comunale, ai sensi della L.U. 17 agosto 1942, n. 1150 integrata dalla legge 6 agosto 1967 e dai D.M. in data 1 aprile 1968 e 2 aprile 1968, viene ripartito nelle seguenti zone territoriali omogenee:*

*zone A - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;*

*zone B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;*

*zone C - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali;*

*zone D - le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;*

*zone E - le parti del territorio destinate ad usi agricoli;*

*zone F - le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.*

## **ART. 4 (ex art. 2)**

### **Destinazioni d'uso**

*1. In base alle prescrizioni di cui ai vari articoli, l'edificazione nel territorio comunale deve rispettare nell'ambito delle varie zone, ove indicate, le destinazioni d'uso.*

*Il rilascio delle singole licenze edilizie, di abitabilità, di agibilità, di esercizio è subordinato alla stipula di atti di vincolo di destinazione specifica, trascritti nei registri immobiliari.*

*NOTA: I simboli grafici rappresentano la simbologia usata nelle tavole scala 1:2000.*

## **ART. 5**

### **Glossario**

Per tutte le definizioni dei termini urbanistici ed edilizi contenuti nelle presenti norme, si rimanda a quanto definito nelle vigenti normative in materia, sia a carattere nazionale (in particolare D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) che regionale (in particolare L.R. 1/2005 e s.m.i.).

## **ART. 6**

### **Unità minime residenziali**

1. Su tutto il territorio comunale si considereranno unità immobiliari ad uso residenziale autonome quelle con Superficie utile Netta (SuN, definita come la superficie utile lorda al netto delle murature verticali, interne ed esterne) minima pari a 48 mq, ad eccezione di quelle costituite e legittimate prima dell'entrata in vigore della presente variante al Piano di Fabbricazione.

2. Per il raggiungimento delle superfici di cui sopra negli edifici esistenti potranno essere effettuati addizioni funzionali mediante interventi di ristrutturazione edilizia, come previsto dall'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i.

## **ART. 7**

### **Definizione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche**

Per tutte le definizioni inerenti termini relativi a trasformazioni edilizie ed urbanistiche contenuti nelle presenti norme, si rimanda a quanto definito nelle vigenti normative in

materia, sia a carattere nazionale (in particolare D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) che regionale (in particolare L.R. 1/2005 e s.m.i.).

## **ART. 8**

### **Titoli abilitativi per la realizzazione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche**

1. Tutte le opere edilizie ed urbanistiche che vengono svolte sul territorio comunale devono seguire ad un titolo legittimante nelle modalità e termini stabiliti nel Regolamento Edilizio Comunale e previsti dalla vigente normativa regionale e nazionale.
2. Le opere e gli interventi di trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità.

## **ART. 9**

### **Criteri generali d'intervento**

#### **1. risparmio energetico**

In qualsiasi zona del territorio comunale, qualsiasi tipo di intervento proposto ricadente, ai sensi dell'art. 7, nelle categorie di ristrutturazione, sostituzione edilizia, nuove edificazioni e qualsiasi intervento che comporti l'aumento delle originarie unità immobiliari deve contemplare interventi volti al miglioramento energetico ed ambientale. In particolare, a pena della non ammissibilità degli interventi proposti (in tal senso l'infrazione della presente norma comporta la non validità anche dei procedimenti edilizi soggetti a Dichiarazione di Inizio Attività) un professionista abilitato dovrà dimostrare ed attestare il rispetto delle seguenti prescrizioni.

- A) **Riduzione del fabbisogno energetico** dell'unità tipologica o della parte su cui vengono effettuati gli interventi almeno pari al 30% di quello originario;
- B) **Riduzione delle emissioni inquinanti** di impianti di riscaldamento mediante:
  - 1) conversione di caldaie a gas tradizionali con caldaie a condensazione o caldaie alimentate con combustibili vegetali; in alternativa realizzazione di impianti di

riscaldamento che sfruttano energia geotermica, anche se solo a sostegno parziale del fabbisogno;

- 2) posa di pannelli fotovoltaici per la produzione di almeno 1 kW di energia; in alternativa realizzazione di impianti solari termici per la produzione totale del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

- **C) Impiego di materiali e tecnologie di bioedilizia.**

Riduzioni del fabbisogno energetico minori di quella prevista al punto 1 o interventi ridotti rispetto a quelli prescritti ai successivi punti 2 e 3 saranno consentiti solo previa dimostrazione ed attestazione, da parte di professionista abilitato, dell'impossibilità tecnica a realizzare questo tipo di interventi o della presenza di vincoli normativi che ne ostacolano l'esecuzione.

Il Comune, mediante aggiornamento del Piano Energetico Comunale (PEC) fornirà le indicazioni tecniche per consentire la realizzazione degli interventi sopra elencati e provvederà a ridurre gli oneri di costruzione e di urbanizzazione in relazione alle tecniche di costruzione impiegate. In attesa dell'aggiornamento del PEC per gli interventi previsti al comma 1, lettera B, numero 2, dovrà essere espresso parere dalla Commissione Paesaggistica che ne valuterà la compatibilità e indicherà le eventuali prescrizioni per la tutela del patrimonio architettonico e paesaggistico.

**2. barriere architettoniche**

Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono automaticamente derogate per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

**3. salvaguardia del verde e delle alberature**

Su tutto il territorio comunale, qualsiasi tipo di intervento proposto ricadente, ai sensi dell'art. 7, nelle categorie di ristrutturazione, sostituzione edilizia, nuove edificazioni, deve prevedere la sistemazione dell'eventuale giardino pertinenziale, con la rilevazione su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica, delle zone alberate.

I progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie esistenti e di tutte le opere di sistemazione previste. Nei giardini/pertinenze private dovranno essere conservate le essenze arboree esistenti di alto fusto.



Nelle sistemazioni ambientali dei giardini/pertinenze private sono ammesse:

- la costruzione di gazebo o pergolati;
- forni e legnaie purché di superficie inferiore a 3 mq con altezza in gronda di 2 m

L'abbattimento di alberature su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo per l'incolumità. L'abbattimento di alberature su aree private è consentito, previo nulla osta comunale, per eliminare situazioni di pericolo o pregiudizio o grave disagio.

E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature e inquinarle con scarichi.

E' vietato utilizzare aree a giardino e quelle di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi genere, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologie in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

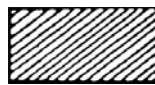
#### **ART. 10**

##### **Zone A – Centri Storici e aree integrative**

1. Comprende i centri storici (sottozona A1) e le aree integrative dei centri storici (sottozona A2) dell'abitato principale di Marina di Campo e delle frazioni comunali di San Piero e Sant'Ilario.
2. Sono consentiti tutti gli usi conformi alla concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi, adeguati al decoro architettonico e funzionali alla conservazione delle caratteristiche urbanistiche, storiche e artistiche dei centri storici; sono esclusi tutti gli usi prettamente specificati per ogni sottozona.
3. Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, compresi quelli relativi agli adeguamenti volumetrici, dovranno essere presentati mediante un Piano di Recupero che faccia riferimento all'intera unità tipologica anche se l'intervento proposto riguarda solo una parte o più parti dell'unità: fino a quando l'Amministrazione Comunale non provvederà ad effettuare la schedatura delle singole unità edilizie che determini una classificazione dei fabbricati in funzione del loro valore storico e storico-architettonico e storico-ambientale e ne disciplini la fattibilità degli interventi, la Commissione Edilizia comunale fornirà le prescrizioni per l'esecuzione degli interventi e valuterà la conformità e l'ammissibilità del progetto presentato.
4. In caso di cambio di destinazione d'uso questo dovrà essere valutato dalla Commissione Edilizia che dovrà valutare la compatibilità della nuova destinazione in relazione al contesto urbanistico e alle caratteristiche dell'unità edilizia. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale o il frazionamento in più unità immobiliari autonome potrà essere consentito a condizione che vi sia la disponibilità di almeno 1,5 posti auto privati per ogni nuova unità immobiliare. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in residenziale che interessino locali al piano terra degli edifici.

### 5. Sottozona A1 (ex art. 3)

Simbolo grafico



*Comprende i centri storici.*

*Vi sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo degli edifici e le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini o cortili.*

*Sono consentite le operazioni in ordine alle esigenze di consolidamento ed a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.*

*Per il solo uso residenziale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art 6 comma 2 (r2), da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio.*

*Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1089/1939, legge 1497/1939, Dlgs 490/99, legge 42/2004, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.*

*Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti.*

*Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella forma.*

*Dalla destinazione d'uso della sottozona A1 sono esclusi: depositi e magazzini di merci all'ingrosso, rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li, impianti industriali di qualsiasi genere, laboratori per falegnami fabbri meccanici e attività analoghe, istituti di pena, centri mercantili, mattatoi, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti, depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.*

### 6. Sottozona A2 (ex art. 3)

Simbolo grafico



*Comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici. Vi sono ammessi:*

*a) per gli edifici di valore storico e storico-architettonico o storico-ambientale, gli interventi fino al risanamento e restauro conservativo;*

*b) per gli edifici di scarso valore storico e storico-architettonico o storico-ambientale, interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma.*

*Dalla destinazione d'uso della sottozona A2 sono esclusi:*

*depositi e magazzini di merci all'ingrosso, rimesse di automezzi di portata superiore a 10 q.li, impianti industriali di qualsiasi genere, laboratori per falegnami fabbri meccanici e attività analoghe, istituti di pena, centri mercantili, supermercati, mattatoi, stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, depositi o centri per la raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.*

## **ART. 11**

### **Zone B – di saturazione o completamento edilizio**

1. Sono zone già edificate con tipologie residenziali, direzionali e commerciali dove sono consentite nuove costruzioni per la saturazione ed il completamento urbanistico del centro abitato.

2. Sono ammessi gli usi: residenziale, direzionale, commerciale.

Fatto salvo quanto disposto dal precedente comma, è consentito costruire case a schiera e case isolate a uno, due o tre piani secondo gli standard previsti per ogni sottozona.

#### **3. Sottozona B1 (ex art. 4)**

*Simbolo grafico*



*Oltre alle destinazioni previste per la zona B è consentito l'uso per laboratori artigiani purché non nocivi né molesti.*

*Nelle nuove costruzioni dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:*

- Il volume costruibile fuori terra non può superare il rapporto di 1 mc/mq. rispetto alla superficie del lotto:  $I f = 1 \text{ mc/mq}$*
- La superficie copribile non deve superare il 30% del lotto:  $R c = 30\%$*
- L'altezza massima del fabbricato non deve superare 10,50 m:  $H \text{ max} = 10,50 \text{ m}$*
- I distacchi minimi tra fabbricati antistanti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto ed in nessun caso la distanza tra le pareti finestrate e le pareti antistanti sarà inferiore a 10 m.*
- Il distacco dal filo stradale dovrà essere almeno 3 m.*

- La distanza dei fabbricati dai confini dovrà essere almeno eguale a metà della massima altezza del fabbricato e comunque in nessun caso sarà inferiore a 5 m.

#### **4. Sottozona B2 (ex art. 5)**

Simbolo grafico



Nelle nuove costruzioni dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

- Il volume costruibile fuori terra non deve superare il rapporto di 0,8 mc/mq rispetto alla superficie del lotto:  $I f = 0,8 \text{ mc/mq}$
- La superficie coperta non deve superare il 30% del lotto:  $R c = 30\%$
- Il lotto minimo deve essere di 600 mq.
- L'altezza massima del fabbricato non deve superare 9,00 m:  $H_{max} = 9,00 \text{ m}$ .
- I distacchi minimi tra fabbricati antistanti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e, in nessun caso, la distanza fra pareti finestrate e pareti antistanti sarà inferiore a 10 m.
- Il distacco dal filo stradale dovrà essere di 5 m per le strade di larghezza inferiore a 7 m e di 7,5 m per le strade di larghezza superiore a 7 m.
- La distanza dei fabbricati dai confini dovrà essere almeno  $\frac{1}{2}$  della massima altezza del fabbricato e comunque in nessun caso inferiore a 5 m.

#### **5. Sottozona B3 (ex art. 5 bis)**

Simbolo grafico



Nelle nuove costruzioni dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

- Il volume costruibile fuori terra non deve superare il rapporto di 0,6 mc/mq rispetto alla superficie del lotto:  $I f = 0,6 \text{ mc/mq}$
- La superficie coperta non deve superare il 30% del lotto:  $R c = 30\%$
- Il lotto minimo deve essere di 600 mq
- L'altezza massima del fabbricato non deve superare 9,00 m:  $H_{max} = 9,00 \text{ m}$ .
- I distacchi minimi tra fabbricati antistanti non devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e, in nessun caso, la distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti sarà inferiore a 10 m.
- Il distacco dal filo stradale dovrà essere di 5 m per strade di larghezza inferiore a 7 m e di 7,50 m per strade di larghezza superiore a 7 m.

*- La distanza dei fabbricati dai confini dovrà essere almeno  $\frac{1}{2}$  della massima altezza del fabbricato e comunque in nessun caso inferiore a 5 m.*

## **ART. 12**

### **Zone C - Zone di espansione residenziale**

1. Sono zone in parte già edificate ad esclusiva destinazione residenziale, la cui potenzialità edificatoria in base al pre-vigente strumento urbanistico è quasi totalmente saturata.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

3. In virtù delle norme di salvaguardia richiamate al comma 2 dell'art. 2, sono ammessi esclusivamente interventi che non comportino la riduzione dei territori aperti e non edificati, e che vengano realizzati su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

In particolare sono ammessi esclusivamente interventi previsti da piani di lottizzazione già approvati prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia e la cui convenzione sia già stata depositata.

4. In generale, in ottemperanza a quanto previsto nella Circolare D.G.R. n.118 del 10/2/2003, potranno essere consentite varianti ai piani di lottizzazione per definire aspetti di dettaglio e portare a termine opere di completamento, semprechè non producano aumento di suolo edificato.

5. Nello specifico è possibile:

- adottare, approvare e rendere efficaci piani di recupero e piani particolareggiati e le loro varianti che prevedano interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- adottare, approvare e rendere efficaci varianti ai P.di L. vigenti per i quali si siano già realizzate le opere di urbanizzazione, limitatamente ai casi in cui si renda necessario apportare modeste variazioni allo schema planivolumetrico approvato;
- apportare limitate modifiche ai P.E.E.P. vigenti anche in variante allo strumento urbanistico generale, purché già giustificate in termini di fabbisogno e nel caso in cui siano già realizzate le opere di urbanizzazione;

- adottare, approvare e rendere efficaci varianti di piani attuativi rese necessarie a seguito dell'approvazione di opere pubbliche, fermo restando che gli interventi in essi previsti non possono essere attuati nel caso in cui non siano già state realizzate le urbanizzazioni;
- adottare, approvare e rendere efficaci piani attuativi che si qualificano come ultimo completamento di ambiti già totalmente urbanizzati e quindi si innestino direttamente su opere di urbanizzazione già esistenti.

## **ART. 13**

### **Zone D - Zone per insediamenti produttivi**

1. Essendosi quasi completate le previsioni del pre-vigente strumento urbanistico per la zona D vale la seguente normativa, indipendentemente dalle sottozone D1 e D2 precedentemente individuate.
2. La zona D è relativa ad attività industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale: la destinazione residenziale è tollerata per le sole unità immobiliari esistenti che abbiano già destinazione residenziale prima dell'entrata in vigore della presente variante al Piano di Fabbricazione.
3. In virtù delle norme di salvaguardia richiamate al comma 2 dell'art. 2, sono ammessi esclusivamente interventi che non comportino la riduzione dei territori aperti e non edificati, e che vengano realizzati su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
5. Purché risultino già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e queste siano collegate funzionalmente con quelle comunali, e a condizione che la struttura esistente sia ubicata all'interno di un tessuto urbanistico già sviluppato, potrà essere concesso:
  - in relazione a comprovate necessità sia produttive che tecniche o igienico sanitarie, un ampliamento volumetrico un tantum del 20% per le attività artigianali e commerciali all'ingrosso, purché siano incrementate in ugual misura le superfici a parcheggio (con tipologia permeabile);
  - la costruzione di strutture accessorie quali porticati, tettoie, piani di carico ed affini con superfici compatibili con le vigenti norme di tutela idrogeologica e del paesaggio.

Gli ampliamenti dovranno rispettare le distanze minime dai confini, dal filo stradale, dalla fascia di rispetto fluviale.

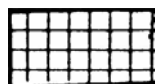
6. Gli interventi di cui al precedente punto dovranno essere autorizzati mediante Piano di Recupero e potranno prevedere anche il frazionamento in più unità a destinazione artigianale/commerciale a condizione che si mantenga una superficie minima per ogni unità almeno uguale o superiore a 200 mq. Nell'intervento di recupero dovrà essere prevista la messa a dimora di barriere sempreverdi per ridurre la visibilità delle strutture.

7. Per le nuove edificazioni sono ammessi esclusivamente interventi previsti da piani di lottizzazione già approvati e vigenti prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia richiamate al comma 2 dell'art. 2 e la cui realizzazione avvenga su aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali: in generale, in ottemperanza a quanto previsto nella Circolare D.G.R. n.118 del 10/2/2003, potranno essere consentite varianti ai Piani di Insediamento Produttivo per definire aspetti di dettaglio e portare a termine opere di completamento, sempreché non producano aumento di suolo edificato.

#### **ART. 14 (ex art. 9)**

##### ***Zone per attrezzature pubbliche***

*Simbolo grafico*



*1. Destinazione d'uso: scuole di ogni ordine, ambulatori, centri sociali, culturali ed edifici per lo spettacolo, chiese, alloggi di servizio, attrezzature commerciali di svago e uffici postali.*

*Non viene fissato limite volumetrico e di superficie lasciando come indici massimi quelli previsti dalla normativa vigente. L'altezza massima ammissibile è fissata in 10 m.*

#### **ART. 15 (ex art. 10)**

##### ***Zone a verde pubblico attrezzato***

*Simbolo grafico*





1. *Destinazione d'uso: parchi, giardini, campi da gioco, attrezzature per lo sport ed il tempo libero e tutti i servizi annessi a queste attrezzature.*

*E' fatto obbligo comunque nel realizzare queste attrezzature di non superare i seguenti indici:*

- *Rapporto di copertura  $R_c = 1/30$  dell'area a disposizione*
- *Indice di fabbricabilità  $I_f = 0,3 \text{ mc/mq.}$*
- *Altezza massima  $H_{\text{max.}} = 7 \text{ m.}$*

2. Le costruzioni esistenti ricadenti all'interno di tali zone potranno essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia: potrà essere consentita anche la demolizione (previo parere della sovrintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici) di fabbricati privi di valore artistico e storico.

#### **ART. 16 (ex art. 11)**

##### ***Zone per attrezzature balneari pubbliche***

*Simbolo grafico*



1. *Destinazione d'uso: attrezzature balneari e loro servizi, quali cabine, docce, ecc...*

*Valgono i seguenti rapporti:*

- *Rapporto di copertura  $R_c = 0,10$*
- *Altezza massima  $H_{\text{max.}} = 3,00 \text{ m.}$*

#### **ART. 17 (ex art. 12)**

##### ***Zone per attrezzature aeroportuali***

*Simbolo grafico*



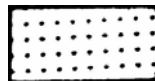
1. *Destinazione d'uso: aeroporto, attività ed impianti ad esso connesso.*

*Sono ammesse costruzioni e servizi occorrenti per il funzionamento delle attività aeroportuali secondo le norme vigenti in materia.*

## **ART. 18 (ex art. 7)**

### **Zone turistico alberghiera**

*Simbolo grafico*



1. Sono costituite da aree destinate ad attività ricettive di tipo alberghiero all'interno di tessuti antropizzati e urbanizzati.
2. In virtù delle norme di salvaguardia richiamate al comma 2 dell'art. 2, sono ammessi esclusivamente interventi che non comportino la riduzione dei territori aperti e non edificati, e che vengano realizzati su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

### **3. Strutture alberghiere esistenti (ex art. 20, ex disciplina attrezzature alberghiere esistenti)**

*A. Per gli alberghi esistenti è vietato il cambio di destinazione da ricettivo a residenziale.*

*B. Per la suddivisione in categorie degli esercizi alberghieri si fa riferimento a quanto previsto dalle vigenti leggi.*

*C. Per le strutture alberghiere ad 1 o 2 stelle, le superfici destinate ai servizi non dovranno essere inferiori al 35% della Superfici Totali (S.T.) dell'azienda.*

*Le strutture alberghiere a 3 stelle dovranno avere superfici di servizio non inferiori al 40% delle S.T.*

*Le strutture alberghiere a 4 stelle dovranno avere superfici di servizio non inferiori al 45% delle S.T.*

*Le strutture alberghiere a 5 stelle dovranno avere superfici di servizio non inferiori al 50% delle S.T.*

*D. Al fine del computo delle superfici di servizio saranno conteggiate le aree relative alla sala da pranzo, bar, portineria, servizi igienici, sale di lettura, sale da gioco, cucina ed i servizi igienici annessi alle camere. Non potranno invece essere considerate superfici di servizio, le aree destinate a dispensa, lavanderia, magazzini, stireria, spogliatoi o altri vani ed annessi in genere.*

*E. Per le strutture esistenti sono consentiti ampliamenti una tantum nella misura seguente: per aziende fino a 50 posti letto, un aumento volumetrico del 30% della cubatura esistente.*

*per aziende fino a 80 posti letto, un aumento volumetrico del 20% della cubatura esistente;*  
*per aziende fino a 100 posti letto, un aumento volumetrico del 10% della cubatura esistente;*  
*per aziende oltre 100 posti letto, un aumento volumetrico del 10% da destinarsi esclusivamente per*  
*annessi e servizi.*

*Sono altresì consentiti volumi totalmente interrati sino ad un max. di mq. 150.*

F. Al fine di garantire una migliore capacità ricettiva alle strutture alberghiere esistenti sono consentite addizioni volumetriche fino al raggiungimento degli standard urbanistici If, Rc, Hmax di cui al successivo comma 4, previo il rispetto delle indicazioni di cui alla successiva lettera M.

G. A tutte le strutture alberghiere è consentito il recupero di strutture in degrado, magazzini, baracche, loggiati coperti, purchè legittimati alla data di entrata in vigore della presente variante, per l'ampliamento e l'adeguamento degli annessi, dei servizi e delle attrezzature complementari (saune, "spa", fitness, sale proiezioni-riunioni), anche previa demolizione e ricostruzione in accorpamento al fabbricato principale o con spostamento di ubicazione, quando questo costituisce un miglioramento della situazione preesistente nel senso del rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

H. E' altresì consentita la creazione di nuovi volumi per annessi, servizi e attrezzature complementari per quanto strettamente necessario ad incrementare di una unità la categoria della struttura alberghiera (previo il rispetto delle indicazioni di cui alla successiva lettera M) o comunque nei termini e modalità previste dalla vigente normativa in materia, in particolare ad oggi L.R. 42/2000 e L.R. 14/2005 compresi relativi regolamenti di attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

*La costruzione delle infrastrutture necessarie alle aziende potrà avvenire anche su aree immediatamente adiacenti all'azienda stessa.*

I. *Gli edifici che beneficeranno degli ampliamenti o le aree occupate da nuove strutture di cui al precedente punto sono soggetti a vincolo trentennale di destinazione d'uso.*

L. *I volumi saranno computati secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento edilizio comunale, ad eccezione dei locali seminterrati per i quali si stabilisce di computare il volume fuori terra al 100% mentre la parte interrata sarà considerata al 20%; non si computano i volumi derivanti da intercapedini purché non superino la larghezza di cm.80.*

M. Per beneficiare degli ampliamenti previsti ai punti E, F, H, si dovrà ottemperare a quanto previsto in materia dalle vigenti normative Regionali e Nazionali. Gli interventi dovranno essere proposti con un Piano di Recupero che prenda in esame l'intera unità tipologica principale e i fabbricati accessori dell'azienda. Per quanto riguarda gli interventi di adeguamento e ampliamento degli spazi a servizio e di miglioramento e sistemazione esterna delle attività recettive, si potrà intervenire attraverso un piano unitario convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

N. Non potranno beneficiare degli ampliamenti di cui ai punti E, F, H, le attività strutturate a mini appartamenti, residenze turistico-alberghiere, villaggi turistici, multi proprietà, bed and breakfast.

4. Nelle zone turistico alberghiere, fatto salvo quanto indicato al comma 2 del presente articolo, *è consentita la costruzione di edifici destinati a residenze collettive di tipo turistico quali alberghi e pensioni.*

*Dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:*

- *il volume costruibile fuori terra non può superare il rapporto di 1 mc/mq:  $I_f = 1 \text{ mc/mq}$*
- *la superficie coperta non deve superare 1/5 del lotto:  $R_c = 20\%$*
- *l'altezza massima non deve superare 7,50 m:  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$*
- *il lotto minimo deve essere almeno 3000 mq.*

*Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino e comunque alberati.*

## **ART. 19 (ex art. 8)**

### **Zone camping**

*Simbolo grafico*



1. *Destinazione d'uso: campeggi e attrezzature analoghe.*

*Sono ammesse tutte quelle attrezzature occorrenti al funzionamento di un'attività di campeggio secondo le norme vigenti in materia, in particolare: strutture addizionali con altezza massima di 4 m per attività di servizio quali fitness, spa, palestre, spazi funzionali ecc...*

*Le aree in oggetto non dovranno essere occupate oltre il 50% della superficie disponibile.*

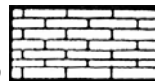
*Dovrà inoltre essere effettuata la rotazione annuale dell'area occupata per creare le condizioni di riforma del soprassuolo.*

2. La presente norma vale anche per le strutture legittimamente destinate a camping anche se non ricadenti in zone camping.

## **ART. 20 (ex art. 19)**

### **Zone a verde privato**

*Simbolo grafico*



- 1. Comprendono le aree di proprietà privata sulle quali sono presenti giardini, parchi, orti, alberature di alto fusto meritevoli di conservazione.*
- 2. Le costruzioni esistenti ricadenti all'interno di tali zone potranno essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia: potrà essere consentita anche la demolizione (previo parere della soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici) di fabbricati privi di valore artistico e storico.*
- 3. In nessun caso la ricostruzione di detti corpi di fabbrica potrà superare l'altezza ed il volume degli edifici preesistenti. Il verde esistente dovrà essere in ogni caso conservato.*

## **ART. 21**

### **Componenti paesistico ambientali per l'individuazione delle zone agricole**

1. Le aree agricole sono state suddivise tenendo conto delle diverse Componenti Paesistiche e Ambientali (CPA) che le caratterizzano. Le CPA sono definite come l'insieme omogeneo degli elementi che caratterizzano l'unità di paesaggio: l'analisi delle componenti definisce la fisionomia dell'unità di Paesaggio e ne caratterizza l'assetto; l'abitazione, il percorso, il campo, ecc. sono gli oggetti che formano la componente.
2. Le CPA, in relazione alla prevalente funzione ambientale sono state articolate nelle seguenti zone, indicate graficamente nella tavola n.8 ad esse dedicata del quadro conoscitivo, costituente parte integrante della presente Variante al Piano di Fabbricazione.

#### **3. Aree rurali periurbane**

La zona comprende le aree dove l'attività agricola si è ridotta lasciando spazio a dinamiche insediative di tipo residenziale. In particolare vi sono comprese le aree periurbane di Marina di Campo, per lo più di piano ma anche pedecollinari. Le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo

era un'agricoltura tipica del territorio isolano pianeggiante. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di presidio e di valenza paesaggistica.

#### **4. Aree rurali ad esiguo carico insediativo**

La zona comprende le aree che presentano condizioni morfologiche, ecologiche e paesaggistiche di elevata qualità e funzione ambientale, dove l'attività agricola viene svolta su terrazzamenti, al margine di terreni svantaggiati. In queste aree si ha un grado di antropizzazione limitato, con prevalenza di terreni coltivati e bassa incidenza di appezzamenti abbandonati.

#### **5. Aree rurali in contesti di pregio paesaggistico**

Comprende aree coltivate in contesti di pregio paesaggistico in cui l'agricoltura è stata recuperata: in alcuni casi ricadono all'interno del Parco Nazionale Arcipelago Toscano. Risultano aree da preservare sia per interesse paesaggistico ambientale che scientifico e rientrano nelle aree comprese nelle zone di rispetto paesistico ambientale di cui al successivo art. 25.

### **ART. 22**

#### **Zone E - Zona agricole**

Simbolo grafico



1. Con la presente variante si elimina la distinzione tra zone E1 e zone E2, essendo queste già identiche nella definizione dell'originario Piano di Fabbricazione, a meno degli standards urbanistici. Dunque sul territorio comunale si individuano aree agricole quelle indicate nella zonizzazione del vigente Piano di Fabbricazione, dove il territorio per uso e tradizione è, od è stato, dedicato ad attività agricole, sia per piccole realtà familiari che per aziende.
2. Nelle zone agricole individuate nella zonizzazione del Piano di fabbricazione sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alle prevalenti caratteristiche funzionali ed ambientali individuate nella aree di cui alla tavola n.8 della presente variante.

### **3. Zone agricole ricadenti in aree rurali periurbane**

Sono consentite:

- le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, di allevamento e di miglioramento fondiario.
- le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali.
- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico.
- le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 30/2005 e s.m.i.
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria.
- l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi.
- il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone.
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi.
- la costruzione *una tantum* di annessi agricoli nelle modalità riportate nell'art. 24 delle presenti norme.
- la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria ( $R_c = 30\%$ ).
- attività di vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.
- oltre alla destinazione d'uso agricola e residenziale, le destinazioni d'uso direzionale e commerciale, dove siano già presenti le opere di urbanizzazione.

### **4. Zone agricole ricadenti in aree rurali ad esiguo carico insediativo**

In queste aree di produzione agricola che si configurano quali ambiti di applicazione dell'articolo 41 della LR 1/2005 e s.m.i., sono vietati i seguenti interventi:

- le nuove costruzioni con esclusione di quelle ammesse dall'articolo 41 della L.R. 1/2005 e s.m.i.
- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati.
- le trasformazioni fondiari che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico.
- la realizzazione di serre.
- la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle eventualmente previste nel Piano comunale delle antenne.

Sono consentite:

- le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali.
- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico.
- le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 30/2005 e s.m.i.
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria.
- l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi.
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale.
- il ripristino e adeguamento della viabilità di accesso ai fondi anche mediante la progettazione di nuovi tratti.
- il recupero delle aree incolte o degradate.
- gli impianti di pubblico interesse, quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi.



- la realizzazione di tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria ( $R_c = 20\%$ ).
- attività di vendita dei prodotti agricoli.
- vasche o serbatoi a tenuta stagna a scopi irrigui (max. 20 mc) totalmente incassate nei terrazzamenti limitatamente alle aree agricole coltivate o incolte.

Gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione con ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto delle sistemazioni delle aree di pertinenza con opere di recupero e riqualificazione ambientale e di sistemazione a verde che preveda la collocazione, nei pressi dell'abitazione, di alberature autoctone non necessariamente legate alla produzione ma con funzione paesaggistica

#### **5. Zone agricole ricadenti in aree di pregio paesaggistico ambientale**

Si tratta di aree un tempo destinate alle coltivazioni agricole, in particolare terrazzate, dove oggi il paesaggio ha lasciato spazio alla vegetazione spontanea, sia arbustiva che di alto fusto e dove gli insediamenti sono pressoché sporadici e le pratiche agricole marginali. Queste aree si vanno ad aggiungere alle zone di rispetto paesistico ambientale di cui al successivo art. 25, già individuate nella zonizzazione del vigente Piano di Fabbricazione, dove vige l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea.

Al fine di salvaguardare la tutela dei dinamismi naturali degli ambienti protetti e per mantenere le caratteristiche attuali, non sono consentite le nuove costruzioni. Sono consentite:

- le attività di cui alla Legge Forestale della Toscana n. 39/2000 e successive modificazioni;
- le attività di riqualificazione ambientale finalizzate al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche del territorio;
- la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, sportive all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero";
- il ripristino e la manutenzione della rete sentieristica, come indicato all'art. 24 delle presenti norme e la messa in opera di opportuna segnaletica informativa;

- il recupero alle attività agricole, anche part-time, di terreni che presentano evidenti tracce di terrazzamenti e/o ciglionamenti, in condizioni di abbandono;

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 43 e 44 della LR 1/2005.

6. Nelle zone agricole, ad esclusione di quelle ricadenti in aree di pregio paesaggistico ambientale, sono altresì ammessi:

- le nuove costruzioni sia di edifici ad uso residenziale che di annessi agricoli nelle condizioni e modalità previste dall'articolo 41 della L.R. n.1/2005 e s.m.i. e mediante presentazione di PMAA;

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle condizioni e modalità previste dagli articoli 43 e 44 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.;

- in caso di fabbricati esistenti ad uso non agricolo, gli interventi previsti dal comma 1 dall'articolo 44 della L.R. 1/2005 fino alla ristrutturazione edilizia: qualora si accerti il degrado architettonico e paesaggistico del fabbricato ad uso non agricolo, saranno consentiti gli interventi previsti dal comma 1 dall'articolo 44 della L.R. 1/2005 fino alla sostituzione edilizia all'interno del sedime e del resede di pertinenza del fabbricato, senza occupare nuovi suoli agricoli, con espressa esclusione della ristrutturazione urbanistica.

### ***ART. 23 (ex art. 22)***

#### ***Disciplina degli interventi relativi ai fabbricati destinati ad abitazione nell'ambito di applicazione della L.R. 14 aprile 1995 n. 64***

*1. Nelle aree con prevalente funzione agricola classificate "E" ai sensi delle presenti norme e del D.M. 02.04.1968, n°1444, così come perimetrate nel vigente P.di F. con lo stralcio delle aree ricadenti nel Parco dell'Arcipelago Toscano sono stati concessi e potranno essere concessi ampliamenti "una tantum" alle unità immobiliari esistenti, destinate ad abitazione, con i seguenti limiti:*

*1. incremento di volume non superiore al 35% per unità immobiliari con S.U. inferiore di 90 mq, è consentito comunque il raggiungimento della superficie utile minima di 70 mq;*

*2. incremento di volume non superiore al 25% per unità immobiliari con S.U. tra 90 mq e 110 mq;*

*3. incremento di volume non superiore al 15% per unità immobiliari con S.U. tra 110 mq 130 mq*

*La superficie utile si deve considerare comprensiva di tutte le superfici accessorie.*

*Sono esclusi dalla possibilità di incremento gli edifici che abbiano una superficie lorda inferiore a 38 mq.*

*2. Detti ampliamenti potranno essere eseguiti solo per gli immobili di irrilevante valore storico–architettonico, per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale.*

*3. Le istanze di permesso di costruire dovranno essere corredate da apposita documentazione attestante la data di costruzione dell'edificio, esaustiva documentazione fotografica che evidenzia i caratteri tipologici formali e strutturali di tutti i manufatti interessati e delle relative aree di pertinenza.*

*4. Sono altresì concessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione degli edifici di particolare valore da sottoporre a restauro conservativo.*

*5. Gli immobili che avranno usufruito dei sopracitati ampliamenti non potranno essere alienati prima di 10 anni dalla data di abitabilità, subire frazionamenti o essere ceduti separatamente.*

*A tal fine i richiedenti della concessione sono tenuti a sottoscrivere convenzione o atto unilaterale d'obbligo che impegni i proprietari ai sotto elencati adempimenti:*

- 1. non frazionare, alienare né utilizzare separatamente gli immobili oggetto di interventi;*
- 2. realizzare gli interventi di sistemazione ambientale relativi alle aree di pertinenza secondo le indicazioni che saranno fornite dal comune ai fini del recupero ambientale e paesistico delle aree stesse in conformità degli assetti agricoli tradizionali quali risultano dal quadro conoscitivo allegato alla variante nell'ambito considerato;*
- 3. fornire le necessarie garanzie ed a sottoporsi alle sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.*

*Gli incrementi di volume per raggiungere le sopracitate superfici sono subordinati alla dimostrazione che non sussistono possibilità di ampliamento derivanti dal recupero di volumetrie secondarie accessorie da demolire e ricostruire.*

## **ART. 24 (ex art. 22 ter)**

### **Annessi agricoli**

*1. Per le coltivazioni dei fondi agricoli inferiori ai minimi previsti dalla vigente normativa in materia agricola, è ammessa la realizzazione di annessi (sprovvisti di servizi igienici) per il ricovero degli attrezzi*

*agricoli con una superficie calpestabile massima di 20 mq ed un'altezza massima di 240 cm, calcolata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, riferiti ad una superficie fondiaria di mq. 3000.*

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

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

- 1. non frazionare il lotto, alienare né utilizzare separatamente le proprietà oggetto di intervento;*
- 2. realizzare gli interventi di sistemazione ambientale relativi alle aree di pertinenza secondo le indicazioni che saranno fornite dal comune ai fini del recupero ambientale e paesistico delle aree stesse in conformità degli assetti agricoli tradizionali quali risultano dal quadro conoscitivo allegato alla variante nell'ambito considerato, utilizzando essenze autoctone e pietra locale;*
- 3. fornire le necessarie garanzie ed a sottoporsi alle sanzioni in caso di inadempienza degli obblighi assunti.*

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

## **ART. 25 (ex art. 15)**

### **Zone di rispetto paesistico ambientale**

Simbolo grafico



1. Le zone di rispetto paesistico ambientale costituiscono di gran lunga la maggior parte del territorio comunale. Sono quelle aree di territorio di pregio paesaggistico e rilevanza ambientale che meritano di essere tutelate, dalle aree boscate alla fascia costiera. In alcuni

casi si trovano ai margini delle aree agricole di cui un tempo facevano parte, in altri casi costituiscono aree vegetate con macchia mediterranea, arbusti e alberi di medio e alto fusto. Sul versante occidentale ricoprono quasi tutta la superficie rocciosa del territorio comunale.

2. Nelle zone di rispetto paesistico ambientale è vietata la costruzione di nuovi edifici e non sono ammessi in generale interventi che comportino la riduzione dei territori aperti e non edificati: dovrà essere altresì tutelato il paesaggio, l'ambiente ed il territorio, valorizzando tramite recupero il patrimonio edilizio esistente.

3. Non sono consentite le destinazioni d'uso artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso.

4. Nelle zone di rispetto paesistico-ambientale sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitatamente alla sagoma planimetrica dell'edificio;
- il recupero dei manufatti minori nelle modalità previste all'art. 30 delle presenti norme;
- il recupero dei sentieri e della viabilità storica e paesaggistica;
- il recupero di colture agricole e forestali in abbandono;
- le opere di tutela dei dinamismi naturali.

## **ART. 26**

### **Interventi sulla viabilità rurale e sentieristica**

1. Gli interventi sulla rete sentieristica e di servizio ai fondi agricoli ed alle abitazioni saranno finalizzati al recupero del territorio in particolare dovranno essere realizzati tutti i lavori inerenti:

- la pulizia dei tracciati;
- recupero della viabilità storica rintracciabile sulle mappe catastali;
- la ripresa delle opere di contenimento, a monte e a valle, con muratura in pietra a secco o cotica erbosa, in funzione della configurazione delle sistemazioni esistenti, o tramite

interventi di ingegneria naturalistica, ricorrendo all'uso del conglomerato cementizio armato soltanto nei casi in cui non possa essere trovata una soluzione alternativa;

- la manutenzione ed il rifacimento della rete di scolo delle acque, con attraversamenti in legno o similari;

- il recupero delle pavimentazioni esistenti reintegrando i selciati con i materiali autoctoni

- il disegno del selciato dovrà rispettare quello esistente, se rintracciabile.

2. Salvo i casi previsti dalle Legge Forestale della Toscana, L.R. 39/2000 e s.m.i., l'apertura di nuovi tracciati stradali di servizio è subordinata alla presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) che ne renda esplicita la necessità e l'uso, collegato, preferibilmente, a più realtà agricole o insediative, nel rispetto delle finalità del presente piano ed in mancanza totale di una rete di servizio esistente.

3. La scelta del tracciato dovrà essere quella di minore impatto paesaggistico ed ambientale.

I tracciati dovranno avere una larghezza non superiore a m. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti..

Le opere di contenimento a monte ed a valle, le eventuali opere d'arte dovranno essere realizzate in pietra o con opere di ingegneria naturalistica.

Dovrà essere prevista un'opportuna rete di scarico delle acque meteoriche mediante cunette od attraversamenti.

4. Particolare cura dovrà essere rivolta all'inserimento paesaggistico del manufatto non soltanto per rendere meno evidenti gli impatti, ma anche per incentivare la qualità ambientale. Pertanto sul bordo stradale, in corrispondenza di incroci o piazzole dovranno essere messe a dimora alberature o arbusti dell'orizzonte climatico mediterraneo.

5. Il fondo stradale dovrà essere realizzato con pietrisco e ghiaia o con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo.

6. In presenza di rete sentieristica che presenti antichi selciati, questa dovrà essere ripristinata nel tratto interessato dai mappali di proprietà.

7. Non è consentito mettere in opera sbarre, catene o cancelli che impediscano la fruibilità e l'accessibilità ciclo - pedonale alla rete sentieristica pubblica.

## **ART. 27**

### **Vincoli specifici**

#### **1. Zona viaria e di rispetto viario (D.I. 1.4.1968) (ex art. 16)**

Simbolo grafico



Trattasi delle zone dove sono presenti le sedi stradali, le zone di rispetto e tutela stradale stabilite dal Codice della Strada e le ulteriori aree ricadenti nelle fasce ampie 20 m lungo i limiti di sede stradale e indicate graficamente nelle tavole di zonizzazione, oltre alle pertinenze delle aree di rifornimento: le zone di rispetto e tutela stradale, sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, sono dimensionate nel rispetto del codice della strada (DL 285/92 e s.mi.) e del regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 495/92), in relazione alla classificazione della strada.

2. Per gli edifici esistenti ricadenti in zona viaria e di rispetto viario sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria: sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia qualora conseguano l'adeguamento alle distanze di rispetto previste dal codice della strada in relazione alla classificazione della strada stessa.

3. Nelle aree ricadenti nelle fasce ampie 20 m, ma fuori dalle zone di rispetto e tutela stradale relative alla classificazione della viabilità, sono ammesse le costruzioni di impianti di rifornimento di carburante e delle strutture ed impianti a servizio della viabilità quali autolavaggi, assistenza meccanica, rimessaggi carri attrezzi e macchine operatrici, depositi di materiale ad uso stradale, forestale, antincendio; è inoltre consentita l'utilizzazione di tali zone per la creazione di parcheggi.

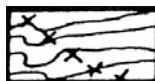
Nelle zone di rispetto e tutela stradale in base alla classificazione della strada, non è consentita alcun tipo di costruzione.

4. Gli interventi edilizi necessari all'installazione degli impianti e strutture di cui al precedente comma dovranno rispettare le norme specifiche delle leggi vigenti e le seguenti limitazioni:

- la superficie occupata da manufatti edilizi e pensiline non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria;
- i fabbricati dovranno avere un solo piano e una Sul massima (manufatti edilizi e pensiline) non superiore a 150 mq;
- l'altezza delle costruzioni e degli impianti di qualunque genere non dovrà superare 4,50 m.

#### **5. Zona di rispetto cimiteriale (ex art. 17)**

Simbolo grafico



Tale zona secondo le norme vigenti è destinata al rispetto cimiteriale: sono aree espressamente individuate il cui uso è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria.

Con l'entrata in vigore della presente Variante al Piano di Fabbricazione si riduce la fascia di rispetto cimiteriale da 200 m a 50 m: conseguentemente le aree che ricadono nella corona circolare compresa tra 50 e 200 m assumeranno la destinazione urbanistica prevista nell'area contigua. La separazione tra una zona e l'altra all'interno della corona circolare, fino a che non sarà effettuata una nuova zonizzazione cartografica unitamente al nuovo strumento urbanistico, avverrà tramite la congiungente in linea retta il punto di variazione tra due zonizzazioni posto in corrispondenza della circonferenza di raggio 200 m e il centro della stessa circonferenza.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione salvo la viabilità pubblica e i parcheggi, verde pubblico attrezzato e servizi di carattere generale per il cimitero, installati a titolo precario e di facile rimozione.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia volti al recupero funzionale dell'edificio stesso.

#### **6. Aree di rispetto delle risorse idriche**

Nelle zone di rispetto delle risorse idriche (sorgenti, pozzi, serbatoi e stazioni di sollevamento) comunque localizzate, sono vietate nuove costruzioni ad eccezione di



quelle connesse all'utilizzazione pubblica della risorsa stessa, all'interno di un perimetro di 50 m di diametro attorno al manufatto.

La fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici deve essere pari ad almeno 10 m dai limiti fluviali, ai sensi del R.D. 523/1904.

Nelle aree costituite dai corsi d'acqua e dalle suddette fasce di rispetto laterali, demaniali o private, non è consentita alcuna forma di edificazione.

Le distanze dal limite fluviale delle recinzioni amovibili e delle alberature deve essere di almeno quattro metri.

Previo parere favorevole dell'ufficio preposto alla tutela idrica sono ammesse le seguenti opere: gli attraversamenti del corpo idrico per realizzare strade e impianti tecnologici a rete e puntuali e per l'effettuazione di opere idrauliche; le infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, piste di esbosco e di servizio forestale strettamente motivate alla gestione e tutela dei beni forestali interessati; interventi di rimboschimento e di sistemazione ambientale; percorsi per mezzi di trasporto non motorizzati e spazi di sosta pedonali.

### **TITOLO III**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 28**

##### **Disciplina dei cambi di destinazione**

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio;
- g) commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Fermo restando quanto previsto al comma 1, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre 30 mq, anche con più interventi successivi.

3. Nel rispetto degli usi consentiti all'interno delle zone omogenee sono consentite le trasformazioni d'uso di seguito elencate e soggette a prescrizioni, purché realizzate in ottemperanza alle vigenti normative e al Regolamento Edilizio

a) Cambio da agricolo a residenziale con le seguenti prescrizioni

- dovranno mantenersi le unità abitative presenti nella destinazione agricola per almeno 10 anni dalla trasformazione.
- dovranno essere effettuati interventi per il recupero del patrimonio architettonico e la conservazione dei caratteri rurali del fabbricato
- il cambio d'uso dovrà comunque essere compatibile con le norme di cui agli artt. da 39 a 47 della L.R. 1/2005 e s.m.i. oltre che al Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. n. 5/R del 2007.

b) Cambio da residenziale a commerciale con le seguenti prescrizioni:

- le attività commerciali dovranno essere compatibili con il contesto urbano, non dovranno creare incremento del rumore né potranno comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

c) Cambio da residenziale a direzionale con le seguenti prescrizioni:

- le attività direzionali dovranno essere compatibili con il contesto urbano.

d) Cambio da artigianale a residenziale con le seguenti prescrizioni:

- qualora le unità abitative previste siano in numero maggiore di una unità dovrà essere attuato mediante un Piano di Recupero che verifichi la compatibilità dell'inserimento della nuova tipologia d'uso nel contesto urbanistico e che dimostri la non necessità di adeguamento delle opere pubbliche di urbanizzazione;
- sarà ammesso solo in edifici o contesti urbani già destinati prevalentemente all'uso residenziale;

e) Cambio da commerciale a residenziale con le seguenti prescrizioni:

- non potrà interessare locali al piano terra di edifici a più piani;
- sarà ammesso solo in fabbricati già destinati prevalentemente all'uso residenziale.

f) Cambio da artigianale a commerciale a condizione che l'immobile oggetto d'intervento abbia i requisiti previsti nel Piano del Commercio redatto dal Comune di Campo nell'Elba.

Altre trasformazioni d'uso, nel rispetto degli usi consentiti all'interno delle zone omogenee, possono essere effettuate previa presentazione di Piano di Recupero.

4. E' vietato il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale.

5. I cambi di destinazione all'interno di una stessa categoria sono sempre ammessi, purchè nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale, ad eccezione dei cambi di destinazione da albergo in RTA che sono vietati.

6. I residence, le case vacanze, i Bed and Breakfast e attività simili ricadono nella categoria d'uso residenziale.

7. Nel caso di unità funzionali con destinazioni d'uso vietate, gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comportare il mutamento della destinazione d'uso con quanto compatibile nella sottozona.

### **ART. 29 (ex art. 21)**

#### **Adeguamenti funzionali degli edifici ad uso residenziale**

*1. Esclusivamente per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della presente variante, in qualsiasi zona omogenea classificata nelle presenti norme ad esclusione delle zone A ed E, potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo r2 con addizioni funzionali di elementi che non configurino nuovi organismi. Tali ampliamenti concessi una tantum in relazione a comprovate necessità, potranno essere effettuati, per unità abitative di superficie netta comunque non superiore a  $SuN=130\text{ mq}$ , nel limite di incremento di volume non superiore al 15%,.*

*Nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di  $SuN$  superiore a 130 mq.*

*3. I suddetti ampliamenti saranno consentiti nel rispetto del Regolamento Edilizio e solo ove non contrastino con interessi di carattere generale e fatti salvi i diritti di terzi. Inoltre, devono essere fatte salve le distanze minime dai confini e va assicurata la salvaguardia architettonica degli immobili.*

*4. Gli ampliamenti sopra indicati non sono ammessi per i residence, le RTA, le case vacanza i bed and breakfast e simili.*

*5. A seguito di ampliamento le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per almeno 10 anni: in tal senso al momento della presentazione del progetto di adeguamento con ampliamento dovrà essere stipulato atto d'obbligo da parte del proprietario.*

### **ART. 30 (ex art. 22 bis)**

#### **Riorganizzazione volumetrica dei manufatti minori**

*1. Al fine di disciplinare il riordino dei manufatti legittimamente realizzati o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria, al fine di evitare condizioni di degrado paesistico presenti ed incentivare la manutenzione ambientale, su tutto il territorio comunale è ammesso il recupero di manufatti, di pertinenza a fabbricati, in stato di degrado quali ruderi, baracche, strutture fatiscenti e simili, a condizione che abbiano legittimità edilizia, non siano soggetti a vincoli di tutela, siano stati costruiti anteriormente alla data di adozione della presente Variante al PdF.*

*2. E' consentita la sostituzione edilizia della struttura con ricostruzione anche in accorpamento al fabbricato principale, a condizione che non se ne alteri il decoro architettonico e che l'intervento non sia in contrasto con altre norme.*

3. Sono esclusi dalla presente norma gli annessi agricoli e i box auto.

## **ART. 31**

### **Norme transitorie**

1. Per i Piani Attuativi già approvati, la cui Convenzione sia già stata presentata alla data di adozione delle presenti Norme, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione.
2. Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie già rilasciate alla data di adozione della presente variante decadranno con la scadenza della Concessione o Autorizzazione stessa e queste non potranno essere rinnovate e/o prorogate se non conformi alle presenti norme. Le eventuali varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, una volta adottate, purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato.
3. Le richieste di Concessione edilizia o di Autorizzazione le quali hanno acquisito favorevolmente i pareri della Commissione Edilizia Comunale e di quella Integrata e per le quali sono già state trasmesse le determinazioni degli oneri alla data dell'adozione delle presenti norme sono fatte salve e seguono le disposizioni del precedente comma.
4. Si recepiscono infine le norme di salvaguardia di cui all'art. 39 della L.R. 5/1995 e relativa circolare approvata con DGR 118/2003, nonché le salvaguardie di cui all'art. 36 del PIT predisposto dalla Regione Toscana.