

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

**AREA III – Programmazione e gestione del territorio**

---

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

## **VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

# **N.T.A.**

### Testo modificato

Variante semplificata art. 30 della LR 65/2014

|                                                             |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                             |                          |
| Approvato – ultima versione in recepimento del<br>DPGR 64/R | DCC. N.34 del 14/05/2015 |

**TITOLO I..... 4**

**ELEMENTI COSTITUTIVI - EFFICACIA.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

- Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 2 Elaborati costitutivi **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 3 Efficacie **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 4 Salvaguardie **Errore. Il segnalibro non è definito.**

**TITOLO II.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**DEFINIZIONI .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

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

**TITOLO III.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**DISPOSIZIONI SPECIFICAMENTE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO  
.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**CAPO 1.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**REQUISITI RICHIESTI IN RAGIONE DI CONDIZIONI DI FRAGILITÀ AMBIENTALE E DI TUTELA DELLE RISORSE  
ESSENZIALI DEL TERRITORIO .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

- Art. 12 Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico e Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 13 Tutela della flora e della fauna **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 14 Tutela della risorsa idrica **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 15 Tutela della risorsa aria **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 16 Disposizioni in materia di tutela dal rumore **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 17 Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 18 Disposizioni in materia di paesaggio **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
Art. 19 Disposizioni in materia di protezione di beni naturali 5  
Art. 20 Disposizioni in materia di beni archeologici, architettonici e culturali **Errore. Il segnalibro non è definito.**

**CAPO 2.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**NORME IN MATERIA DI ECOEFFICIENZA DEGLI INSEDIAMENTI E DEGLI EDIFICI.....ERRORE. IL SEGNALIBRO  
NON È DEFINITO.**

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

**TITOLO IV .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**DISCIPLINA DELL’ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**CAPO 1.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI...ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

- Art. 28 Perimetro dei centri urbani **Errore. Il segnalibro non è definito.**

- Art. 29 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del territorio e del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- 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. **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 31 Disposizioni particolari per alcuni edifici del centro storico **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- 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 **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 33 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione di ambiti territoriali e paesaggistici degradati – aree di riqualificazione territoriale, art. del PS. **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 34 Disposizioni in materia di ristrutturazione e modifica degli edifici esistenti **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 35 Disposizioni in materia di edifici esistenti **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- 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 **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 37 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nel sub sistema insediativo tessuti consolidati nelle aree a bassa e media densità **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- 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 **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 39 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici residenziali esistenti in aree insediate suburbane a bassa e media densità **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- CAPO 2.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- Art. 40 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 41 Sub sistema insediativo assi e nodi di strutturazione urbana, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 42 Peep **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 43 Sistema insediativo della costa, aree insediate in ambito suburbano, riqualificazione insediamenti, destinazioni d'uso non residenziali **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 44 Subsistema insediativo Aree di Insediamento Diffuso, ampliamento di edifici esistenti **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 45 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 46 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso AID1 **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 47 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso AID2
- Art. 48 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso AID3
- Art. 49 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso AIDSC
- Art. 50 sistema insediativo, attrezzature d'interesse sovracomunale UTOE Golf Acquabona **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 51 La disciplina del territorio già destinato alle attività e funzioni artigianali o prevalentemente produttive **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 52 La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di attività artigianali e funzioni produttive o prevalentemente produttive (ORTI) **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 53 La disciplina delle attività ricettive alberghiere **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 54 La disciplina delle attività ricettive alberghiere - incremento economico-funzionale della ricettività **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 55 La disciplina delle attività ricettive alberghiere – incremento e qualificazione delle attrezzature complementari **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 56 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere - RTA **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 57 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – campeggi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 58 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – villaggi turistici, residences, ostelli, CAV **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 58 bis Disciplina delle altre attività turistiche: terme, ristoranti, bar e pubblici esercizi in genere **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 59 Disciplina del territorio destinato alla portualità commerciale e turistica, sottozona portuale **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 61 La disciplina del territorio non urbano, aree agricole di interesse ambientale **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 62 Disciplina delle aree di parco territoriale **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

- Art. 64 Indirizzi per la tutela e l'uso delle aree del mare territoriale **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 65 Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 66 Individuazione degli interventi che per complessità e rilevanza si attuano mediante piani programmi complessi  
 d'intervento o programmi integrati **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 67 Norme e procedure per la perequazione **Errore. Il segnalibro non è definito.**

**TITOLO V** .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

**DISCIPLINA DELL'USO DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI CONCLUSI DI PERTINENZA DI UNITÀ IMMOBILIARI** .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

- Art. 68 Orti **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 69 Giardini **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 70 Aree di pertinenza di servizi pubblici e privati **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 71 Aree di pertinenza di edifici scolastici **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 72 Aree sportive **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 73 Parchi per la fruizione pubblica, parchi pubblici **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 74 Piazze **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 75 Aree per gli spettacoli viaggianti **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 76 Aree per la protezione civile **Errore. Il segnalibro non è definito.**

**TITOLO VI** .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

**NORME FINALI** .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

- Art. 77 Elementi di valutazione integrata del Regolamento Urbanistico **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 78 Procedure e contenuti della valutazione degli atti di governo del territorio attuativi del Regolamento Urbanistico  
**Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 79 Norma di gestione e monitoraggio **Errore. Il segnalibro non è definito.**  
 Art. 80 Norme finali e transitorie **9**

[OMISSIS]

## Art. 18 Disposizioni in materia di paesaggio

1. In attesa della definizione del piano paesaggistico di cui all'articolo 156 del Dlgs. 42/2004, restano ferme le disposizioni dello stesso Dlgs. in relazione sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 1497/1939, sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 431/1985. **Il Consiglio Regionale Toscano ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica PIT/PPR (Piano Paesaggistico) con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20/05/2015**

2. In presenza di particolari condizioni di degrado architettonico e paesaggistico, in relazione a interventi di trasformazione edilizia ammessi dalle presenti norme, è facoltà dell'Amministrazione Comunale proporre ed imporre interventi finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, alla costituzione di un insieme organico e funzionale tra le nuove strutture e quella edilizia preesistente, se conservata.

3. Nelle aree a diretto rapporto visuale con il mare è fatto divieto di attuare trasformazioni che non comportino la contestuale ricostituzione di insiemi organici e funzionali delle strutture edilizie, delle sistemazioni di suolo e in generale delle aree libere;

4. Ai fini procedurali tutte le trasformazioni sono assoggettate ad autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 147 del Dlgs. 42/2004; ai sensi delle medesime disposizioni non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 87 della LRT.1/2005 i seguenti interventi:

5. Ai fini procedurali tutte le trasformazioni sono assoggettate ad autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 147 del Dlgs. 42/2004; ai sensi delle medesime disposizioni non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 87 della LRT.1/2005 i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico che non alterino lo stato dei luoghi e l'assetto esteriore degli edifici;
- Gli interventi inerenti l'esercizio di attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, fatta eccezione per recinti, piccole tettoie per i fieni o di riparo degli animali se non impedienti la libera circolazione a terra, e sempre che si tratti di attività che non alterino l'assetto idrogeologico;
- Interventi che seppure su parti esterne degli edifici risultino afferenti spazi scoperti esterni quali chiostre o cortili e siano irrilevanti ai fini della tutela del vincolo quali: trasformazione di finestre in porte finestre o viceversa senza variazione della larghezza se su balconi esistenti, realizzazione di insegne di negozi nei limiti del sovraluce delle porte o vetrine esistenti, realizzazione di piccoli servizi da giardino quali barbecue, piccoli ricoveri per animali domestici o da cortile allevati in forma amatoriale, pergolati con struttura in legno o ferro di dimensioni non superiori a 16 mq. e indipendenti dal fabbricato servito, segnaletica stradale autorizzata dal Corpo dei Vigili urbani in conformità al Codice della Strada; ulteriori interventi similari a quelli precedentemente individuati; potranno essere autorizzati se e valutati privi di rilevanza paesaggistica dalla Commissione comunale per il paesaggio; la presente norma non si applica comunque agli edifici e nelle aree ubicati nei centri/agglomerati storici e a quelli di cui alle schede del patrimonio edilizio sottoposto a tutela;

**5.Visto il Decreto Presidente della Repubblica n. 31 del 17 febbraio 2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica e sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" le opere/installazioni di cui punti A16, A17 dell'allegato A e B25, B26 dell'allegato B del decreto succitato, al fine di garantire una complessiva coerenza d'immagine paesaggistica di contesti di particolare rilevanza quali il Centro Storico, Viale Vittorio Emanuele II, Piazza Citi, Calata Italia, Piazza Marinai d'Italia, Via Manzoni, parco e passeggiata delle Ghiaie, passeggiata di S.Giovanni, la superficie per nuove installazioni funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività turistico ricettive o del tempo libero non può superare la dimensione di mq. 36, fatte salve concessioni e/o autorizzazioni esistenti.**

**Le nuove strutture devono:**

- **Avere una superficie coperta massima di 36 mq, ed altezza massima di m. 3,00 nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle costruzioni e vincoli/limiti derivanti dal rispetto del Codice della Strada e/o dal R.U.;**
- **essere in acciaio verniciato o legno verniciato nei colori:**
  - o **7044 – grigio seta;**
  - o **7032 grigio ghiaia;**
  - o **5022 blu notte;**
  - o **1002 giallo sabbia;**
  - o **6007 verde bottiglia.**
- **avere andamento di copertura piano con coronamento perimetrale che ingloba la copertura e copertura in tela, lamelle orientabili in metallo o vetro, vetro, pannelli prefabbricati sandwich;**
- **avere le pareti perimetrali in vetro o tela con possibilità di parti in metallo di maggior consistenza e resistenza di altezza non superiore a 90 cm.**

**6.Sono ammesse nuove strutture a servizio di attività economiche ricadenti all'interno del centro storico, fatti salvi divieti derivanti da le normative di settore o del Codice della Strada, distanze dai confini e dalle costruzioni definite dal Codice Civile e/o dal Regolamento Urbanistico comunale.**

[OMISSIS]

**Art. 33 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione di ambiti territoriali e paesaggistici degradati – aree di riqualificazione territoriale, art.16 del PS.**

**3.** Nelle aree dei siti estrattivi dismessi di Val di Piano: S. Stefano, S. Clara, Case Crestinone, Buraccio, e comunque per tutte quelle ove l'attività è stata sospesa nel 1980 o in data antecedente possono essere previsti interventi mirati al recupero ambientale delle aree con possibilità di ripresa dell'attività estrattiva e commercializzazione del materiale scavato esclusivamente per l'approvvigionamento di materiali per opere di restauro del centro storico nel rispetto delle seguenti condizioni:

- La quantità da commercializzare non dovrà superare il 30% di quanto escavato in passato;
- Venga redatto dal richiedente un piano finanziario a costi di mercato con riportati i costi di recupero e i ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare, in cui l'utile di impresa non sia superiore al 20% dei costi di recupero;
- La durata degli interventi di recupero/ripristino non deve superare i tre anni;
- Le attività di recupero, da attuare tramite permesso a costruire convenzionato, possono prevedere la possibilità di svolgere operazioni connesse a quella estrattiva, oppure attività finalizzate al recupero delle terre di scavo o dei materiali provenienti da demolizione edilizia; il recupero dei fabbricati esistenti da destinare, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica per usi industriali e/o artigianali e per la realizzazione di un alloggio di guardiania o servizio.
- L'Amministrazione Comunale, per i siti sopra indicati e per altri riconosciuti siti estrattivi dismessi, in caso di inerzia dei proprietari in merito alla messa in sicurezza dei luoghi, alla necessaria realizzazione di interventi di ripristino ambientale intesi come attività di riqualificazione e tutela del paesaggio, previo invito ai medesimi a realizzare gli interventi ammessi da notificare a termini di legge, può procedere d'ufficio rivalendosi successivamente sulla proprietà inadempiente per recuperare le spese sostenute o per incamerare l'area al patrimonio pubblico.

2.1 Si considerano siti estrattivi dismessi (recepimento della LR 35/2015, art. 2, comma 1, lettera i)) le aree esterne ai siti a destinazione estrattiva prevista nella pianificazione di settore, comprendente anche le aree contigue di cava di cui alla LRT 65/1997.

Inoltre, sono riconosciuti come siti estrattivi dismessi quelle aree che, oggetto di attività estrattiva anteriore al 1980, presentano tutt'ora evidenze dell'attività trascorsa e non assoggettate e nessun intervento di ripristino, che risultano individuate dalla Tavola 2 del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico. Tali aree/siti saranno successivamente individuate in dettaglio tramite provvedimento amministrativo in ragione di accertamenti documentali e rilievi degli uffici competenti su richiesta della proprietà.

[OMISSIS]

## **2.2 Ambito 2 "Via Manganaro nord" particelle catastali 254 del foglio 5:**

- Attuazione: ~~piano di recupero di iniziativa privata~~ progetto unitario convenzionato;
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica edilizia conservativa;
- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso secondo specifica dimensione: 320 mq. Sua residenziale; 50 mq. di Su o Sv per attività terziarie o commerciali;
- Altezza massima (Hmax) degli edifici: 7.00 mt.;
- E' obbligatoria la realizzazione di parcheggi pubblici e spazi di verde pubblico in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione;
- E' obbligatoria, in aggiunta alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 199 mq. come indicato in scheda norma;

[OMISSIS]

## **2.8 Ambito 8 Poggio Consumella" particelle catastali 75, 793, 808, 792, 791, 1056, 807, 790, 923 PP, 798 PP, 1210, 801, 928, 802, 855, 659, 1061, 1662, 1058, 1057 del foglio 3, salvo altre risultanti sovrapposizione catastale:**

- Attuazione: progetto unitario convenzionato per ciascun sub-ambito d'intervento, **soggetto a permesso di costruire**
  - Interventi ammessi: nuova costruzione;
  - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, standard, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici;
  - Dimensionamento: 640 mq. SU. così suddivisi: 380 mq. SU. nel sub ambito 1 e 260 mq. SU. nel sub ambito 2,
  - Altezza massima in gronda degli edifici: 6.00 mt.;
  - **E' prevista la cessione** di area di parcheggio e/o verde per non meno di 290 mq. per il sub ambito 1 e per non meno di 210 mq. per il sub ambito 2. Accesso **esclusivo** all'ambito da Via L. Einaudi **e viabilità interna privata**

[OMISSIS]

## **Art. 60 Disciplina del territorio rurale – aree di prevalente o esclusiva funzione agricola**

Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree classificate ad esclusiva o prevalente funzione agricola in funzione delle destinazioni d'uso prevalenti, delle specifiche individuazioni e definizioni, anche invarianative, del Piano Strutturale, di ambiti di particolare valore paesaggistico, storico-documentario, produttivo o di particolare capacità produttiva.

2. Nelle aree così classificate, in attesa di specifico piano di zona anche in variante al presente RU, sono ammessi solo gli interventi di cui al Titolo IV, Capo III, articoli da 39 a 47, della LR. 1/05 con le specifiche di seguito indicate.

**2.1** Gli interventi previsti al comma 1, 2, 3 dell'art. 43 della LR 1/05 se non interessano patrimonio edilizio esistente individuato ai sensi dell'art. 32, si attuano senza fare ricorso al programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

**2.2** Gli interventi previsti all'articolo 41 della LR 1/05 si attuano tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale che ha valore di piano attuativo, qualora gli interventi abbiano una consistenza volumetrica, calcolata come da articolo 5 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, superiore ai limiti sotto riportati:

- mc. 600 di V per edifici con destinazione di residenza rurale;
- mq. 600 Snr per edifici con destinazione diversa da quella di residenza rurale, ovvero per edifici con destinazione annesso agricolo;
- gli interventi edilizi debbono comunque essere finalizzati al riassetto delle edificazioni agrarie, reinterprestando le invarianti costruttive e tipologiche locali per adattare a funzioni e contesti attuali;
- per le attività di allevamento è prescritta la verifica di compatibilità tra numero di capi allevati e dimensione della superficie disponibile per il pascolo al di là della diretta disponibilità di coltivazioni finalizzate all'alimentazione animale; stalle ed altre attrezzature sono invece dimensionate in funzione del numero di capi dell'allevamento.
- in tutti gli altri casi, sia in caso di interventi edilizi, che di interventi finalizzati all'autonomia energetica dell'azienda, il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale non ha valore di piano attuativo;

**2.3** Ai fini della tutela dei caratteri dei territori e dei paesaggi sono escluse nuove costruzioni nelle aree ricomprese nel sistema territoriale dei Crinali – sub Sistema Parco dei Crinali definito dal PS, all'interno del PNAT; in generale sono da escludere edifici posti in posizione di crinale o cacuminale. Ogni nuova realizzazione dovrà comunque essere accompagnata da un specifica valutazione di inserimento paesaggistico e da interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica (realizzazione viale alberati, inserimento di elementi tradizionali dell'insediamento rurale come gli orti spagnoli o degli agrumi, ed interventi assimilabili).

**2.4** Ai fini della tutela dei caratteri dei territori e dei paesaggi, dell'ambiente, tutti i nuovi edifici rurali dovranno essere realizzati secondo le vigenti disposizioni in materia di bioarchitettura, mentre dal punto di vista morfologico dovranno perseguire una reinterpretazione attualizzata delle tradizionali forme dell'architettura rurale locale, ancorché arricchita da ricorso a materiali innovativi e tecnologicamente avanzati; la dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa rurale di nuova costruzione deve comunque avere consistenza volumetrica, calcolata conformemente all' articolo 5 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, inferiore o pari a mc. 300.

**2.5** E' vietato il cambio di destinazione d'uso agricolo per i fabbricati realizzati ai sensi dell'articolo 41 comma 6 della LRT.1/05; altresì, ai sensi 42 della LRT.1/05 la destinazione d'uso di residenza rurale conseguente ad interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento non può essere mutata per i 20 anni successivi al rilascio di agibilità della medesima; per i fabbricati agricoli realizzati antecedentemente alla entrata in vigore dell'articolo 41 comma 6 della LRT.1/05 il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo per la trasformazione in edifici o unità immobiliari esistenti di tipo residenziale agricolo.

**2.6** Annessi agricoli di servizio per le attività agricole esercitate da soggetti residenti diversi dagli imprenditori agricoli possono essere realizzati solo se la dimensione del fondo agricolo coltivato o che si intende coltivare, escluso aree boschive o a macchia, che debbono essere conservate, è superiore a 2000 mq.; in tal caso l'annesso potrà raggiungere una dimensione massima di 18 mq. di S.U. Snr. Tipologicamente l'annesso deve avere planimetria di forma rettangolare, altezza in gronda non superiore a mt. 2.50, tetto a due piovanti con manto in coppi ed embrici, una apertura di metri 2.00 x 2.00 su di un lato e non superiore a mt. 0.6 x 0.6 sul lato opposto al fine di consentire l'aerazione con infissi in legno; all'interno è ammesso realizzare un servizio igienico della dimensione minima indispensabile per ospitare un WC ed un lavamani. L'immobile, fatti salvi i disposti della LRT.1/05, non dovrà essere realizzato in muratura ed il permesso di costruire sarà rilasciato solo a seguito di deposito di atto d'obbligo registrato con il quale ci si impegna alla rimozione - demolizione del manufatto, al cessare dell'attività agricola del tempo libero per la quale è stato concesso, autorizzando altresì l'Amministrazione Comunale ad accedere al fondo, al fine di procedere alla demolizione dei fabbricati, qualora non eseguita in danno del privato sottoscrittore.

**2.7** Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella agricola sono limitati a quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento

conservativo, sostituzione edilizia, adeguamento igienico- funzionale, estesi anche alle aree di pertinenza, se interessano edifici tutelati ai sensi dell'art.32; negli altri edifici sono invece ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, se questi ultimi sono finalizzati a rispettare i vincoli di distanza dalle strade o da corsi d'acqua, a ridurre la superficie coperta, accorpare edifici o corpi di fabbrica e quindi garantire la semplificazione delle reti infrastrutturali e delle attrezzature tecnologiche quali impianti ecologici di produzione di calore o energia, impianti di trattamento delle acque reflue, impianti di recupero di acque piovane o reflue trattate. Ai sensi dell'art. 12 comma 7 del Piano Strutturale, in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 10% della Sua esistente; il cambio di destinazione d'uso è per non oltre 75 mq. di Sua per realizzare una unità residenziale annessa e di servizio all'attività principale esistente;

**2.8** E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti precari, ovvero tettoie, fabbricati in legno per ricovero attrezzi o animali, per stoccaggio e vendita prodotti agricoli, purchè non permanentemente infissi al suolo, ai sensi dell'articolo 41 comma 8 della LRT. 1/05 e dell'art. 7 della DPGR 2507.

**2.9** Sono inoltre ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, estesi anche alle aree di pertinenza, di adeguamento funzionale, finalizzando gli stessi anche alla riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici delle strutture, sugli immobili esistenti con destinazione diversa da quella agricola e da quella residenziale.

**2.10** In caso di uso legittimo, diverso da quello agricolo, di aree, le stesse potranno essere confermate nell'uso esistente alle seguenti condizioni:

- Obbligo di realizzare un piano convenzionato di miglioramento ambientale e paesaggistico finalizzato a limitare l'impatto sul contesto dell'uso in atto almeno interponendo fasce di confine di profondità da 5 a 10 metri piantumate con essenze d'alto fusto, una ogni 50 mq. (con esclusione dei pini) ed essenze arbustive, una ogni 5 mq.
- Sostituzione dei manufatti precari con altri in muratura e di idonea soluzione architettonica a parità di Su.
- Realizzazione servizi igienici o sistemazioni esterne funzionali all'uso legittimo esistente e impianto di depurazione idoneo e sufficiente, con preferenza per impianti di fitodepurazione.
- Riordino della viabilità e delle aree di sosta con idonei materiali antispolvero, scoline a canalizzazioni delle acque piovane
- Possibilità di realizzare piccoli servizi di uso pubblico quali chioschi di vendita prodotti agricoli e tipici locali, sosta campers e roulotte per non più di 10 – 15 stalli con i relativi servizi distribuzione giornali.

**2.11** Ai fini della promozione degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, le aziende agricole possono procedere alla realizzazione di impianti fotovoltaici come di seguito specificato:

- Esclusione di installazione di impianti di potenza superiore a 20 KW nelle seguenti aree territoriali:
- aree agricole del versante settentrionale di Portoferraio da Capobianco alla Biodola – confine con Comune di Marciana;
- aree ricomprese tra Fosso della Madonnina, Magazzini e strada provinciale del Volterraio;
- aree ricomprese all'interno del PNAT.
- Impianti fino ad una potenza di 20 KW sono autorizzati tramite DIA e autorizzazione paesaggistica
- Impianti di potenza superiore a 20 KW, anche da parte di soggetti diversi da quelli classificati IAP, sono autorizzabili, nel rispetto delle vigenti normative, solo a seguito di adozione ed approvazione di specifica variante al R.U.

3. ai fini della tutela paesaggistica nelle aree ricomprese nell'ambito del PNAT ferme restando diverse disposizioni del piano del PNAT, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di manufatti esistenti.

**[OMISSIS]**