

COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – Programmazione e gestione del territorio

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391

REGOLAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO N.T.A.

Testo modificato

in aggiornamento al DPGR del 11.11.2013 n.64/R
Deliberazione del C.C. n. 34 del 14/05/2015
Aggiornate alle deliberazioni C.C. n. 33 e 34 del 03/07/2018

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
ADEGUATA ALLE CONTRODEDUZIONI E ALLA DIRETTIVA DIRIGENZIALE AREA 3
DEL 16.04.2021 PROT. 8645

Architetto Gianni Vivoli - Progettista
Architetto Rosa Di Fazio - Progettista
Architetto Chiara Benvenuti - Per la VAS
Dott. Mauro Ceccherelli - Geologo
RUP: Architetto Elisabetta Coltelli

Aprile 2021

NTA – CON SOVRAPPOSIZIONE

NOTA: Le modifiche nel testo sono evidenziate

- in **grassetto corsivo** le norme variate adeguate alle controdeduzioni DCC 49/2020

- in ~~grassetto corsivo~~ ~~barrato~~ quelle cancellate della variante di Bricchetteria adottata DCC 95/2019

- in **grassetto corsivo** quelle modificate dalla variante di Bricchetteria adozione 2021

INDICE

TITOLO I.....

ELEMENTI COSTITUTIVI - EFFICACIA.....

- Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione
- Art. 2 Elaborati costitutivi
- Art. 3 Efficacie
- Art. 4 Salvaguardie

TITOLO II.....

DEFINIZIONI

- Art. 5 Parametri urbanistico – edilizi ed igienico sanitari
- Art. 5 bis- ulteriori disposizioni su superfici accessorie ed elementi costitutivi degli edifici
- Art. 6 Destinazione d'uso/funzioni ammesse
- Art. 7 Definizione degli interventi
- Art. 8 Standard urbanistici
- Art. 9 Parcheggi e verde 5
- Art. 10 Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico 6**

TITOLO III.....

DISPOSIZIONI SPECIFICAMENTE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

CAPO 1.....

REQUISITI RICHIESTI IN RAGIONE DI CONDIZIONI DI FRAGILITÀ AMBIENTALE E DI TUTELA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

- Art. 12 Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico e Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni
- Art. 13 Tutela della flora e della fauna
- Art. 14 Tutela della risorsa idrica
- Art. 15 Tutela della risorsa aria
- Art. 16 Disposizioni in materia di tutela dal rumore
- Art. 17 Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna
- Art. 18 Disposizioni in materia di paesaggio
- Art. 19 Disposizioni in materia di protezione di beni naturali
- Art. 20 Disposizioni in materia di beni archeologici, architettonici e culturali

CAPO 2.....

NORME IN MATERIA DI ECOEFFICIENZA DEGLI INSEDIAMENTI E DEGLI EDIFICI

- Art. 21 Disposizioni in materia di risparmio idrico
- Art. 22 Disposizioni in materia di fognature e depurazione
- Art. 23 Disposizioni in materia per il risparmio di materiali da costruzione e riutilizzo dei materiali edili
- Art. 24 Disposizioni in materia di incremento dell'ecoefficienza energetica **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 25 Ulteriori disposizioni in materia di energia
- Art. 26 Disposizioni in materia di raccolta differenziata dei rifiuti
- Art. 27 Disposizioni in materia di viabilità e circolazione

TITOLO IV

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....

CAPO 1.....

DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....

Art. 28 Perimetro dei centri urbani

Art. 29 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del territorio e del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

Art. 30 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – UTOE 8/Centro Storico – invariate strutturale ex art. 25 PS.

Art. 31 Disposizioni particolari per alcuni edifici del centro storico

Art. 32 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – nuclei storici ed edifici sparsi di cui all'elaborato n.4 ed agli annessi elaborati tecnici - invariante strutturale ai sensi dell'art. 26 del PS

Art. 33 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione di ambiti territoriali e paesaggistici degradati – aree di riqualificazione territoriale, art. del PS.

Art. 34 Disposizioni in materia di ristrutturazione e modifica degli edifici esistenti

Art. 35 Disposizioni in materia di edifici esistenti

Art. 36 Disposizioni in materia di ristrutturazione, modifica, sostituzione degli edifici esistenti nel sistema territoriale pedecollinare e di collina e nel sistema territoriale dei crinali

Art. 37 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nel sub sistema insediativo tessuti consolidati nelle aree a bassa e media densità

Art. 38 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nei sub sistemi insediativi tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità 7

Art. 39 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici residenziali esistenti in aree insediate suburbane a bassa e media densità

CAPO 2..... 9

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI..... 9

Art. 40 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi 9

Art. 41 Sub sistema insediativo assi e nodi di strutturazione urbana, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi 9

Art. 42 Peep 10

Art. 43 Sistema insediativo della costa, aree insediate in ambito suburbano, riqualificazione insediamenti, destinazioni d'uso non residenziali

Art. 44 Subsistema insediativo Aree di Insegiamento Diffuso, ampliamento di edifici esistenti

Art. 45 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insegiamento Diffuso

Art. 46 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insegiamento Diffuso AID1

Art. 47 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insegiamento Diffuso AID2

Art. 48 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insegiamento Diffuso AID3

Art. 49 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insegiamento Diffuso AIDSC

Art. 50 sistema insediativo, attrezzature d'interesse sovracomunale UTOE Golf Acquabona"

Art. 51 La disciplina del territorio già destinato alle attività e funzioni artigianali o prevalentemente produttive

Art. 52 La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di attività artigianali e funzioni produttive o prevalentemente produttive (ORTI)

Art. 53 La disciplina delle attività ricettive alberghiere

Art. 54 La disciplina delle attività ricettive alberghiere - incremento economico-funzionale della ricettività Art. 55 La

disciplina delle attività ricettive alberghiere – incremento e qualificazione delle attrezzature complementari

Art. 56 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere - RTA

Art. 57 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – campeggi

Art. 58 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – villaggi turistici, residences, ostelli, CAV Art. 58 bis

Disciplina delle altre attività turistiche: terme, ristoranti, bar e pubblici esercizi in genere

Art. 59 Disciplina del territorio destinato alla portualità commerciale e turistica, sottozona portuale Art. 61 La

disciplina del territorio non urbano, aree agricole di interesse ambientale

Art. 62 Disciplina delle aree di parco territoriale

Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo

Art. 64 Indirizzi per la tutela e l'uso delle aree del mare territoriale

Art. 65 Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

Art. 66 Individuazione degli interventi che per complessità e rilevanza si attuano mediante piani programmi complessi d'intervento o programmi integrati

Art. 67 Norme e procedure per la perequazione

TITOLO V 3

DISCIPLINA DELL'USO DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI CONCLUSI DI PERTINENZA DI UNITÀ IMMOBILIARI

Art. 68 Orti

Art. 69 Giardini

Art. 70 Aree di pertinenza di servizi pubblici e privati

Art. 71 Aree di pertinenza di edifici scolastici

Art. 72 Aree sportive

Art. 73 Parchi per la fruizione pubblica, parchi pubblici

Art. 74 Piazze

Art. 75 Aree per gli spettacoli viaggianti

Art. 76 Aree per la protezione civile

TITOLO VI

NORME FINALI

Art. 77 Elementi di valutazione integrata del Regolamento Urbanistico

Art. 78 Procedure e contenuti della valutazione degli atti di governo del territorio attuativi del Regolamento Urbanistico

Art. 79 Norma di gestione e monitoraggio

Art. 80 Norme finali e transitorie

Art. 9 Parcheggi e verde, attrezzature e servizi pubblici

1. Parcheggi

Sono aree pubbliche o private destinate alla sosta dei veicoli a due, quattro o più ruote così individuate:

1.2. Parcheggi pubblici

1. Realizzati ai sensi di quanto disposto al precedente articolo, tali aree debbono essere alberate almeno in ragione di 1 albero di alto fusto ogni 80 mq.. Per gli interventi da realizzare nel centro storico nelle aree a bassa e media densità, nelle aree a media ed alta densità, nelle aree alberghiere, qualora sia accertata dal Comune l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione necessaria di parcheggi può essere ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale". Il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

1.3. Parcheggi privati, aree private destinate alla sosta dei veicoli a due, quattro o più ruote, comprensive degli spazi di manovra indispensabili in ragione di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione e comunque per una dimensione non inferiore ad un posto auto per unità immobiliare da realizzare per le destinazioni d'uso residenziali; a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione per le altre destinazioni d'uso non residenziali con esclusione di quelle artigianali per le quali è prescritta una dotazione di 1 mq. ogni 5 mq. di Sua; per gli insediamenti commerciali si applicano invece i disposti del comma 2 del precedente articolo 8.

1.4 I parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati: in superficie o sotto gli edifici, ovvero interrati, ma sempre nel rispetto dello standard di minima superficie permeabile pari al 30% della superficie del lotto di pertinenza o dell'area d'intervento; sotto gli edifici possono essere estesi a tutta la corrispondente Sc, in presenza di edifici esistenti qualora si realizzino garage interrati la superficie permeabile potrà essere limitata al 20% della Sf.; garage fuori terra sono ammessi solo se realizzati nelle pertinenze dirette dell'edificio principale ed a condizione di avere una Sua non superiore a 18 mq., un'altezza interna netta (Hin) non superiore a mt. 2.40, siano staccati dall'edificio principale e dagli eventuali volumi accessori; tuttavia qualora ciò non sia possibile o funzionale ai fini della tutela delle aree verdi di pertinenza, o qualora sussista compatibilità architettonica dell'accorpamento, può essere ammessa la realizzazione del garage in adiacenza al fabbricato principale a condizione che non sussista diretto collegamento tra garage e unità immobiliare servita e l'altezza massima da pavimento a solaio non sia superiore a mt. 2,40; altresì possono essere realizzati garage in arginature esistenti e/o di progetto se compatibili in termini paesaggistici. Nelle aree di cui agli articoli 60 e 61 per edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, a tutela del paesaggio non è ammessa la realizzazione di garage fuori terra.

1.5 Per gli interventi da realizzare nel centro storico nelle aree a bassa e media densità, nelle aree a media ed alta densità, nelle aree alberghiere, qualora sia accertata l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali può essere ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale".

2. Aree a verde

Sono aree pubbliche o private destinate al tempo libero ed alla rigenerazione dell'aria così individuate:

2.1 Verde pubblico

Aree verdi, quali giardini pubblici o altre aree prevalentemente caratterizzate da estesa copertura vegetale di alberi di alto fusto e di essenze arbustive, destinate alla sosta, al tempo libero, alla rigenerazione dell'aria;

2.2 Verde pubblico attrezzato

Aree pubbliche, prevalentemente o esclusivamente caratterizzate dalla presenza di impianti destinati alla pratica sportiva, sono individuate le seguenti strutture esistenti:

- Complesso delle attrezzature sportive delle Ghiaie
- Complesso campi di calcio del Carbuco
- Palestra scuola di viale Elba
- Palazzetto dello sport M.Cecchini
- Campo di rugby, campi da tennis, e campo pallacanestro/pallavolo di S.Giovanni

3. Verde attrezzato privato

Aree private prevalentemente o esclusivamente caratterizzate dalla presenza di impianti destinati alla pratica sportiva. Sono individuate le seguenti strutture esistenti:

- Lega Navale Italiana al Grigolo
- Circolo nautico Teseo Tesei
- Impianto da golf 9 buche dell'Acquabona
- Impianto da golf 6 buche dell'Hermitage alla Biodola

~~▪ Impianto Sportivo Bricchetteria~~

4. Verde privato

Aree private caratterizzate prevalentemente o esclusivamente da giardini e parchi anche dotati di attrezzature di esclusivo uso privato;

5. Aree per attrezzature e servizi pubblici

Aree ed edifici destinati a servizi pubblici quali uffici pubblici, scuole, servizi sociosanitari sedi di aziende pubbliche esercenti pubblici servizi; in queste aree e su gli edifici sono ammessi tutti gli interventi previsti da specifico progetto funzionale;

Le aree individuate con la sigla S seguito da numero cardinale, sono così disciplinate:

destinazione d'uso e interventi ammessi:

- a) *area a verde pubblico: piantumazione di siepe di bordo in essenze tipiche locali: mirto, corbezzolo, lauro, etc.; piantumazione di alberi di alto fusto (leccio o quercia) a distanza minima non inferiore a 7 metri lineari uno dall'altro. E' ammessa l'eliminazione progressiva dei pini in quanto essenza aliena e pericolosa a fini antincendio e l'installazione di sedute e tavoli picnic;*
- b) *parcheggi pubblici o di uso pubblico, area per le attività sportive e ricreative, area a servizio della protezione civile ed altri usi: realizzazione di aree in terra naturale resa agibile per semplice taglio raso delle essenze erbacee/arbustive spontanee presenti; possibilità di pavimentazione in grigliati inerbiti, plastici o in cemento, sulle rampe; confinamento di sicurezza degli spazi con siepi in essenze tipiche locali: mirto, corbezzolo, lauro, etc; piantumazione di un albero di altro fusto (leccio o quercia) a distanza di 7 metri uno dall'altro su ciglioni; possibilità di installare temporaneamente servizi igienici e piccolo box per la vendita bibite e snack, possibilità installazione temporanea di piccoli giochi per bambini o giovani ed altre strutture temporanee;*

modalità di attuazione:

- a) *progetto di opera pubblica o permesso a costruire con progetto esteso a tutta l'area con obbligo di convenzionamento che stabilisce le condizioni di utilizzo pubblico e privato con particolare riferimento alla manutenzione e gestione delle aree per attività ricreative e della Protezione Civile.*
- c) **Area in loc. Acquaviva.** *Lungo la strada Portoferraio – Enfola, almeno per una profondità di metri 5, c'è l'obbligo di piantare alberi di alto fusto e arbusti della macchia mediterranea; mentre lungo la strada privata di uso pubblico di Acquaviva e lungo il confine con l'insediamento residenziale a nord dell'area per attrezzature e servizi per una lunghezza di circa 25 metri dalla strada privata di Acquaviva, dovrà essere realizzata una sistemazione a verde con una fascia di metri 10.
Al fine di proteggere l'abitato di Acquaviva, l'accesso all'area per attrezzature e servizi dovrà essere realizzato solo da strada comunale a est dell'innesto della strada privata di pubblico uso di Acquaviva.*

.....omississ.....

Art. 10 Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Piano attuativo

1.1 Strumento urbanistico di dettaglio (piano particolareggiato o piano di recupero); ai sensi degli articoli 70, 71, 72, 73, 74 della LR. 1/05 modificata con LR.40/2011 le aree a bassa e media densità e a media ed alta densità individuate ai sensi della tavola " classificazione paesaggistica del territorio", come "Ambito 5 - aree urbane ad alta densità insediativa o periurbane a bassa densità e in degrado paesaggistico" possono essere fatte oggetto di piani di recupero come specificato ai successivi articoli 37, 38 e 39 nei limiti di quanto stabilito dalla LRT.40/2011 per la quale, la presente variante costituisce applicazione degli articoli da 74 bis a 74 sexies.

1.2 Per i piani attuativi di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico è sufficiente l'adesione della maggioranza assoluta della proprietà delle aree e dei beni interessati calcolati in base all'imponibile catastale per consentire la presentazione del piano e quindi per attivare la procedura di cui all'articolo 66 comma 2 e 3 della LR. 1/05.;

1.3 Per i piani attuativi di rilevante dimensione o incidenza territoriale e paesaggistica l'Amministrazione Comunale può indire assemblee pubbliche o altre forme di pubblicizzazione e consultazione con i cittadini, le rappresentanze di forze economiche e sociali, culturali e di tutela di interessi diffusi, anche alla presenza dei proponenti;

2. Programma di settore:

Iniziativa promossa dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della LRT. 1/05 finalizzata al coordinamento di una pluralità di interventi in un determinato ambito, o anche in ambiti diversi ma funzionalmente connessi, da attuarsi con piani attuativi, permessi di costruire convenzionati, altri procedimenti comunque finalizzati alla emanazione di titoli abilitativi connessi all'espressione di pareri o assensi vincolanti e di altre autorità o enti.

3. Programma complesso di riqualificazione insediativa

Iniziativa promossa dall'Amministrazione Comunale, anche su proposta dei privati, per attuare una pluralità di trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'articolo 74 della LR. 1/05., ovvero per promuovere la riqualificazione urbana ed ambientale degli insediamenti;

3. Permesso di costruire convenzionato

Permesso di costruire il cui rilascio è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a tutela degli interessi pubblici;

4. Permesso di costruire e Segnalazione certificata di inizio attività –

Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività soggetto solo al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, al contributo per il costo di costruzione;

5. Progetto Unitario convenzionato(art. 121 LR 65/2014)

Progetto Unitario Convenzionato il cui rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula di una convenzione registrata e trascritta a tutela degli interessi pubblici;

Art. 38 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nei sub sistemi insediativi tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità

1. Nelle aree di cui al precedente comma 2.1.2 e 2.2 dell'articolo 35 sul patrimonio edilizio esistente caratterizzato prevalentemente o esclusivamente da edifici plurifamiliari, fatti salvi piani attuativi vigenti convenzionati, sono ammessi interventi una tantum di ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, per la realizzazione di autorimesse e di strutture pertinenziali quali ripostigli, locali tecnici, delle unità immobiliari esistenti, senza che si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari aggiuntive, alle seguenti condizioni:

1.1 La realizzazione degli interventi di ampliamento per adeguamento igienico sanitario e funzionale, fino ad un massimo del 10% della Sua esistente legittima, che deve interessare l'intero edificio o un intero fronte di un edificio nel rispetto delle distanze tra edifici e superfici finestrate, oppure, qualora al piano terra e per destinazioni terziarie o commerciali.

1.2 La realizzazione di autorimesse e strutture pertinenziali, deve avvenire garantendo la conservazione di superfici permeabili Spp non inferiori al 25% di quella del lotto;

2. Qualora gli interventi interessino edifici ricompresi in aree classificate PIME dal PAI gli stessi sono assoggettati alla preliminare messa in sicurezza da rischio idraulico, ovvero, in assenza di tale intervento, sono ammessi interventi solo in altezza, per rialzamento di edifici esistenti.

3. Per le destinazioni d'uso legittime diverse da quelle residenziali sono ammessi soltanto interventi di adeguamento igienico e funzionale finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'adeguamento a specifiche norme di sicurezza, alla realizzazione di servizi igienici e locali di sgombero o magazzini.

4. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso:

4.1 Da residenza a terziario ai piani terra o superiori per gli edifici ubicati in Calata Italia, Viale Elba, Via Zambelli, Via Carducci, Via Manganaro, Viale Tesei, Viale Cacciò, Via di Carpani;

4.2 Da terziario a residenza escluso il piano terreno per gli edifici ubicati in Calata Italia, Viale Elba, Via Zambelli, Via Carducci, Via Manganaro, Viale Tesei, Viale Cacciò, Via di Carpani e per edifici che non prospettano su strade carrabili;

4.3 Da residenza e terziario, a commerciale, per i piani terra prospicienti Piazza Virgilio;

4.4 All'interno delle categorie definite all'articolo 6:

- dalla categoria B alla categoria D e alla categoria E ma solo per il 50% della Sua esistente legittima, anche frazionando le UI. esistenti al fine di impedire la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita, e comunque a condizione di garantire la necessaria dotazione di standard urbanistici per parcheggio;

- dalla categoria B alla categoria C ma solo per il 60% della Sua esistente legittima se trattasi di sola attività commerciale, anche frazionando le UI. esistenti senza creazione di medie o grandi strutture di vendita;

- dalla categoria C alla categoria D e alla categoria E;

- dalla categoria C alla categoria A ma solo per le unità immobiliari poste al piano primo o ai piani superiori al primo;

- dalla categorie C e D o da magazzino, alla categoria A, ma solo per i locali posti al piano terra che non siano prospicienti la viabilità pubblica;

- dalla categoria F alla categoria E e alla categoria D.

5. È ammessa la formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 74 bis, ter, quater, quinquies e sexies della LRT 1/2005 modificata con LRT.40/2011 a condizione che il piano coinvolga una pluralità di proprietà e di fabbricati, ambiti vasti o isolati di superficie territoriale non inferiore a 3000 mq, dunque consenta la riorganizzazione non solo del tessuto edilizio, ma anche dell'organizzazione urbana, il conseguimento, almeno per una quota pari al 50%, degli standard previsti in generale in funzione degli abitanti e delle attività insediabili; è ammissibile un incremento della SLP pari la 20% di quella esistente ; è ammesso l'incremento delle unità immobiliari per non oltre il 30% di quelle esistenti a condizione di cedere all'AC. 1 alloggio di almeno 55 mq. Sua ogni 15 alloggi ristrutturati o di nuova realizzazione; qualora si trasformi SLP esistente, precedentemente destinata ad altri usi, in SLP residenziale, ogni 600 mq. di SLP prevista deve essere ceduto un alloggio di almeno 55 mq. Sua, oltre a garantire la realizzazione e cessione della necessaria quota di standard urbanistici. E' altresì ammesso l'ampliamento di edifici esistenti ad un solo piano fuori terra con possibilità di realizzazione di non più di due nuove unità immobiliari residenziali di mq. 80 di Sua cadauna, a condizione di garantire la contestuale realizzazione della quota necessaria di parcheggi pertinenziali ed almeno il 20% di parcheggi di urbanizzazione primaria.

6. Le unità edilizie destinate ad attività produttive, artigianali o industriali, possono essere frazionate ai sensi dell'articolo 9 comma 12 a condizione di garantire il soddisfacimento della dotazione di legge della quota di parcheggi e verde pubblico;

.....omissis.....

CAPO 2 Disciplina delle trasformazioni

Art. 40 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi

....omississ.....

Art. 41 Sub sistema insediativo assi e nodi di strutturazione urbana, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati gli ambiti della trasformazione ove è possibile realizzare insediamenti residenziali e non residenziali di completamento di tessuti urbanistici esistenti, anche per trasformazione degli stessi.

2. Per gli interventi di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi esistenti di seguito specificati, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali o di quanto previsto nell'apposita scheda norma, deve essere garantito l'incremento della dotazione di standard urbanistici di verde e parcheggi in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione tramite realizzazione diretta secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale e cessione gratuita a quest'ultima delle aree trasformate per tali finalità oltre che della viabilità di servizio. Per la realizzazione degli interventi è ammessa la formazione di Programmi di riqualificazione insediativa, ai sensi dell'articolo 74 della L.R.T. 1/05, estesi anche ad ambiti limitrofi, se finalizzati a perseguire il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

3. In questi ambiti gli interventi potranno essere realizzati solo alle condizioni di seguito definite:

3.1 Ambito 21 "Caserma Teseo Tesei"

- Attuazione: progetti di opera pubblica e permesso di costruire;
- Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature scolastiche e formative, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, parcheggi pubblici e privati pertinenziali in struttura multipiano non oltre 300 posti auto di cui almeno il 30% pertinenziali;
- Dimensionamento: pari alla Sua esistente incrementata del 10%, fatta salva quella destinata ad attività pubbliche e parcheggi fino ad un massimo di 300 posti auto di cui non meno del 30% pertinenziali;

3.2 Ambito 22 "Bricchetteria" particelle catastali 367, 368 del foglio 5:

- *Attuazione: intervento edilizio diretto*
- *Destinazione d'uso: ~~Impianti e attrezzature sportive e per il tempo libero scoperte e coperte, verde pubblico e servizi~~ **Parcheggio Pubblico***
- *Interventi ammessi: vedi scheda norma allegata*

3.3 Ambito 23 "ex Macelli" particelle catastali 321 del foglio 5:

- attuazione: progetto di opera pubblica e permesso di costruire;
- destinazioni ammesse: distretto socio – sanitario, servizi e attrezzature funzionali connesse;
- parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali, verde pubblico;
- dimensione massima ammessa: secondo indice funzionale definito in sede di progettazione definitiva dell'opera, con obbligo di realizzare parcheggi pertinenziali per auto, scooter e cicli in quota non inferiore ad un mq. ogni 10 mc.;
- Altezza massima (Hmax): 13 mt.;

3.4 Ambito 24 "PEEP Caserme di Albereto" particelle catastali, 1372, 1296, 1300, 1297, 1299, 1298 del foglio 2::

- Attuazione: piano attuativo Convenzionato *ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014*

- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica **e nuova costruzione**;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze P.E.E.P. attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi all'aperto
- Dimensione delle unità immobiliari residenziali: **minima, 60 mq. di, Sua massima 110 mq. Sua**
- **Interventi ammessi: vedi scheda norma allegata**

3.5 Ambito 25 "ex cinema Pietri" particelle catastali 118, 124, del foglio 5 :

- Attuazione:;permesso a costruire convenzionato
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica;
- Destinazioni d'uso ammesse: 1200 mq. di Su o Sv per il commercio di vicinato e pubblici esercizi, terziario in genere, 3800 mq. di Sua per residenza, di cui 110 di Sua per 2 UI. da cedere all'Amministrazione Comunale per affitto a canone concordato;
- Altezza massima (Hmax) degli edifici: variabile fino a 21.50 mt.;
- Dimensione totale massima dell'intervento: 5000 mq. di superficie complessiva;
- Parcheggi pertinenziali per un solo piano interrato anche in eccedenza rispetto al fabbisogno, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico in superficie per non meno del 50% dell'area d'intervento a scomputo oneri di urbanizzazione; qualora non sia possibile realizzare i parcheggi nel sedime di proprietà potrà essere utilizzata, per non più del 60% l'area di proprietà comunale, in questo caso le urbanizzazioni a finitura sulle aree concesse in diritto di superficie non potranno essere scomputate, ovvero saranno interamente a carico del soggetto attuatore;
- Obbligo di cessione All'amministrazione Comunale di 2 alloggi di dimensione non inferiore a 55 mq. di Sua ciascuno;
- Qualora sia accertata dal Comune l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione di parcheggi e verde necessaria a soddisfare il fabbisogno generato dall'intervento può essere ammessa la realizzazione di tale dotazione in altre aree in un intorno a distanza non superiore a 500 metri;
- In assenza di interventi di trasformazione sono consentite solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso;

.....omississ....

Art. 42 Peep

1. Per gli interventi di trasformazione di seguito specificati, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali o di quanto previsto nell'apposita scheda norma, deve essere garantito l'incremento della dotazione di standard urbanistici di verde e parcheggi in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione tramite realizzazione diretta secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale e cessione gratuita a quest'ultima delle aree trasformate per tali finalità oltre che della viabilità di servizio. Il numero di alloggi indicato non è prescrittivo, può essere ammesso un incremento di alloggi non superiore al 35% di quelli previsti; analogamente la disposizione dei fabbricati e il disegno dei lotti è indicativo ferma restando la quantità di aree per viabilità verde e parcheggi pubblici individuate.

2. sono individuati i seguenti ambiti d'intervento:

2.1 Ambito 27 "Albereto/Poggio Consumella" particelle catastali 150, 763 del foglio 3:

.....omississ....

2.2 Ambito 28 "Sghinghetta" particelle catastali 1151, 1155, 1153, 35 PP, 137 PP, 18 PP, 33, 1140 PP, 1160, 8 PP, 919 PP, 1134 PP, 452, 879, 469, 1150 del foglio 9:

.....omississ....

2.3 Ambito 29 "Val di Denari" particelle catastali 904, 148 del foglio 9:

.....omississ....

2.4 Ambito 30 "Sghinghetta - Brunello" particelle catastali 142 del foglio 9:

.....omississ....

2.5 Ambito 31 "Carpani" particelle catastali 512, 260, 261 del foglio 9:

.....omississ....

2.6 Ambito 24 "PEEP Caserme di Albereto"

Intervento Peep da realizzarsi secondo la disciplina, modalità e prescrizioni dettagliate al punto 3.4 Peep Caserme Albereto dell'art. 41

- 3.** In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma 2, fatte salve norme particolari più restrittive, sulle aree e gli edifici normati ai sensi del presente articolo sono ammessi soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, senza cambio di destinazione d'uso, ordinaria coltivazione dei suoli.
- 4.** Ai fini della immissione sul mercato immobiliare di alloggi a prezzi calmierati, della limitazione di uso di suoli inedificati e della utilizzazione di suoli già urbanizzati, nelle aree ove sono state realizzati successivamente al 1990 o sono in corso di realizzazione interventi PEEP è ammesso:
 - 4.1** nel caso di interventi già realizzati il frazionamento di alloggi a condizione che le unità immobiliari che si derivino non abbiano ciascuna Sua inferiore a 55 mq. e che si realizzino parcheggi pertinenziali necessari;
 - 4.2** nel caso di interventi già realizzati o in corso di realizzazione, ampliamenti degli edifici esistenti qualora sussistano residue possibilità edificatorie a condizione di realizzare unità immobiliari residenziali di Sua non inferiore a 55 mq. e non superiore a 95 a condizione che si realizzino i parcheggi pertinenziali necessari;

AMBITO 22 "Bricchetteria"

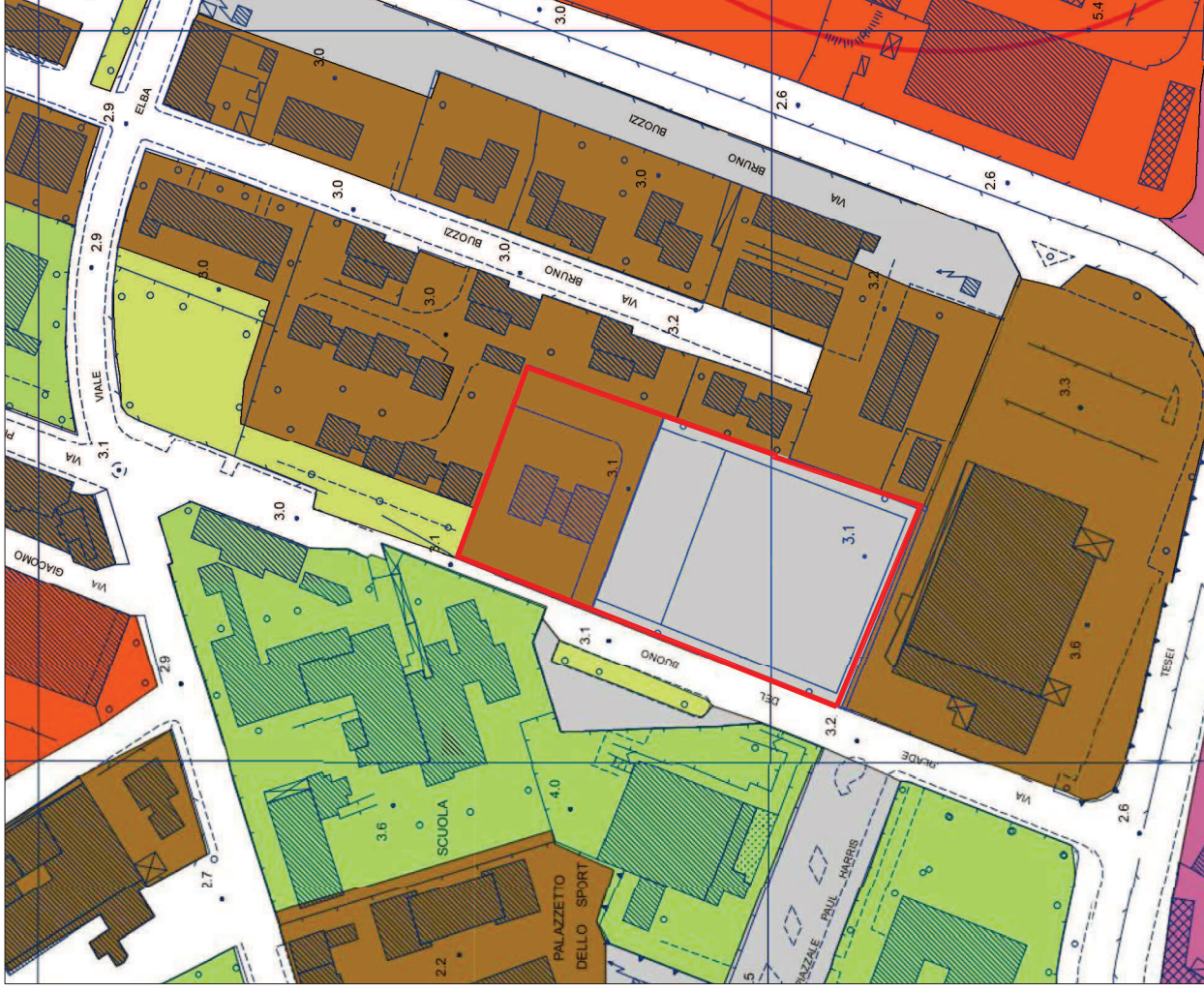
ORTOFOTO



Area di variante



ESTRATTO RU VARIANTE



Parcheeggi



Aree insediate urbane ad alta o media densità

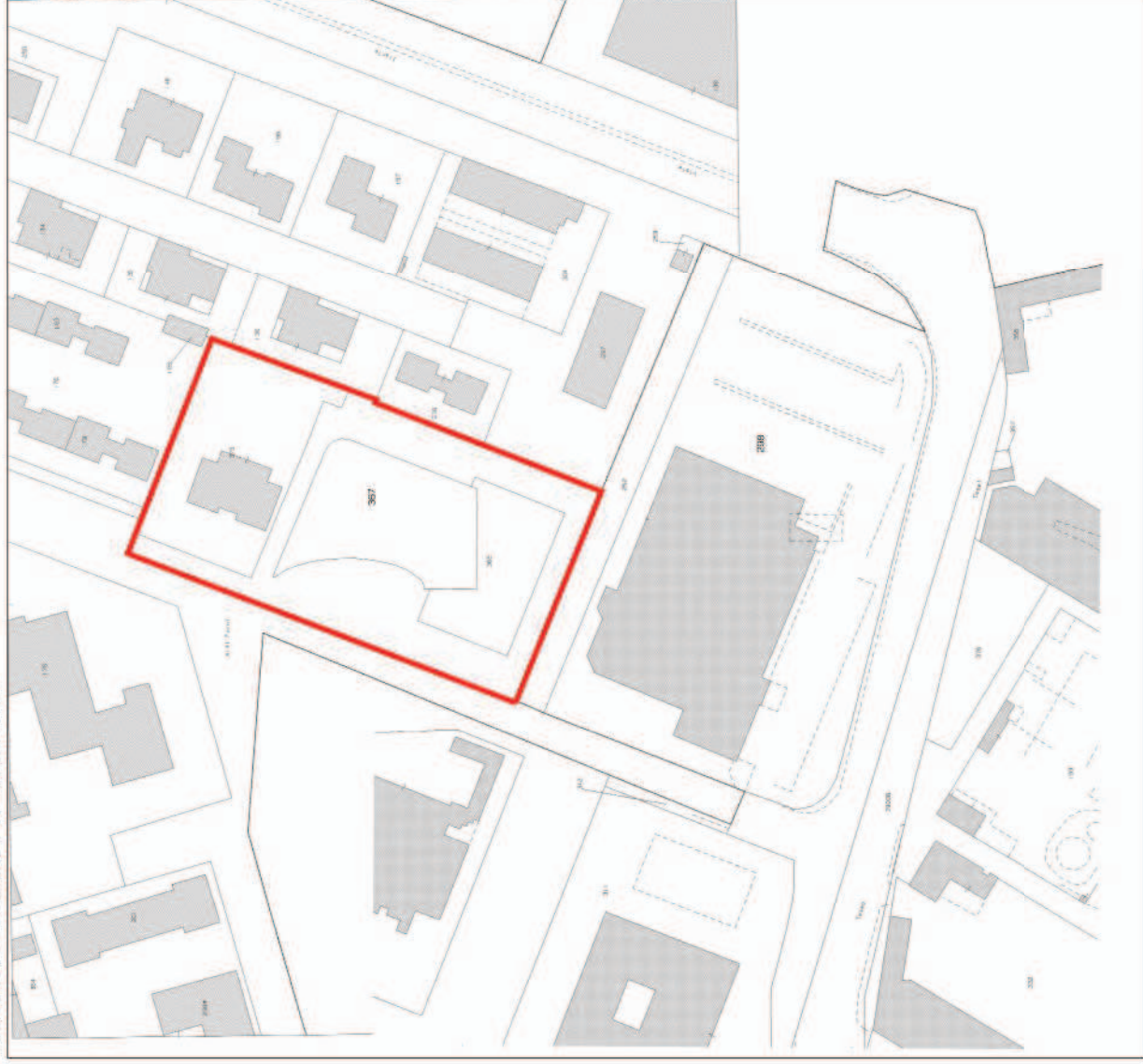


Area di variante



ANALISI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

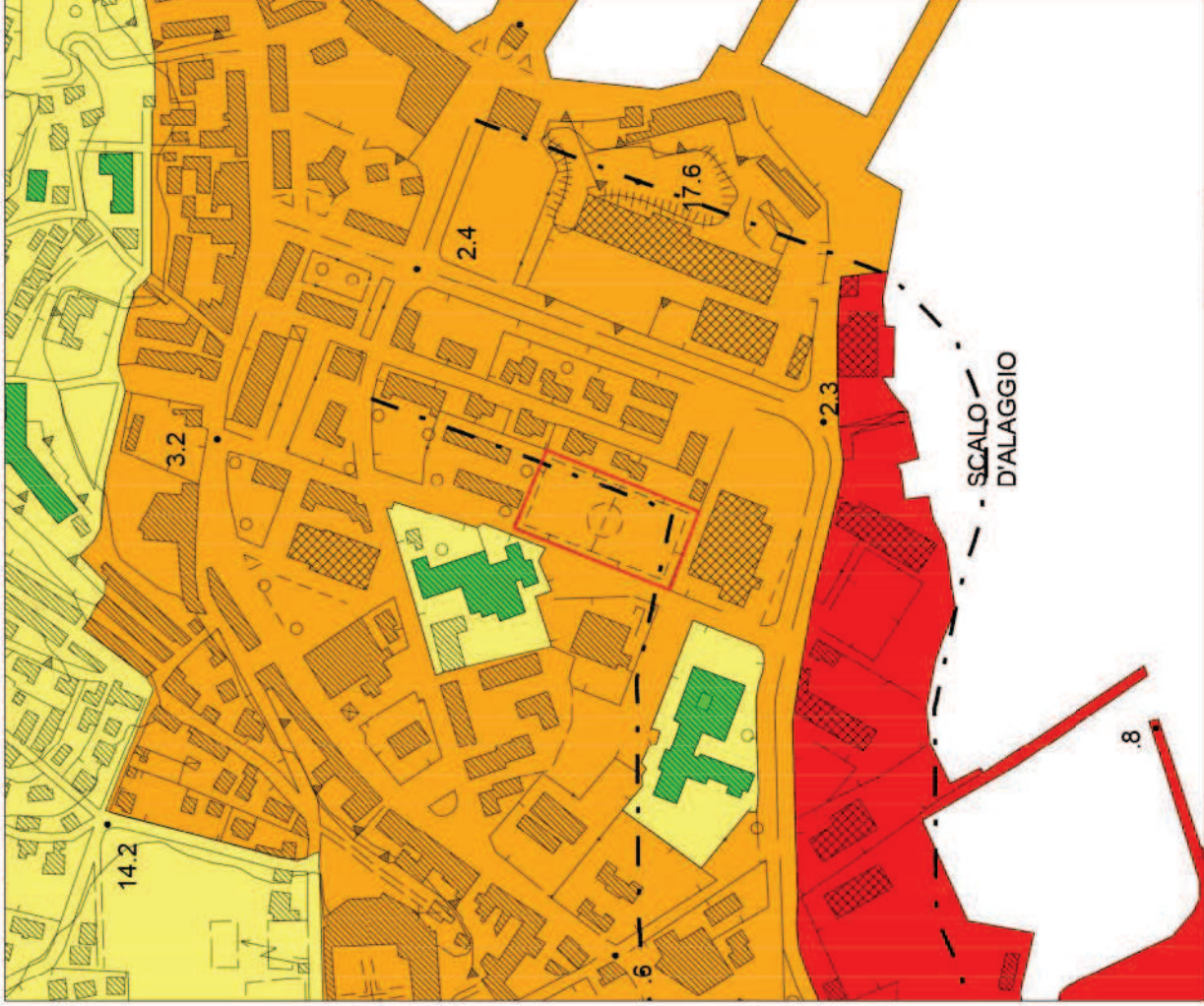


 Area di variante

ANALISI E INDIRIZZI PER GLI AMBIENTI DI TRASFORMAZIONE

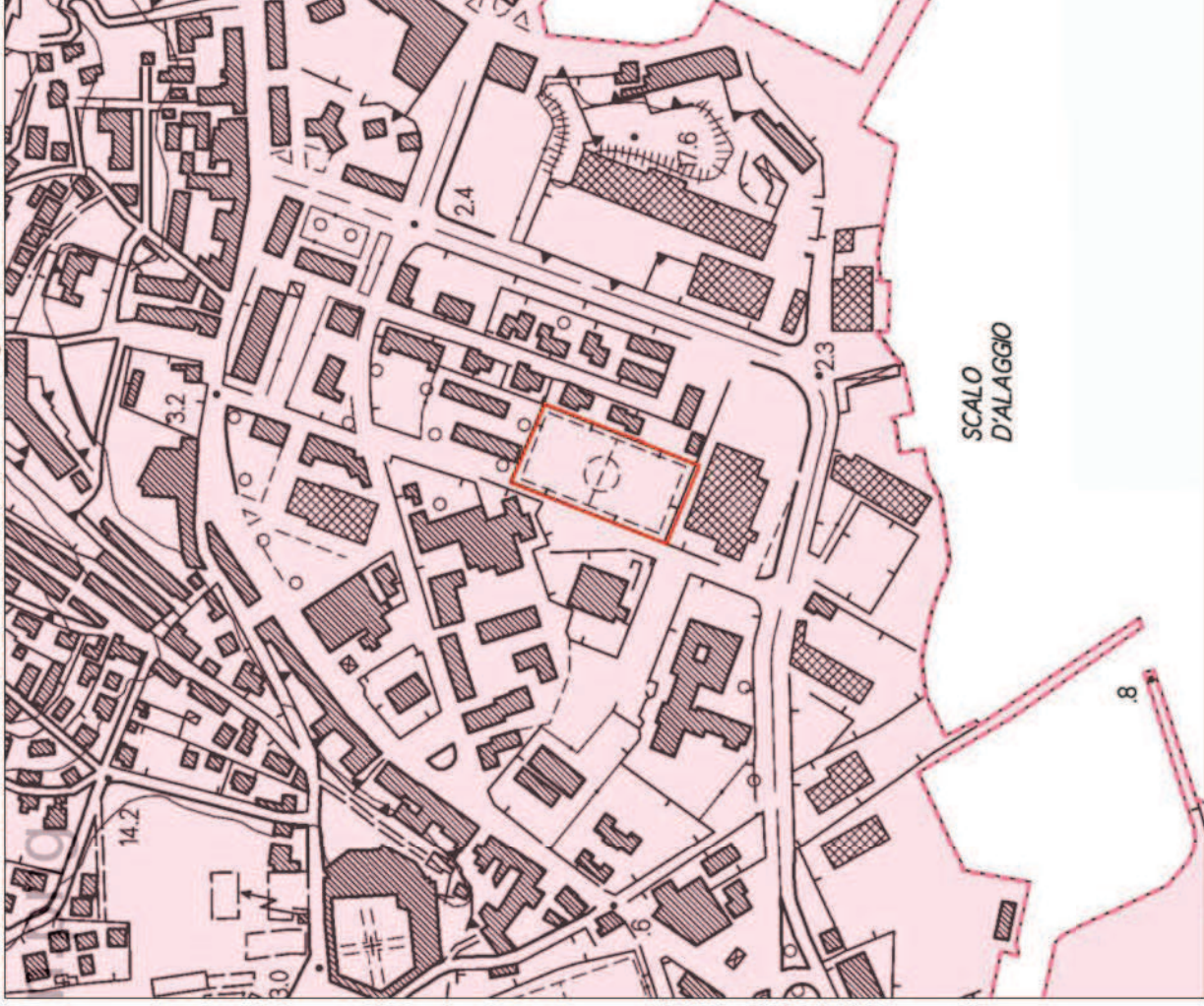
ESTRATTO PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - Tav.3

ESTRATTO VINCOLO PAESAGGISTICO ART 136 del Dlgs. 42/2004



Classe 4 Aree di intensa attività umana

Area di variante

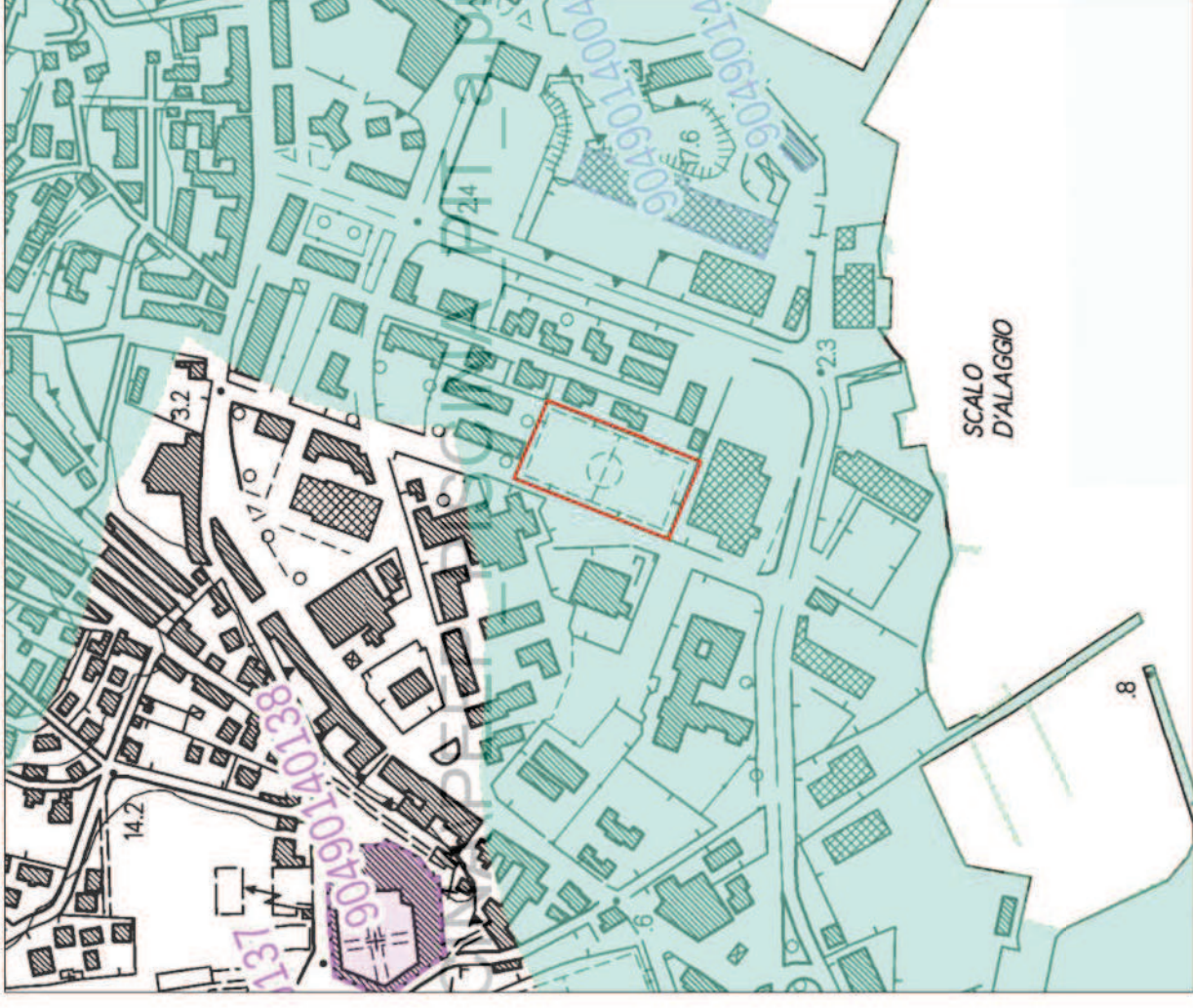


D.M.73/1953 "Intero territorio del Comune di Portoferraio situato nella Isola di Elba ad esclusione della zona portuale"

Area di variante

ANALISI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

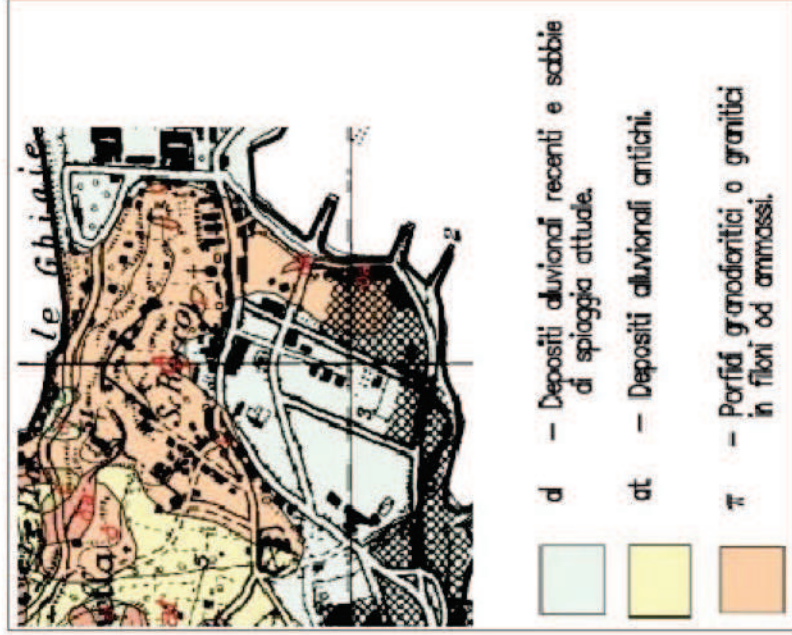
ESTRATTO VINCOLO PAESAGGISTICO ART 142 del Dlgs. 42/2004 let a)



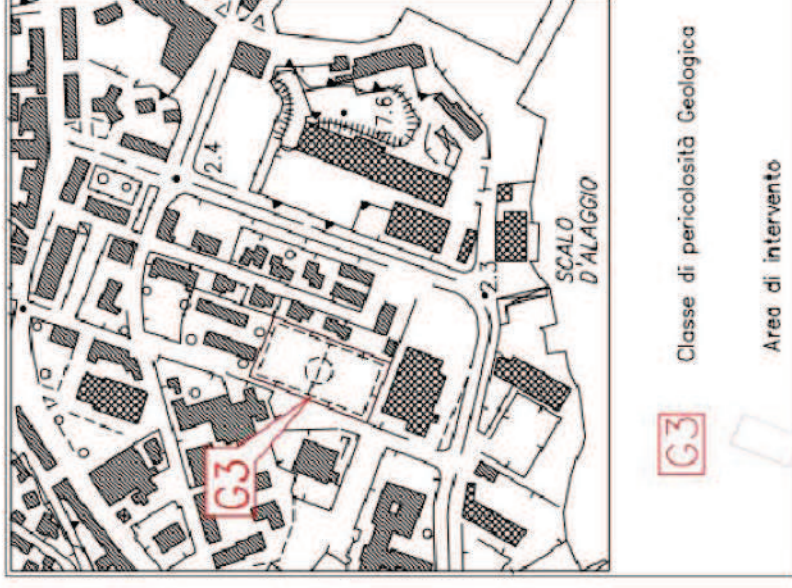
Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art 142) - Lett. a) - I territori costieri - Elba ed isole minori

Area di variante

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

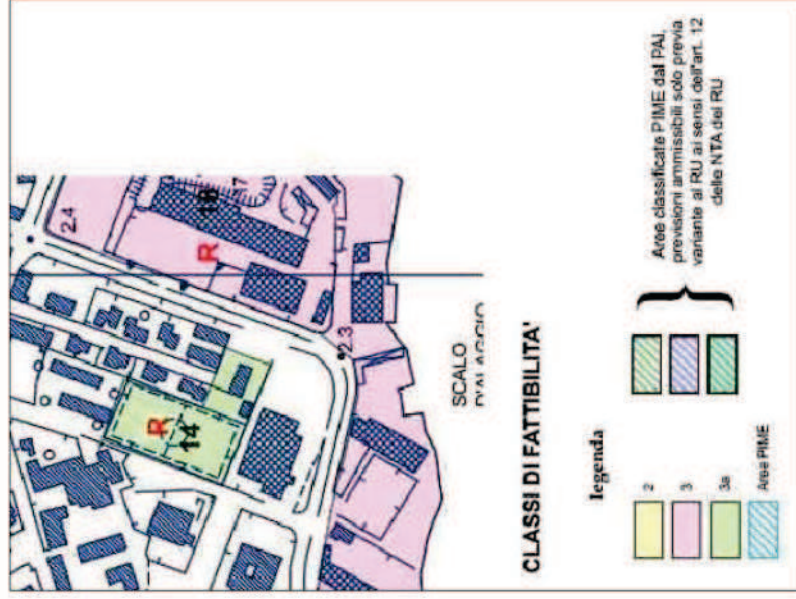


Inquadramento geologico
 Area pianeggiante o situata all'interno di un "golfo" costituito da rocce ignee (porfidi); si tratta di una originaria salina ottocentesca colmata all'inizio del novecento per accogliere le acciaierie ILVA, i depositi che costituiscono la colmata sono eterogenei : pietrame di cava, scorie industriali residui della rottamazione delle acciaierie.

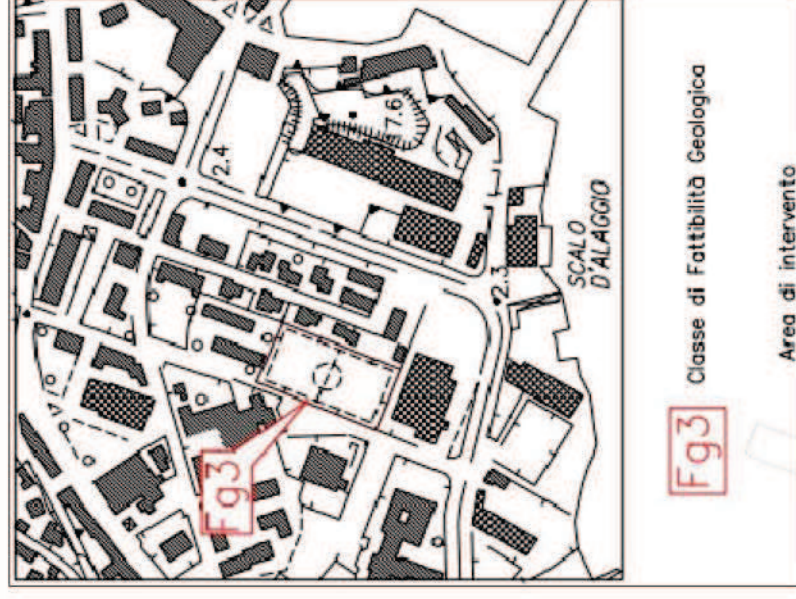


G3 - Pericolosità geologica media
 Area di fondovalle con copertura di depositi eterogenei al di sopra del substrato roccioso stabile . La pericolosità è legata alla natura e alla eterogeneità dei depositi che sono stati utilizzati per realizzare la colmata, dei quali al momento non è possibile fare ipotesi

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA



Nella Carta della Fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico comunale l'area è individuata in CLASSE 3a, in coerenza con questa valutazione e con la pericolosità geologica ai sensi della 53/R è stata attribuita una Fattibilità Geologica Condizionata (Fg3).



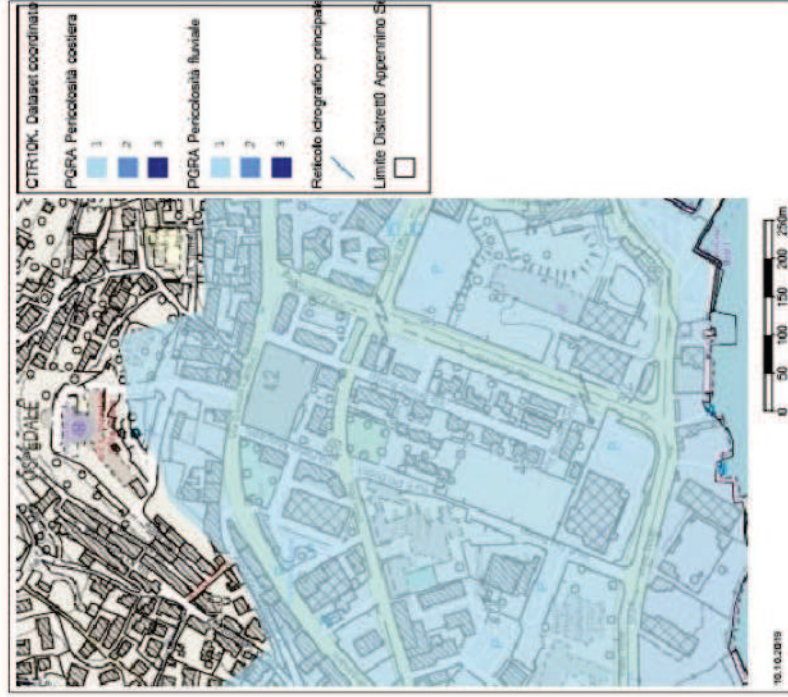
Fg3 - Fattibilità condizionata

Si riferisce a previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, dei progetti edilizi per gli interventi edilizi diretti.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

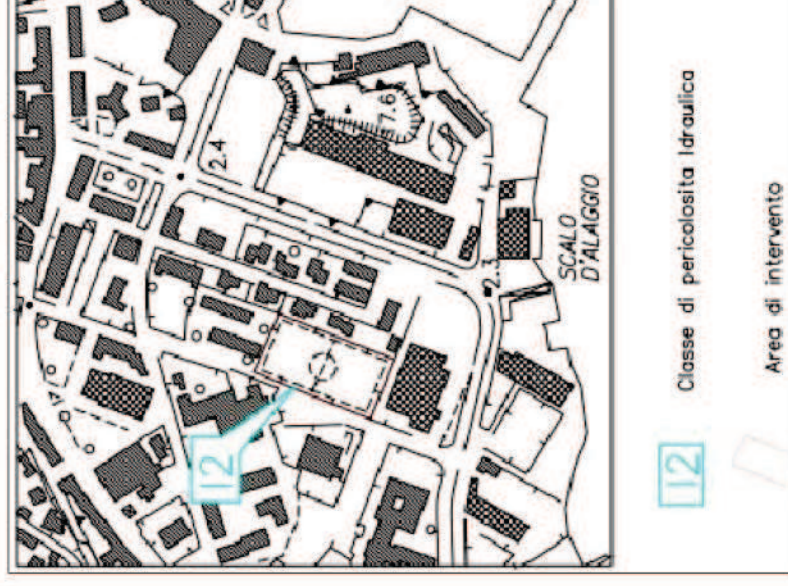
Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo con particolare riferimento agli effetti dovuti ai carichi indotti e alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R, alla presenza di agenti inquinanti e/o materiali pericolosi.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA



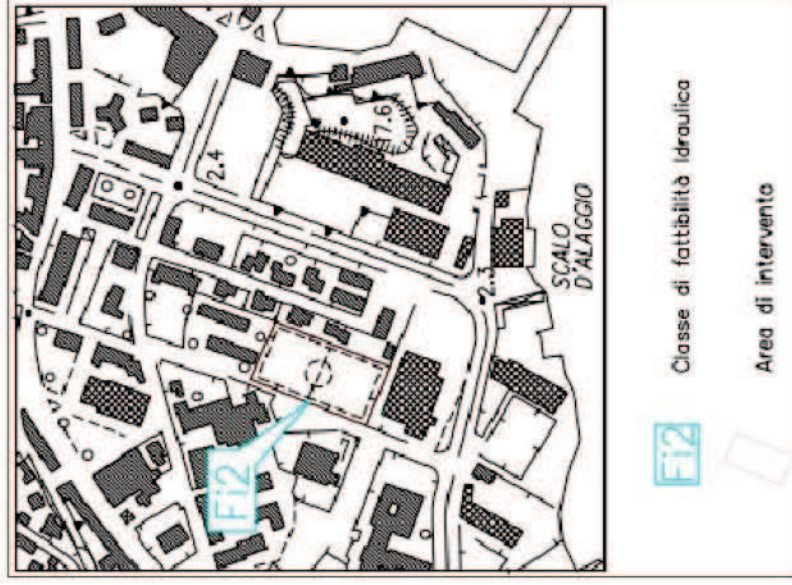
La figura, estratta dalla carta della pericolosità da alluvione del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Distretto Appennino Settentrionale, individua una pericolosità da alluvione CLASSE 1 paragonabile, ai sensi del LR 41/2018, con una Pericolosità Idraulica media I2 di cui al D.P.G.R. 53R/2011.

Per attribuirne la fattibilità idraulica NON saranno effettuate verifiche idrauliche sul reticolo interferente di cui alla L.R. 79/2012.



Pericolosità Idraulica media (I2)

Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < TR < 200$ anni. Nell'area non sono stati eseguiti studi idrologici e idraulici l'area rientra in Pericolosità da Alluvione Bassa sulla cartografia del PGRA.

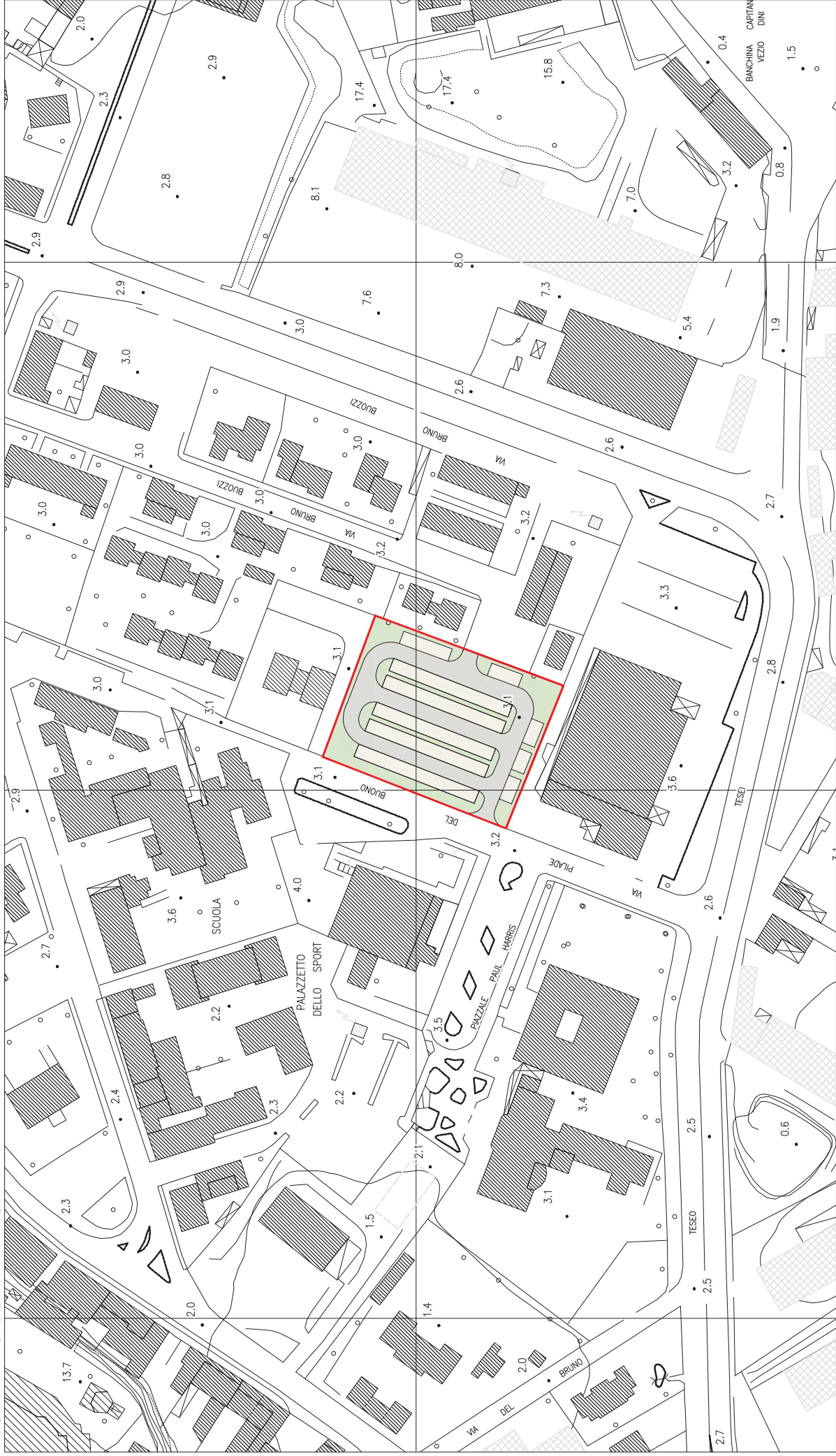
PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA**Fattibilità Idraulica con normali vincoli (F12):**

Sono necessarie normali verifiche, anche a livello qualitativo, che dimostrino il non incremento del rischio idraulico nell'area .

Condizioni idrauliche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali ed al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate .

ESTRATTO SCHEDA NORMA



Perimetro dell'ambito

Posti auto

Verde Ombreggiante

Viabilità interna

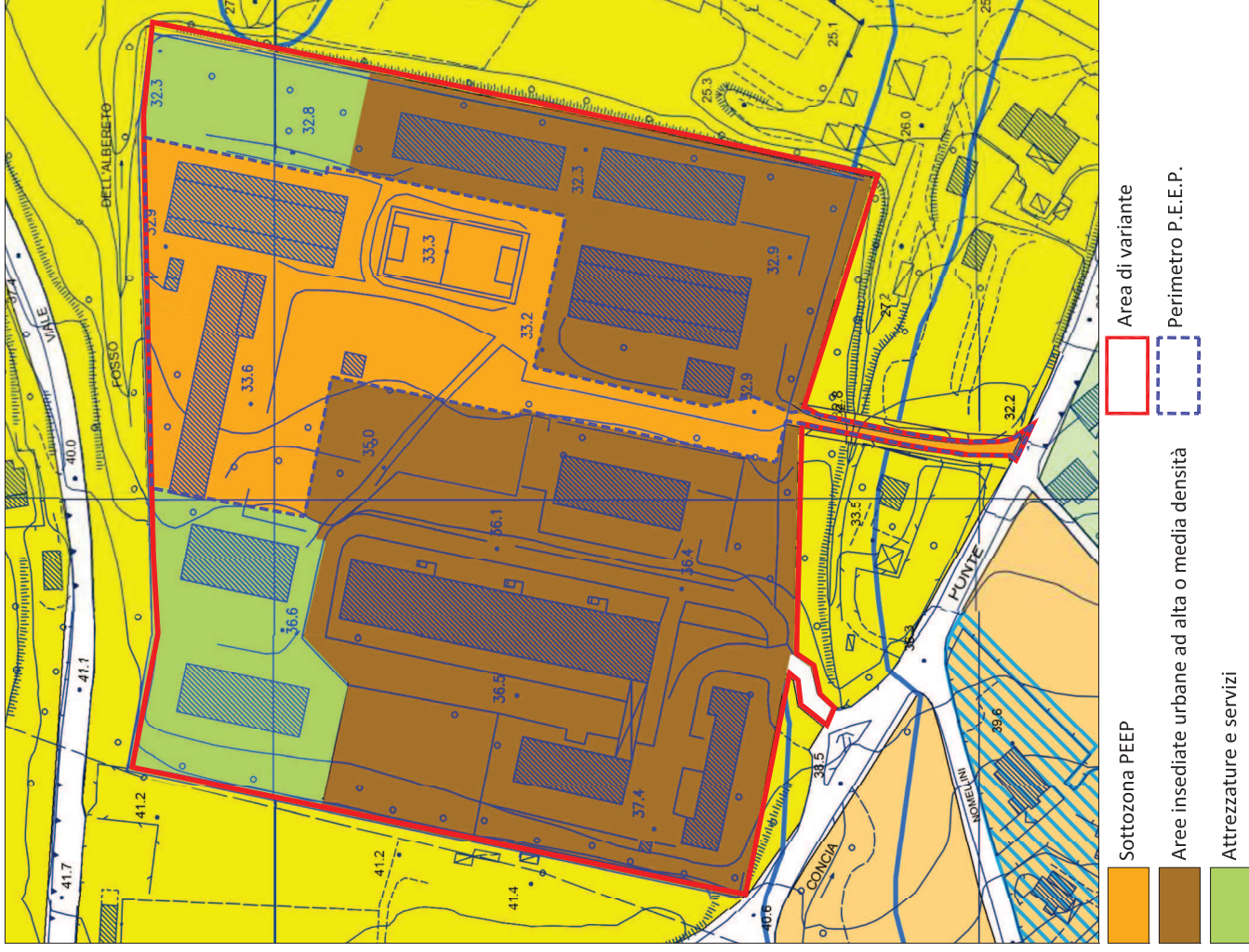
SCHEDA NORMA	AMBITO 22 "BRICCHETTERIA"	
Modalità di Intervento	Intervento pubblico	
Modalità di Attuazione	Progetto Opera Pubblica	
Superficie territoriale	St. mq. 4.300	
Destinazione d'uso	Parcheggi pubblici	
Disposizioni	L'intervento dovrà essere redatto e attuato secondo le indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda.	
Discipline specifiche di intervento	Disposizioni	L'intervento dovrà essere redatto e attuato secondo le indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda e dell'art. 9 delle NTA del RU.
Fattibilità geologica	Fg2 - Fattibilità con normali vincoli Si riferisce a previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza dei progetti edilizi per gli interventi edilizi diretti.	
Fattibilità idraulica	Fattibilità Idraulica con normali vincoli (Fi2): Sono necessarie normali verifiche, anche a livello qualitativo, che dimostrino il non incremento del rischio idraulico nell'area .	
Mitigazione ambientale	Mitigazione attraverso idonea progettazione del verde connettivo con utilizzo di specie di alberature endemiche e caratteristiche del luogo con funzione ombreggiante. La realizzazione del parcheggio dovrà essere ad elevata permeabilità e con idonea copertura vegetazionale. Dovrà essere verificata la necessità del trattamento delle acque prima pioggia ai fini della tutela del sottosuolo. Realizzazione sistema di illuminazione del parcheggio a basso impatto (direzione verso il basso, accensione a chiamata nel parcheggio, rispetto contenuti normativa regionale).	

AMBITO 24 “Caserme di Albereto”

ORTOFOTO

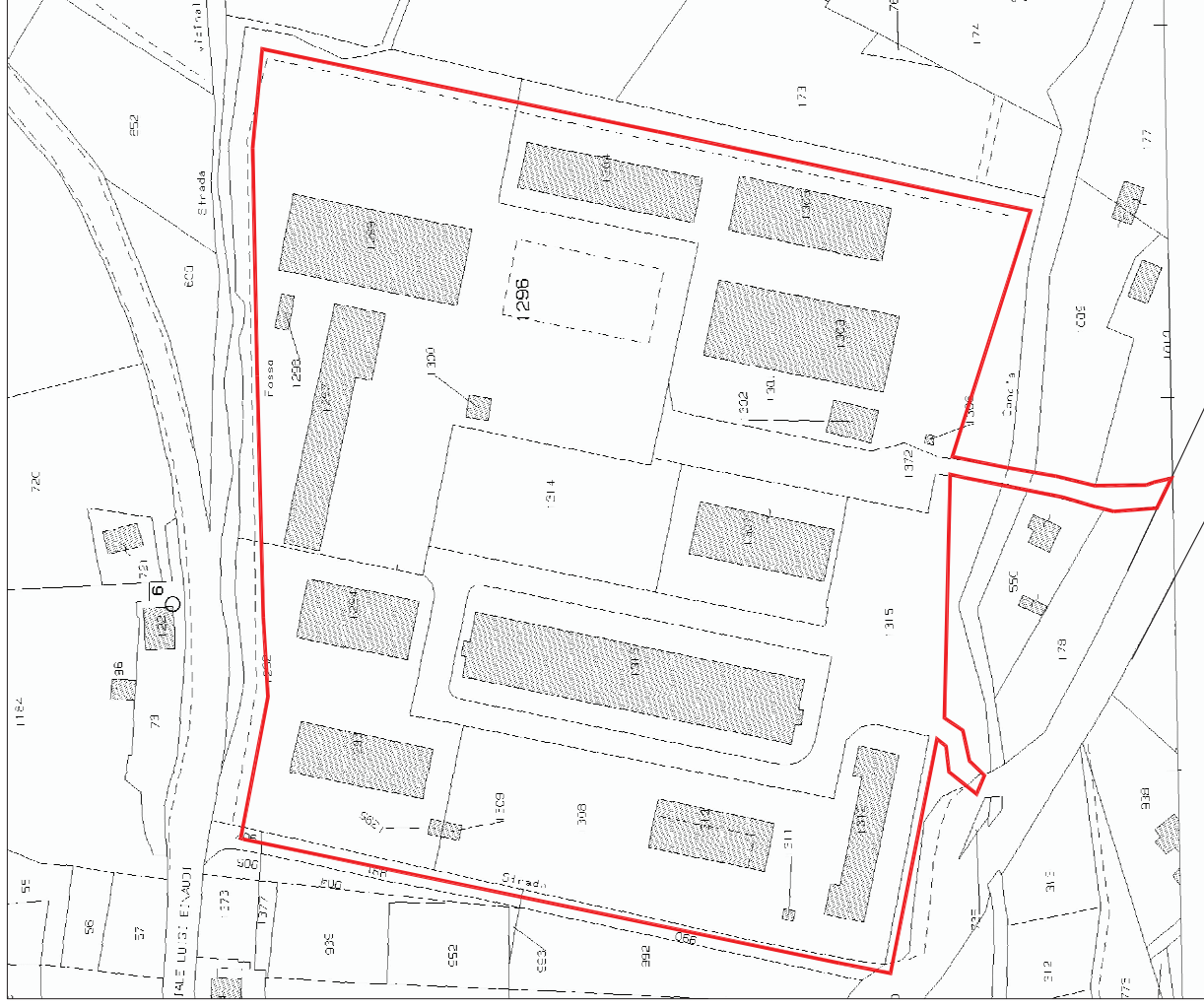


ESTRATTO RU VARIANTE



ANALISI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

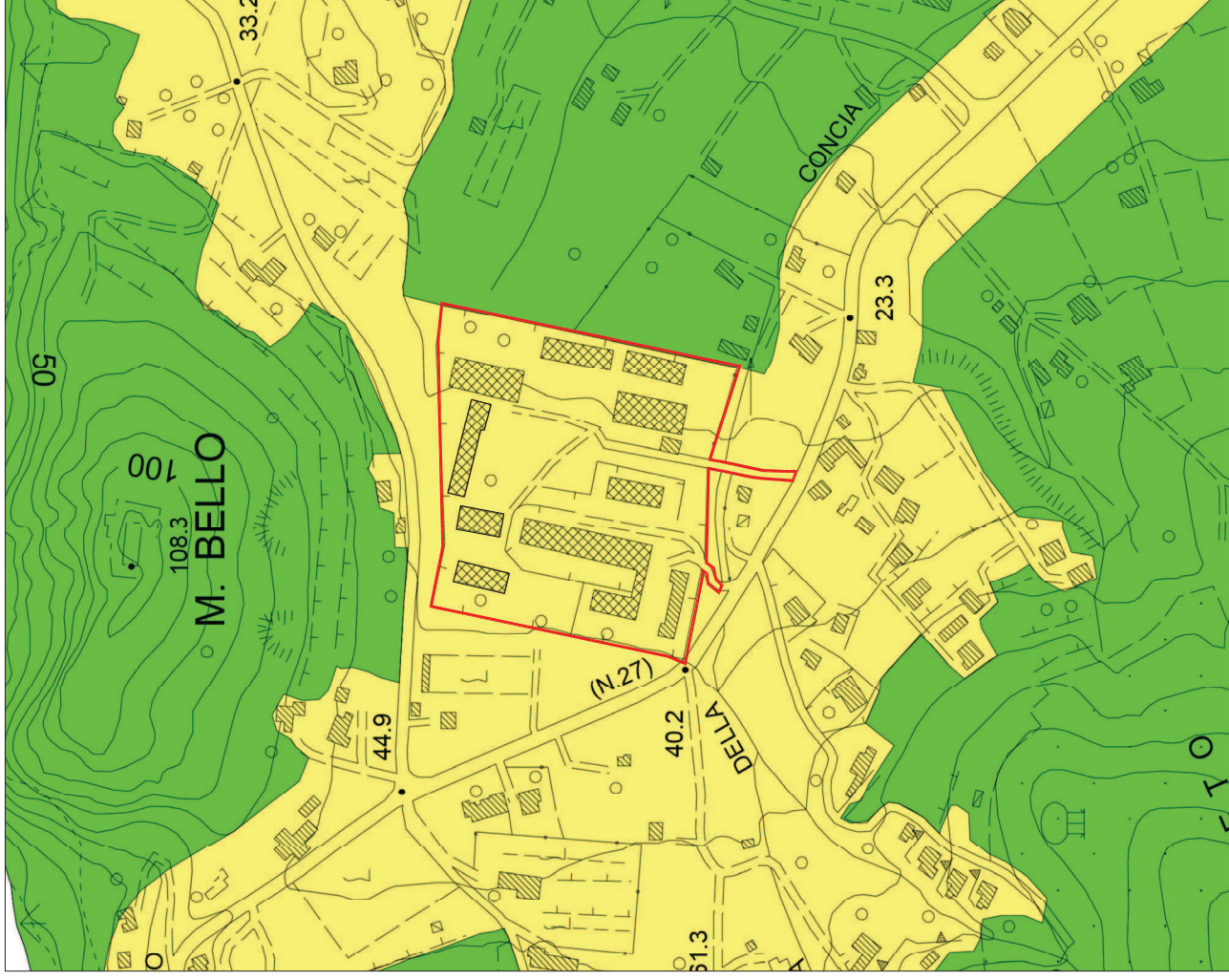
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



 Area di variante

ANALISI E INDIRIZZI PER GLI AMBIENTI DI TRASFORMAZIONE

ESTRATTO PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - Tav3

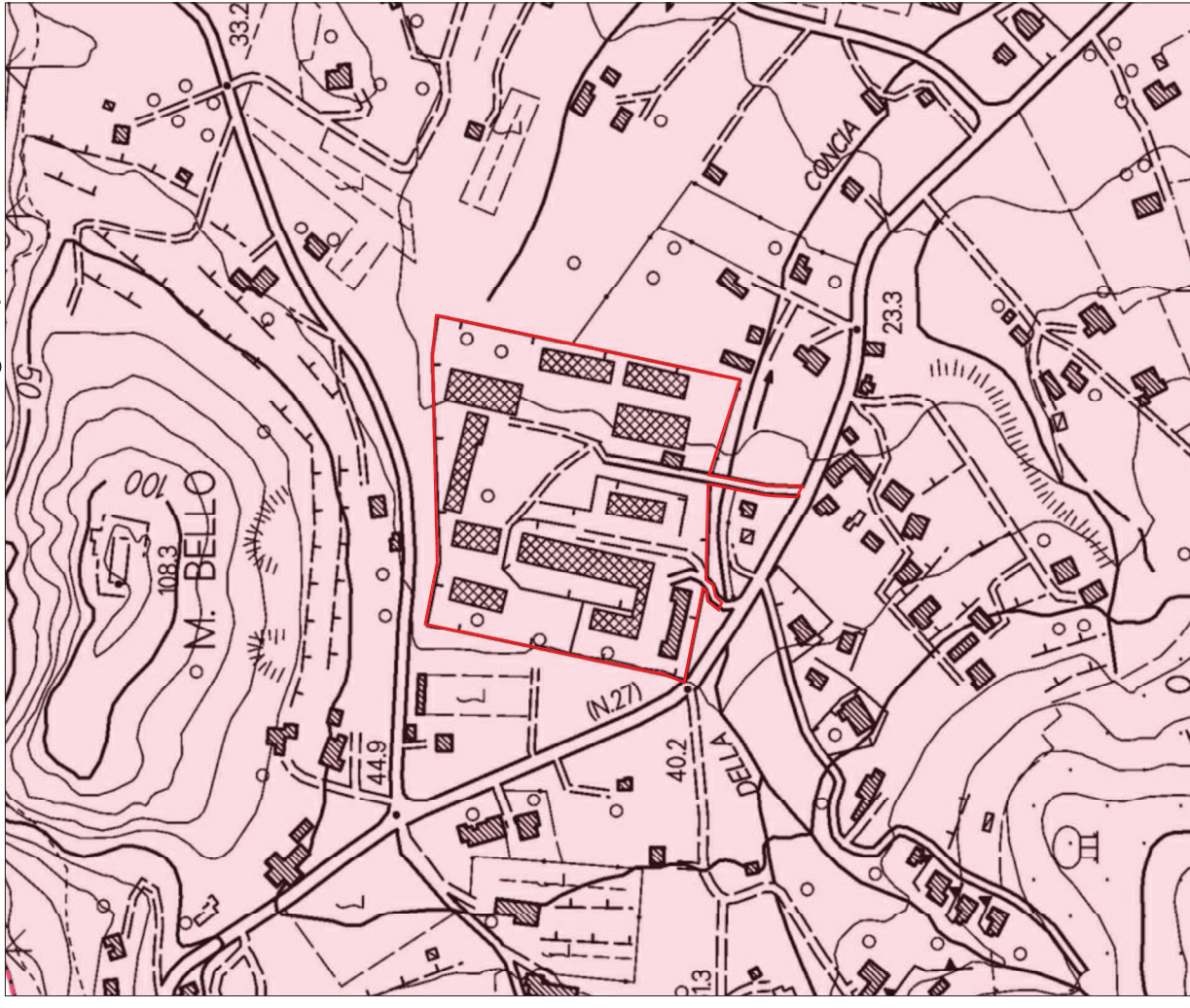


Classe 3 Aree di tipo misto

Area di variante



ESTRATTO VINCOLO PAESAGGISTICO ART 136 del Dlgs. 42/2004



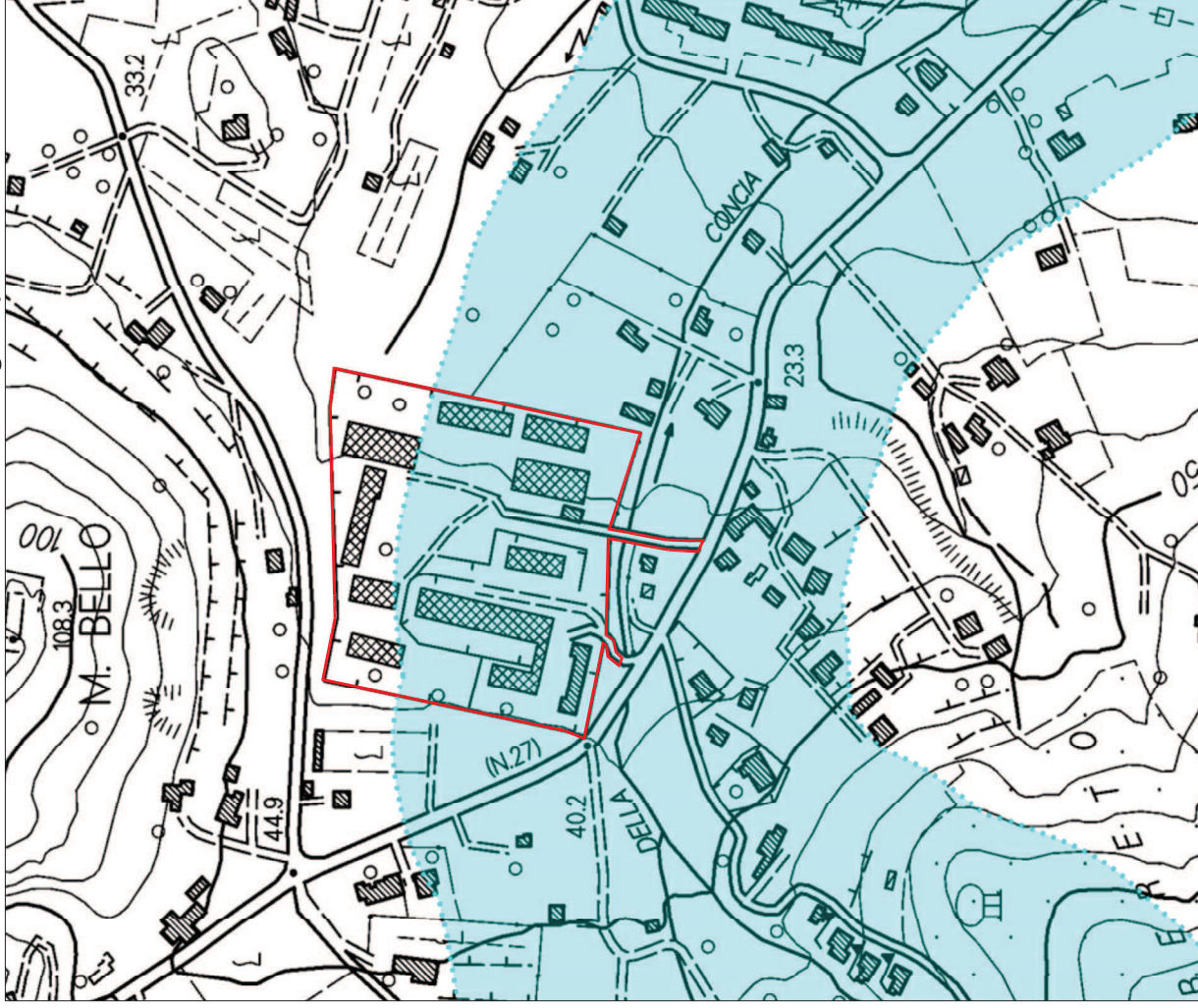
D.M. 73/1953 "Intero territorio del Comune di Portoferraio situato nella Isola di Elba ad esclusione della zona portuale"

Area di variante



ANALISI E INDIRIZZI PER GLI AMBIENTI DI TRASFORMAZIONE

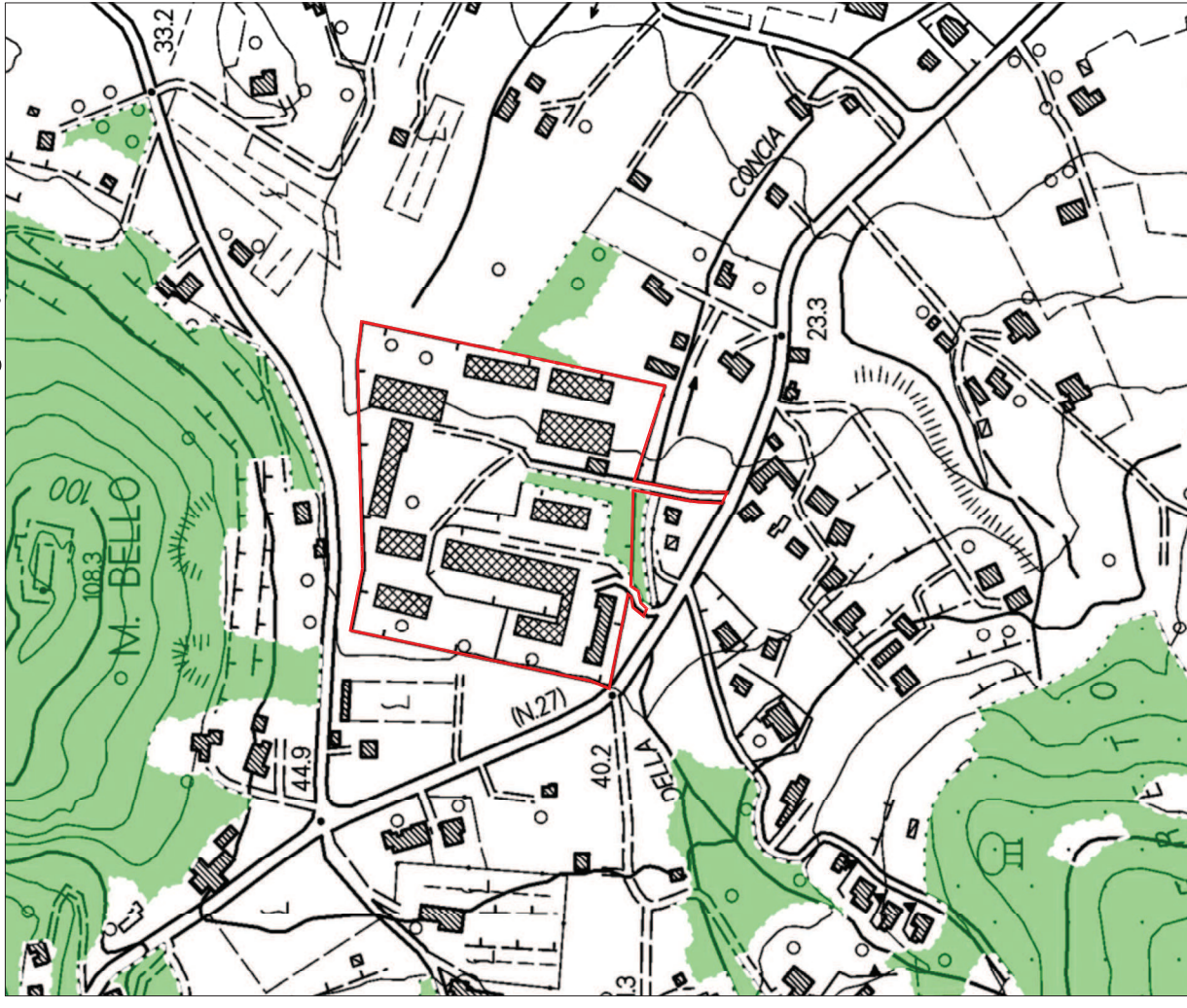
ESTRATTO VINCOLO PAESAGGISTICO ART 142 del D.lgs. 42/2004



Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art 142)
- Lett. c) - I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua

Area di variante

ESTRATTO VINCOLO PAESAGGISTICO ART 142 del D.lgs. 42/2004



Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art 142)
- Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

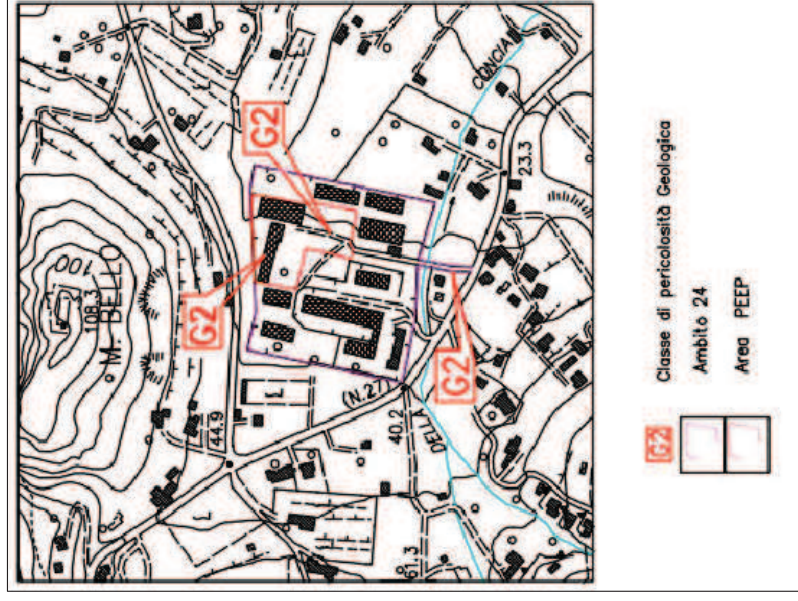
Area di variante

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA



Inquadramento geologico:

Area pianeggiante o debolmente acclive verso SudEst, si tratta di una piccola valle alluvionale contornata da rilievi costituito da rocce ignee (porfidi e apliti), i depositi alluvionali sono prevalentemente sabbie e limi con intercalati livelli a ciottoli.



G2 - Pericolosità geologica media:

Area di fondovalle con ridotta copertura di depositi eterogenei al di sopra del substrato roccioso stabile . La ridotta acclività (3-4 %) e l'assenza di lesioni negli edifici in stato di abbandono indicano una sostanziale assenza di fenomeni di instabilità.

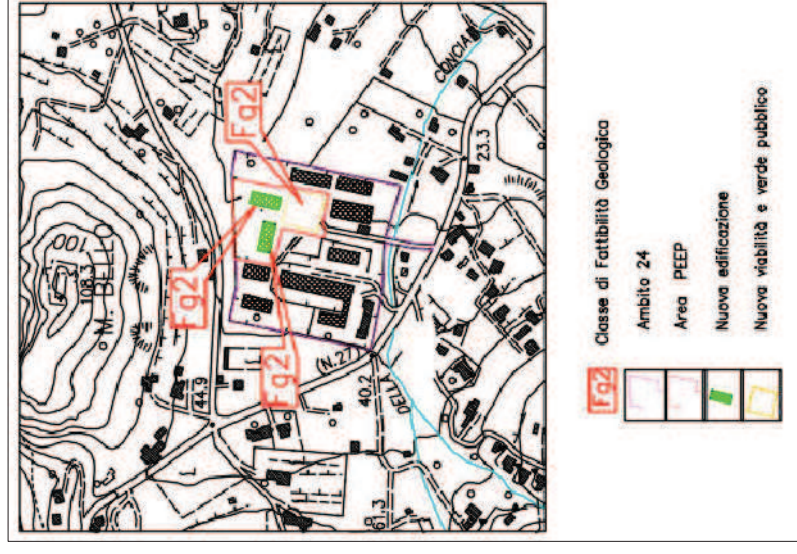
PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA



Nella Carta della Fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico comunale l'area è individuata in CLASSE 3, coerentemente con la valutazione della pericolosità geologica ai sensi della 53/R è stata attribuita una Fattibilità Geologica Media (Fg2).

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

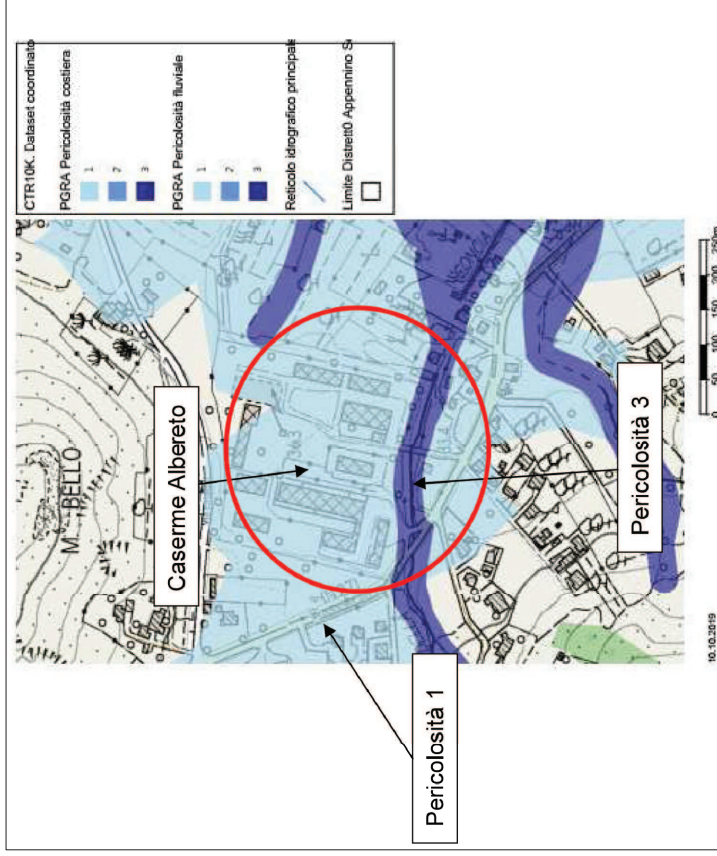
Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo con particolare riferimento agli effetti dovuti ai carichi indotti e alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli

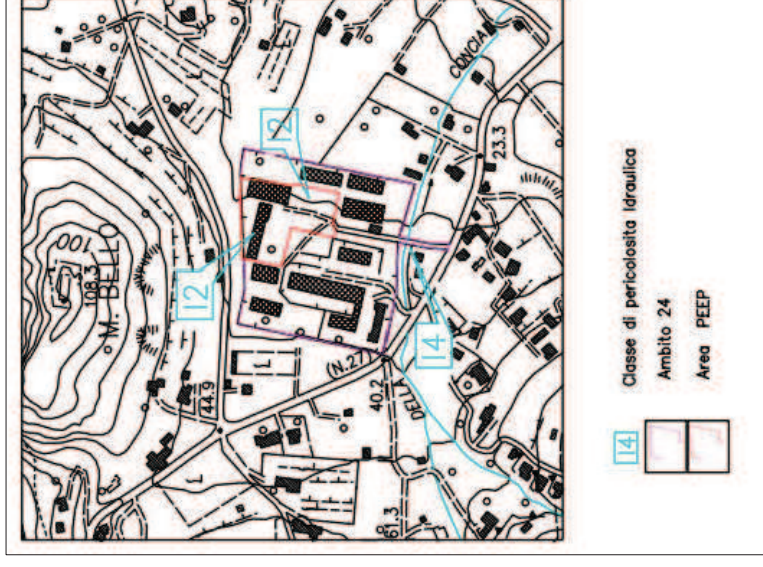
Sono necessarie normali verifiche geologiche e geotecniche da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti edilizi per gli interventi edilizi diretti.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA



La figura, estratta dalla carta della pericolosità da alluvione del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Distretto Appennino Settentrionale, individua una pericolosità da alluvione CLASSE 1 paragonabile ai sensi del LR 41/2018 con una Pericolosità Idraulica media I2 ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 nell'area occupata dalle ex caserme e una pericolosità da alluvione CLASSE 3 paragonabile ai sensi del LR 41/2018 con una Pericolosità Idraulica molto elevata I4 ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 in corrispondenza del fosso della Concia .

Per attribuirne la fattibilità idraulica degli interventi NON saranno effettuate verifiche idrauliche sul reticolo interferente di cui alla L.R. 79/2012.



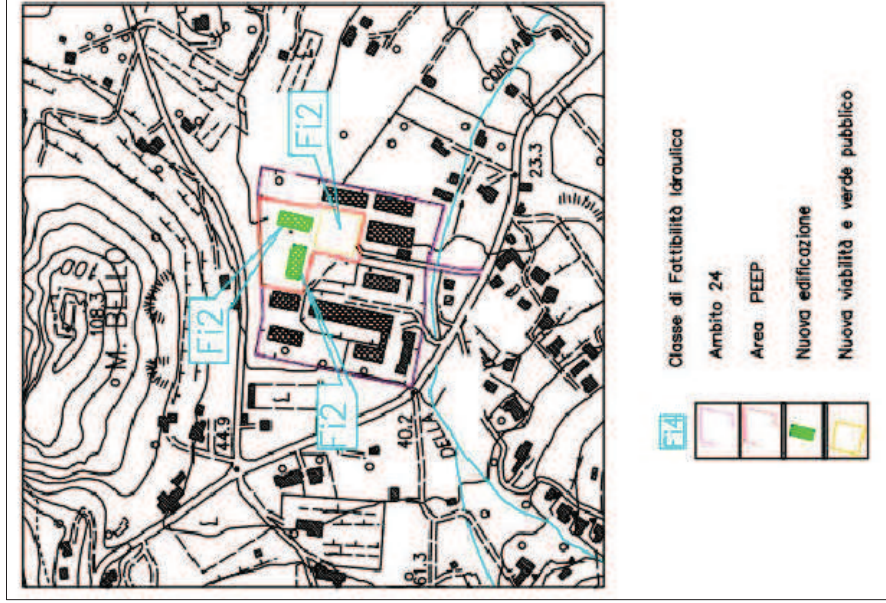
Pericolosità Idraulica media (I2) :

I due edifici ricadono in un'area interessata da allagamenti per eventi compresi tra 30<TR<200 anni. Nell'area non sono stati effettuati studi idrologici e idraulici , ma risulta una pericolosità da Alluvione Bassa nella cartografia del PGRA.

Pericolosità Idraulica molto elevata (I4) :

La porzione finale della strada di accesso ed il ponte che attraversa il fosso della Concia ricadono in un'area interessata da allagamenti per eventi con TR<30 anni. La figura, estratta dalla carta della pericolosità da alluvione del PGRA dell'Autorità di Distretto Appennino Settentrionale, individua una pericolosità da alluvione CLASSE 3 paragonabile, ai sensi dell'art 18 LR 41/2018, con una Pericolosità idraulica molto elevata I4 del D.P.G.R. 53R/2011.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA



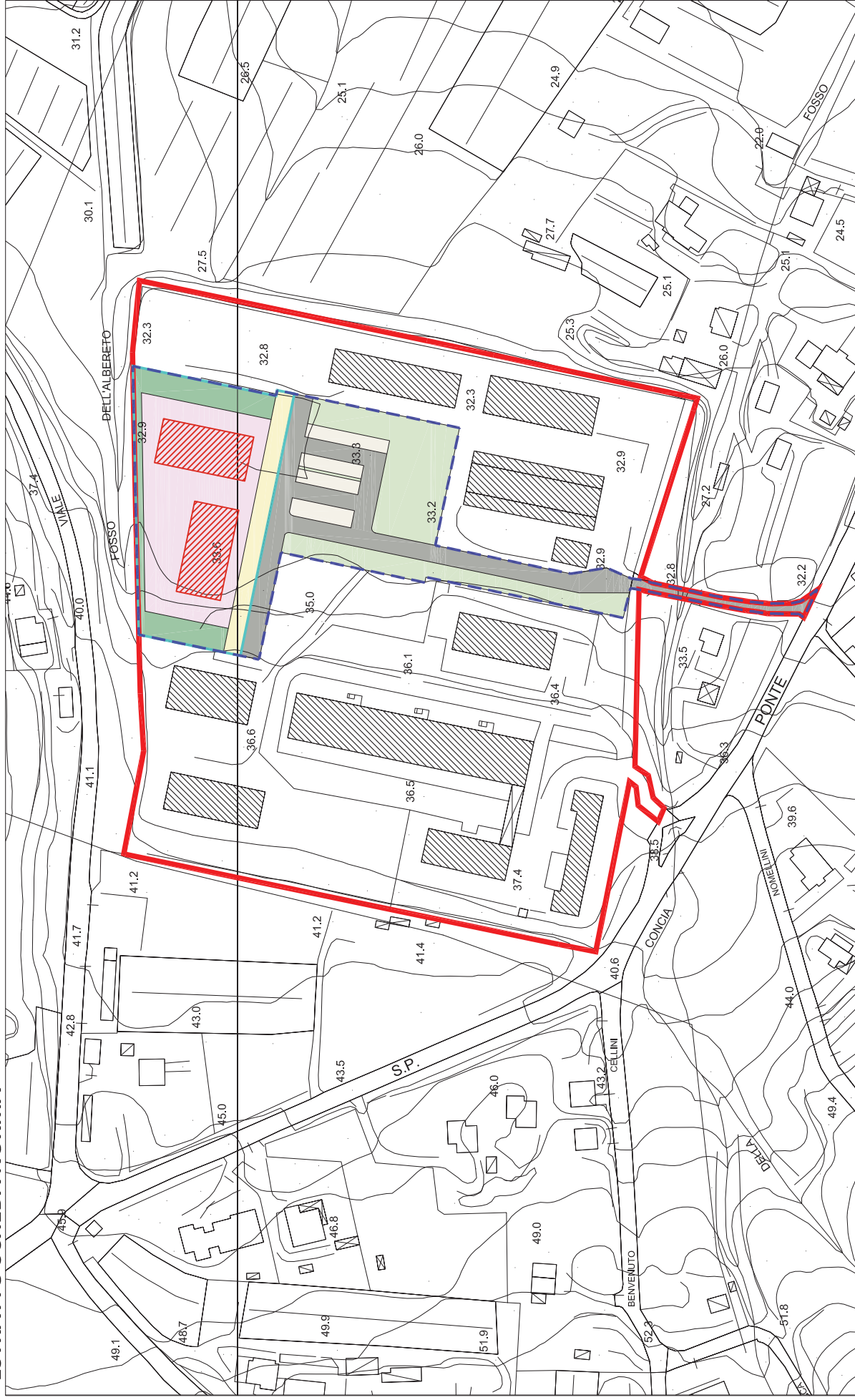
Fattibilità Idraulica con normali vincoli (F12) :

Nell'area in cui ricadono i due edifici sono necessarie normali verifiche, anche a livello qualitativo, che dimostrino il non incremento del rischio idraulico nell'area.

Condizioni idrauliche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi edilizi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali ed al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

ESTRATTO SCHEDA NORMA



- Perimetro comparto PEEP
- Perimetro Variante
- Parceggi pubblici
- Parceggi privati
- Verde Pubblico
- Verde privato
- Viabilità Pubblica
- Nuovi fabbricati

SCHEDA NORMA	AMBITO 24 "CASERME ALBERETO" P.E.E.P.	
Modalità di Intervento	Piano Edilizia Economica Popolare ai sensi della L. 18.4.1962 n. 167	
Modalità di Attuazione	Piano Attuativo Convenzionato (P.A.) esteso a tutta l'area PEEP di iniziativa pubblica da attuarsi anche per lotti funzionali	
Superficie territoriale	St. mq. 9.950,00	
Superficie fondiaria	Sf. mq. 4.800,00	
Superficie spazi pubblici	SP mq. 5.150,00	
Dimensionamento	Residenza max. SUA mq. 3.000	
Parametri urbanistici	Interventi ammessi: Ristrutturazione Urbanistica – Nuova Costruzione Superficie coperta max. mq. 2.000 Superficie Utile Abitabile (SUA) mq. 3.000 Numero massimo degli alloggi n. 24 Numero Piani f.t. n° 3 Distanza minima dalla viabilità e dalle aree pubbliche mt. 5 Distanza minima dai confini mt. 5	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Disposizioni	Il P.A. dovrà approfondire le modalità di intervento secondo le indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda e della VAS.	
Discipline specifiche di intervento	P.A. e convenzione	L'approvazione del P.A. e la stipula della relativa convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste. La convenzione dovrà prevedere e garantire: -tempi e modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le garanzie per l'attuazione coordinata delle infrastrutture, delle opere di

SCHEDA NORMA**AMBITO 24 "CASERME ALBERETO" P.E.E.P.**

		urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche - le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche - tempi e modalità della consegna delle aree e infrastrutture pubbliche
	Caratteristiche degli edifici e degli alloggi	Le caratteristiche degli edifici dovranno essere coerenti con le indicazioni e prescrizioni della Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza fornite in sede di valutazione del progetto. Le superfici degli alloggi non possono essere inferiori a mq. 60 e superiore a mq. 110 di SUA.
	Caratteristiche spazi privati	Le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziale dovranno essere commisurate a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U. e potranno essere ricavate sia al piano seminterrato/interrato che negli spazi scoperti appositamente dedicati. Lungo i confini laterali e posteriore dovranno essere lasciate idonee fasce di verde di rispetto
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm/ne Comunale: <ul style="list-style-type: none">- realizzazione della nuova viabilità interna- Riqualificazione e adeguamento della strada esistente da via dell'Enfola fino al PEEP- realizzazione del verde e parcheggio pubblico- fognature: nuova condotta fino alla fognatura pubblica esistente e integrazioni e miglioramenti della rete fognaria esistente ai fini dell'allacciamento degli scarichi esistenti- acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui alla VAS e alle richieste dell'ASA- illuminazione pubblica ad alta efficienza energetica
	Incentivi per l'ecoeficienza degli edifici e per la sostenibilità edilizia	<ul style="list-style-type: none">- Gli incentivi urbanistici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi in coerenza con gli art. 219 e 220 delle L.R. 65/2014 e con le disposizioni comunali in materia

Fattibilità geologica**Fg2 - Fattibilità con normali vincoli**

Sono necessarie normali verifiche geologiche e geotecniche da svolgersi in sede di predisposizione del P.A. previste dal DPGR 5/R/2020

SCHEMA NORMA	AMBITO 24 "CASERME ALBERETO" P.E.E.P.
Fattibilità idraulica	<p>Fattibilità Idraulica con normali vincoli (Fi2) : Nell'area in cui ricadono i due edifici sono necessarie normali verifiche, anche a livello qualitativo, che dimostrino il non incremento del rischio idraulico nell'area .</p> <p>Fattibilità Idraulica limitata (Fi4) : Per interventi sul ponte che attraversa il fosso della Concia sono necessarie verifiche realizzate con i criteri di cui alla L.R. 41/2018, dovranno inoltre essere definite idonee misure di mitigazione in applicazione del principio dell'invarianza idraulica e del non incremento del carico idraulico.</p>
Mitigazione ambientale	<p>Mitigazione attraverso idonea progettazione del verde privato connettivo con funzione di riduzione della visibilità dalla via Einaudi e arredo (utilizzo di specie vegetale endemiche e caratteristiche del luogo). Salvaguardia delle specie arboree di valore presenti nell'area. Costituzione di verde pubblico alberato con essenze endemiche di alto fusto Gli interventi altresì dovranno mantenere i "varchi" di visuale sulla collina verso il mare Realizzazione parcheggi ad elevata permeabilità e con idonea copertura vegetazionale. Realizzazione sistema di illuminazione parcheggi ed aree pubbliche a basso impatto (direzione verso il basso, accensione a chiamata nei parcheggi, rispetto contenuti normativa regionale).</p>
Disciplina al termine di scadenza quinquennale	<p>In caso di scadenza del termine dalla data d'approvazione della Variante in relazione alla adozione del POC senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A. e la sottoscrizione della relativa convenzione e nelle more dell'approvazione e convenzionamento dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici e/o complessi edilizi: interventi edilizi fino alla categoria della manutenzione straordinaria - aree libere: interventi ammessi per il verde privato
Disciplina successiva all'attuazione degli interventi	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal P.A agli immobili ricadenti nell' area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verde e parcheggi pubblici: art. 9 NTA RU; - tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità art. 38 NTA;