

→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa il complesso turistico-ricettivo a destinazione agrituristica di “Campo di Chiara”, ubicato nel territorio rurale nell’U.T.O.E. n°5 “La Collina di Scarlino”. La struttura si trova alle pendici della zona collinare a Nord del Capoluogo, e vi si accede dalla Strada Provinciale del Puntone. Attualmente la struttura è composta da 10 appartamenti e da 8 camere per un numero complessivo di 40 posti letto. Al suo interno sono presenti anche i servizi di reception, bar, ristorante e piscina.

L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art.64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. totale esistente è di mq 1.588

L’obiettivo è quello di identificare la struttura esistente all’interno del territorio rurale confermandone la destinazione turistico-ricettiva, nel quadro delle attività agrituristiche attraverso l’ampliamento e la dotazione di alcuni servizi non riconducibili direttamente alla funzione agrituristica.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art.15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono, oltre a quella agricola/agrituristica:

- c) commerciale al dettaglio:
 - 2. pubblici esercizi;
- e) direzionale e di servizio:
 - 7. attrezzature sportive;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti c)2, e)7 devono essere a servizio della funzione principale che è quella agricola e agrituristica di cui al punto g).

→ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq 660 oltre a quella già esistente e solo per le funzioni riconducibile ai punti c)2 ed e)7 del punto precedente.
- n° posti letto consentiti pari al numero determinato secondo i criteri di priorità dell’attività agricola contenuti nella legge regionale in materia di agriturismo.

H massima consentita pari a quella esistente e comunque non superiore a 2 piani fuori terra.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell’area della suddetta scheda norma e riportati all’interno dell’elaborato “DT03a” sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all’interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Addizione

Volumetrica e/o Sostituzione Edilizia con ampliamento di S.U.L. nel rispetto del dimensionamento di cui al punto precedente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A. A tale scopo è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenze possono essere realizzate alle condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.)

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art.16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

→ **STRUMENTI ATTUATIVI**

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi fino alla Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia con ampliamenti del dimensionamento non superiore a quanto sopra definito.

→ **“INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICP” - riferi-mento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -**

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obbiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza, coperture a falde in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di

preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

→ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AM-BIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I2/P1
Vulnerabilità delle falde	V1

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Impianti per energie rinnovabili	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Impianti per energie rinnovabili	1
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Impianti per energie rinnovabili	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

b) Acque:

• 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentando o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;

• 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale, corrente lungo la Via Provinciale del Puntone, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali, per usi irrigui o comunque non potabili, e le acque residue di lavaggio per gli scarichi dei servizi igienici. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore;

• 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite l’allaccio alla rete fognaria esistente, ovvero tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

• 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere

rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso previste.

• 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.

• 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione della sistemazione esterna delle aree dovrà essere garantita una illuminazione effettuata con corpi illuminanti rivolti verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

• 1 – Fabbisogno energetico: i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti devono rispettare le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo LED, a basso impatto energetico.

• 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile, ad esclusione dell’eolico, a condizione che gli impianti stessi siano a basso impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quanto concerne i pannelli fotovoltaici e/o termici è possibile il loro utilizzo su coperture o pergolati a terra, a condizione che gli stessi siano ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. L’ubicazione esatta degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere valutata in sede di esame del progetto.

f) Rifiuti:

• 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo l’insediamento dovrà essere fornito di apposita isola ecologica con contenitori differenziati per materiale, opportunamente schermata dal punto di vista paesaggistico.

g) Ambiente e biodiversità:

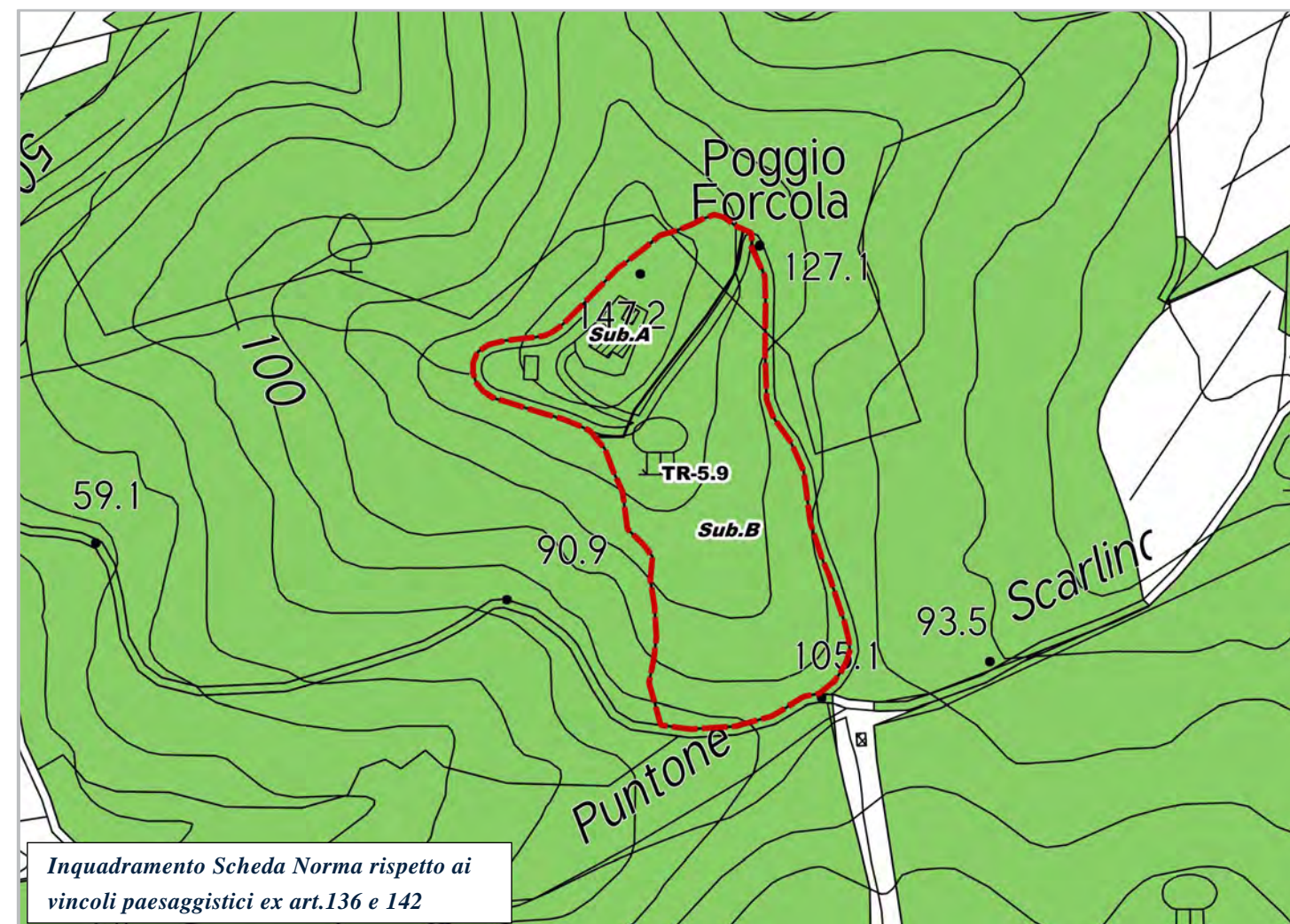
• 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;

• 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati

da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: deve essere garantita una efficiente accessibilità all’area. All’interno le reti di mobilità devono essere ben distinte fra spazi carrabili e spazi ciclo-pedonali. Le infrastrutture devono essere dotate di alberature almeno su un lato e nelle parti perimetrali si deve creare una barriera verde a tutto l’insediamento;
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalla presente Scheda e dalle N.T.A. del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti;
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportuna



→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa due strutture a destinazione turistico-ricettiva: il “Relais Vedetta” e l’agricampeggio “Vedetta Lodges”, site entrambe nel territorio rurale, all’interno dell’U.T.O.E. n°5 “La Collina di Scarlino”; la prima con caratteristiche di civile abitazione, in particolare B&B, la seconda con le caratteristiche di agri-campeggio. Ambedue le strutture si trovano nella zona collinare ad Ovest del centro storico del Capoluogo sulla sommità di un piccolo poggio, in Località “Poggio La Forcola”. Attualmente il “Relais Vedetta” è composto da 8 stanze per un totale di 16 posti letto, mentre per quanto riguarda l’agri-campeggio questo è dotato di 8 piazzole sulle quali sono appoggiate 8 strutture in legno, per un totale di 16 posti letto. La presente scheda norma prevede la suddivisione della zona in oggetto in due distinti sub-comparti: il primo a Nord che interessa il complesso e le aree di pertinenza del “Relais Vedetta”, comparto A, e il secondo a Sud che interessa l’agri-campeggio e le relative aree di pertinenza del “Vedetta Lodges”. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art. 64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. attuale è pari a 436 mq.

L’obiettivo è quello di identificare la struttura esistente all’interno del territorio rurale confermandone la doppia destinazione, agrituristica e turistico-ricettiva, attraverso l’ampliamento in termini di posti letto e di nuovi servizi del “Relais Vedetta”, comparto A e la riqualificazione di servizi già presenti.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art.15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

Comparto A:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi, villaggi turistici;

- g) agricola e funzioni connesse.

La funzione di cui ai punti a)1 deve essere a servizio della funzione principale che è quella turistico-ricettiva, di cui al punto d)1.

Comparto B:

- g) agricola e funzioni connesse.

→ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Comparto A:

- S.U.L. massima consentita pari a mq 300 oltre quella già esistente.
- n° posti letto consentiti pari a 10 oltre a quelli esistenti. L’aumento dei posti letto è consentito esclusivamente all’interno

della funzione di cui al punto d)1.

- H massima consentita pari a quella esistente e comunque non superiore a 2 piani fuori terra.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell’area della suddetta scheda norma e riportati all’interno dell’elaborato “DT03a.” sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all’interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17delle N.T.A. fino alla Sostituzione edilizia con aumento di volume, comunque nel rispetto del dimensionamento di cui al punto precedente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenza possono esse realizzate alla condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

Comparto B:

- Per quanto riguarda i parametri dimensionali previsti nel Comparto B si rimanda alla Legge Regionale sull’agriturismo n.30 del 2003 e s.m.e i.

➔ STRUMENTI ATTUATIVI

Comparto A:

Intervento diretto così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia.

Comparto B:

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., a seguito di P.A.P.M.A.A., Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, così come individuato all’art.23 delle N.T.A. del P.O.

➔ “INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136; dagli estratti della cartografia di vincolo del P.I.T./P.P.R. l’area oggetto della presente Scheda Norma è interessata dalla presenza di un vincolo ex art. 142 comma 1, lett.g del D.Lgs n°42/2004, “territori coperti da foreste e da boschi”: questo vincolo in realtà non esiste in quanto l’area boscata è presente solo all’intorno dell’area di pertinenza della struttura turistico-ricettiva, come si evince dalla relazione dell’agronomo allegata agli elaborati di P.O. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obbiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi posti letto e dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza in coerenza con i due fabbricati esistenti, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale [...] mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

➔ PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I1
Vulnerabilità delle falde	V1

FATTIBILITA' GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA' IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA' VULNERABILITA' DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentando o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda

l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale, corrente a Sud dell’area oggetto della presente Scheda Norma, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali, per usi irrigui o comunque non potabili, e le acque residue di lavaggio per gli scarichi dei servizi igienici. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore;

- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire attraverso un sistema di smaltimento dei liquami a carattere privato fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento al fine di ridurre l’inquinamento atmosferico proveniente da impianti di tipo domestico.
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo LED, a bassa impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile, ad esclusione dell’eolico, a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quanto concerne i

pannelli fotovoltaici e/o termici è possibile il loro utilizzo su coperture o pergolati a terra, a condizione che gli stessi siano ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. L'ubicazione esatta degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere valutata in sede di esame del progetto.

f) Rifiuti:

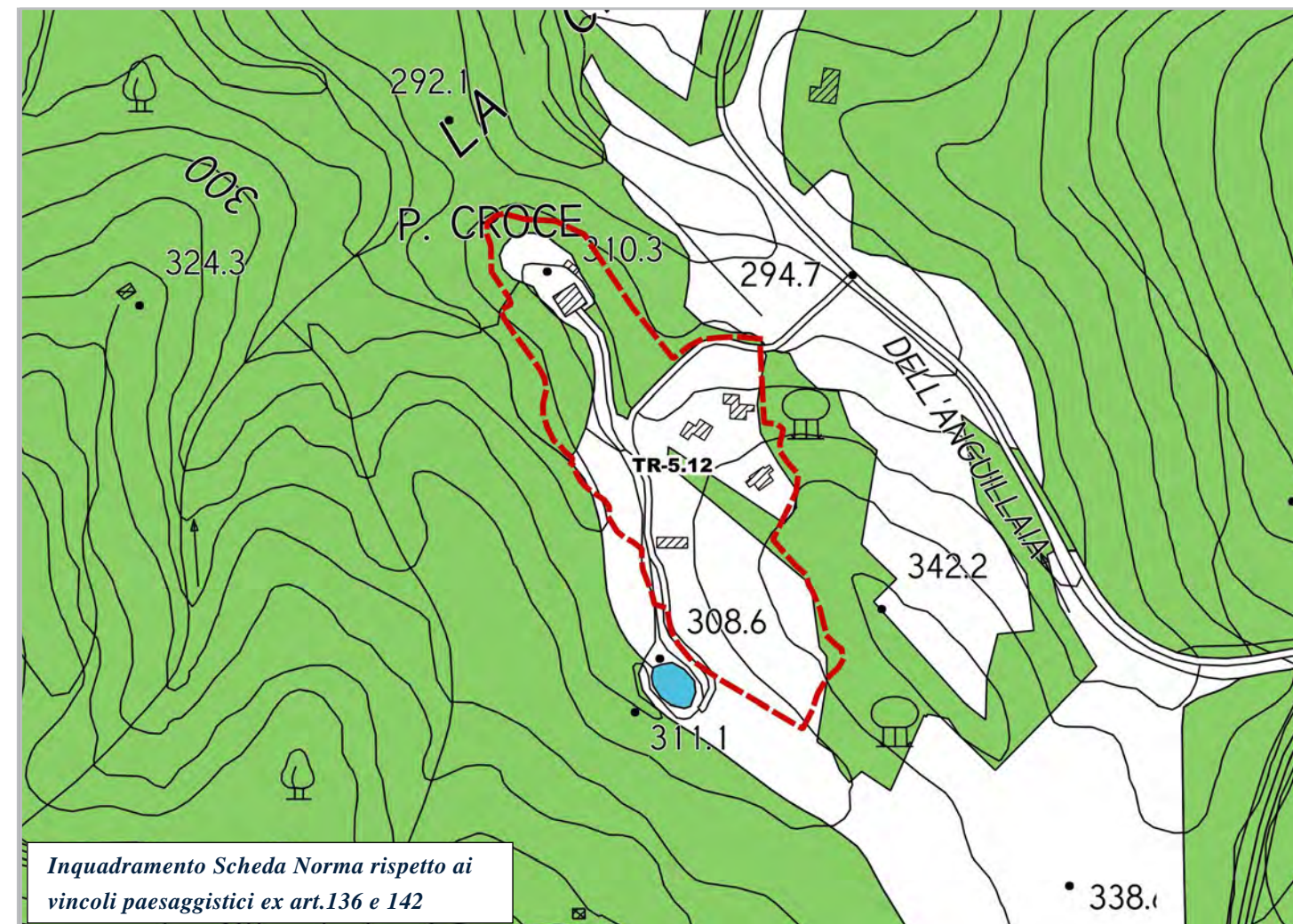
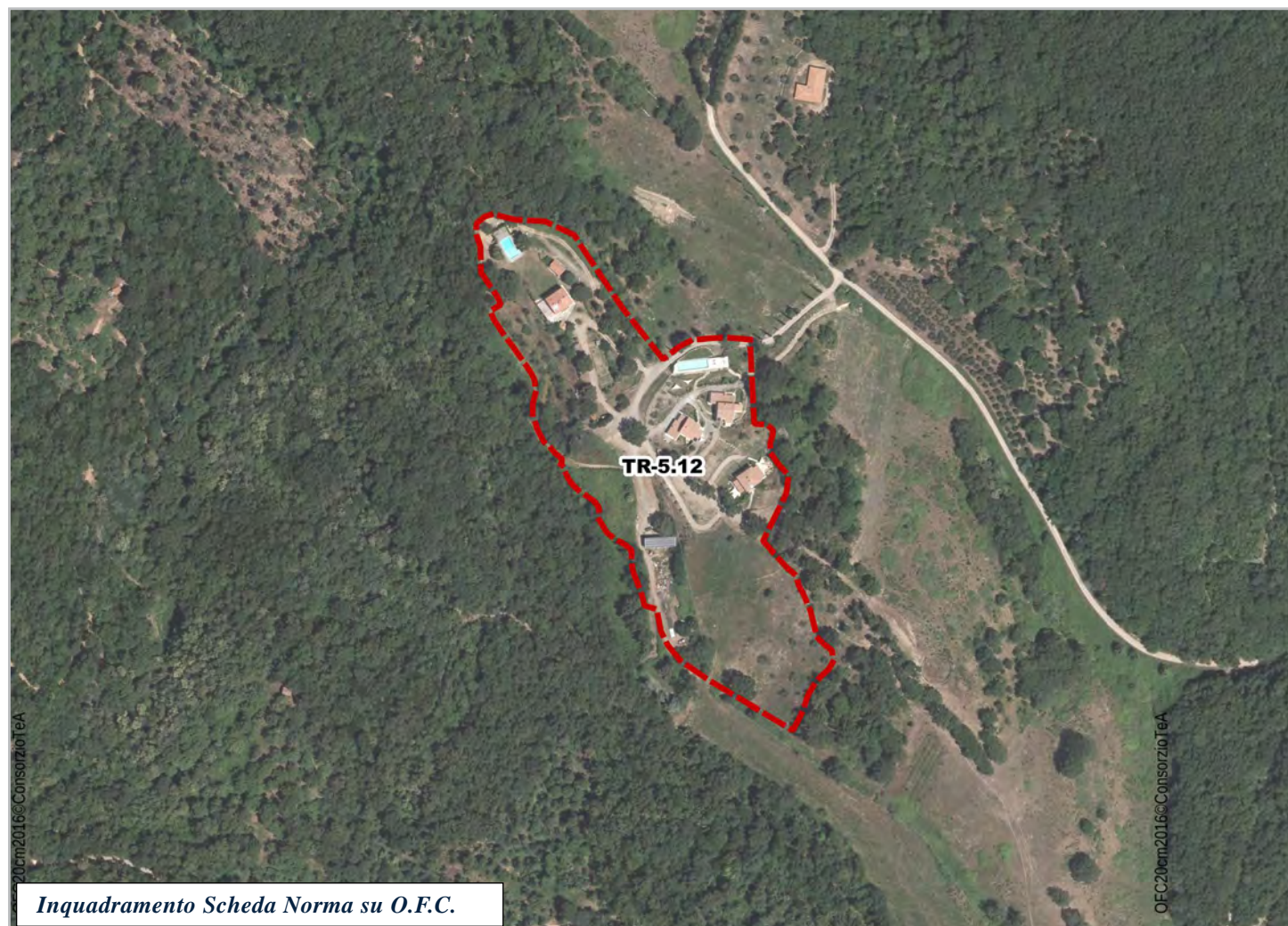
- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell'intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell'ottica della differenziata e del recupero.

g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un'implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell'areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: deve essere garantita una efficiente accessibilità all'area. All'interno le reti di mobilità devono essere ben distinte fra spazi carrabili e spazi ciclo-pedonali. I percorsi pedonali e carrabili di collegamento devono essere dotate di alberature almeno su un lato con specie e piante tipiche dei luoghi.
- 2 – Aree per la sosta: l'area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalla presente Scheda e dalle N.T.A. del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazioni di alto fusto. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante e opportunamente dotati di piantumazione. In particolare le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante e opportunamente protetti dal passaggio e dalla sosta dei veicoli.



➔ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa il complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva, di tipo C.A.V, di “Podere La Croce”, ubicato all’interno del territorio rurale nell’U.T.O.E. n°5 “La Collina di Scarlino”, complesso già oggetto di un Piano di Recupero in fase di realizzazione. La struttura si trova nella zona collinare del territorio comunale di Scarlino, a Sud-Est del centro storico del Capoluogo, ed è costituita da una serie di fabbricati e annessi per un totale di 7 appartamenti e 27 posti letto. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art. 64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. attuale è di mq. 1.248.

L’obiettivo è quello di identificare la struttura esistente all’interno del territorio rurale confermandone la destinazione turistico-ricettiva e ampliando/migliorando i servizi connessi all’attività turistica, anche in considerazione del fatto che la struttura, oltre a svolgere una funzione ricettiva, svolge anche una funzione di servizio a tutto il territorio circostante delle Bandite e alle attività che qui si svolgono - trekking, sentieristica, mountain bike, piccole attività sportive -. In considerazione di

ciò l’ampliamento previsto di S.U.L. è in buona parte destinato alla creazione di nuovi servizi finalizzati oltre che alla suddetta struttura ricettiva anche ad un bacino turistico e del tempo libero più ampio.

➔ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- c) commerciale al dettaglio:
 - 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
 - 2. attività ricettive extra-alberghiere per l’ospitalità collettiva;
 - 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche

della civile abitazione;

- e) direzionale e di servizio:
 - 2. attrezzature sociali e culturali;
 - 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
 - 7. attrezzature sportive;
 - 12. mobilità meccanizzata;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti c)2, ed e)2, e)4, e)7, e)12 devono essere a servizio della funzione principale che è quella turistico/ricettiva di cui al punto d).

➔ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq 400 oltre a quella esistente. L’aumento di S.U.L. è subordinato alla realizzazione dei nuovi posti letto da attuare in una struttura ricettiva di tipo alberghiera o R.T.A, ed esclusivamente per le funzioni di cui ai punti c)2, d)1, d)2, e)2, e)4, e)7 ed e)12.

- n° posti letto consentiti pari a 10 oltre a quelli esistente.
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici e comunque non superiore a 2 piani fuori terra.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell’area della presente scheda norma e riportati all’interno dell’elaborato “DT03a” sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all’interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla

Ristrutturazione Urbanistica.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenze possono esse realizzate alla condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

➔ STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O. fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Sostituzione Edilizia con ampliamento della S.U.L. nel rispetto del dimensionamento di cui al punto precedente.

Piano di Recupero, P.d.R., di cui all’art. 11 per interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

➔ “INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obbiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si deve limitare al minimo indispensabile la pavimentazione delle aree libere scoperte e per le parti da pavimentare, in particolare le piazzole e i percorsi

pedonali, si devono utilizzare pavimentazioni altamente drenanti. Per quanto riguarda queste ultime dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze, coperture in coerenza con i fabbricati esistenti, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale [...] mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

➔ PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I1
Vulnerabilità delle falde	V1

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentando o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno utilizzare l’approvvigionamento da pozzi privati da falda previo autorizzazione degli Enti preposti alla tutela della risorsa idrica. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali, per usi irrigui o comunque non potabili, e le acque residue di lavaggio per gli scarichi dei servizi igienici;
- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione e/o l’implementazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami

nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento al fine di ridurre l’inquinamento atmosferico proveniente da impianti di tipo presenti o previsti nelle strutture ricettive e non.
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di quelli esistenti devono rispettare le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo LED, a basso impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile, ad esclusione dell’eolico, a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quanto concerne i pannelli fotovoltaici e/o termici è possibile il loro utilizzo su coperture o pergolati a terra, a condizione che gli stessi siano ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. L’ubicazione esatta degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere valutata in sede di esame del progetto.

f) Rifiuti:

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo l’insediamento

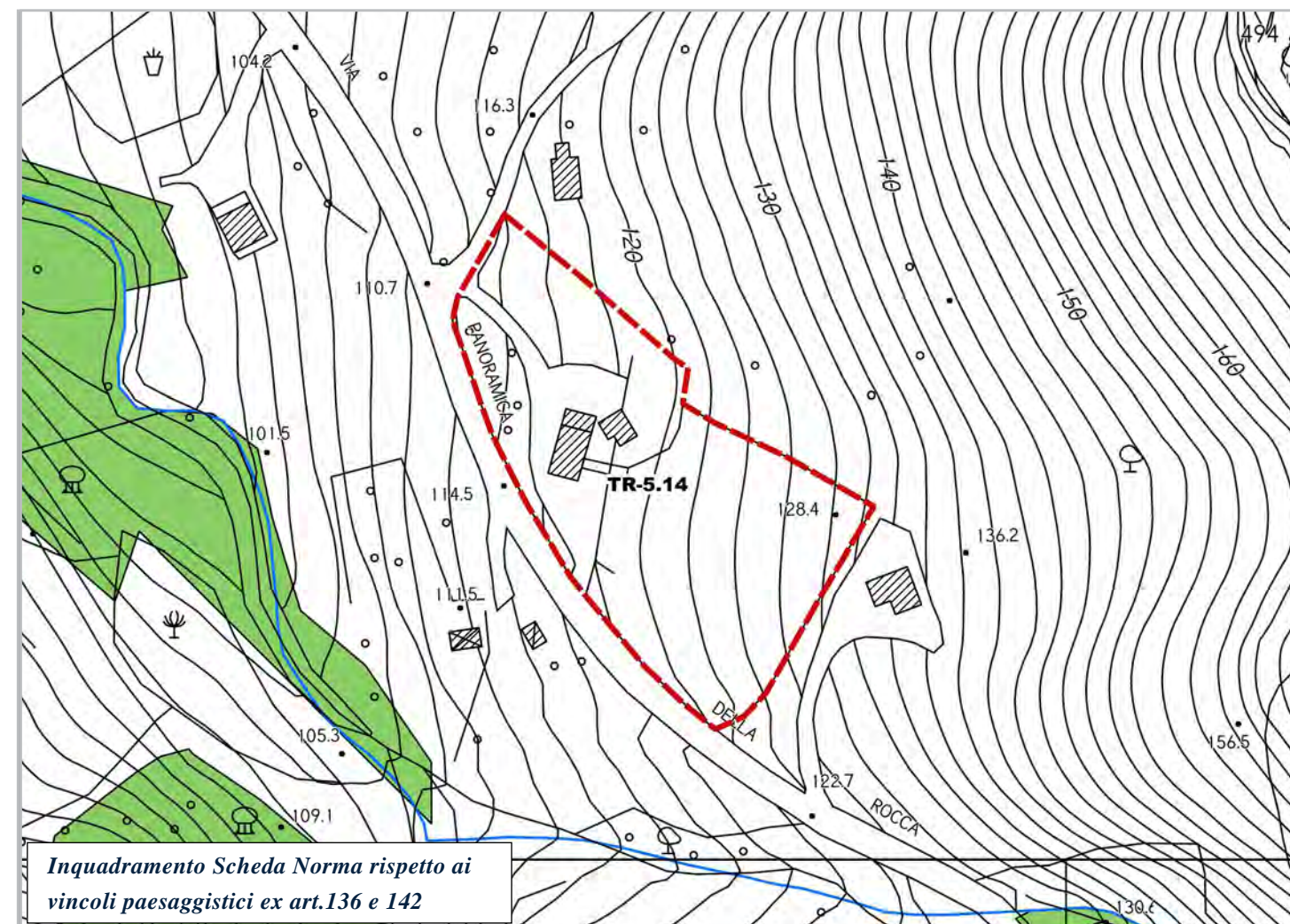
dovrà essere fornito di apposita isola ecologica con contenitori differenziati per materiale, opportunamente schermata dal punto di vista paesaggistico.

g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno.
- 2 – Aree protette e Siti Rete Natura 2000: L’area fa parte della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) - ex SIC “Boschi del M. d’Alma (di Tirli e Vetulonia)”, appartenente alla rete Siti Natura 2000, e pertanto devono essere rispettate tutte le prescrizioni previste per le ZSC finalizzate al mantenimento degli ecosistemi presenti nell’area;
- 3 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: deve essere garantita una efficiente accessibilità all’area. All’interno le reti di mobilità devono essere ben distinte fra spazi carrabili e spazi ciclo-pedonali. I percorsi pedonali e carrabili di collegamento devono essere dotate di alberature almeno su un lato con specie e piante tipiche dei luoghi.
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalla presente Scheda e dalle N.T.A. del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazioni di alto fusto di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie vegetali autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere opportunamente protette dal passaggio e dalla sosta dei veicoli.



➔ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa la struttura turistico-ricettiva, di tipo C.A.V., “Le Coste Casa Vacanza”, ubicata all’interno del territorio rurale nell’U.T.O.E. n°5 “La Collina di Scarlino”, a Sud-Ovest, del centro storico del Capoluogo. Il complesso è costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su due piani per un totale di due unità immobiliari, in parte utilizzato come abitazione dei proprietari ed in parte a destinazione turistico-ricettiva tipo C.A.V. per un totale di n.2 posti letto. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art. 64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. attuale è di circa mq. 670.

L’obiettivo è quello di identificare la struttura esistente all’interno del territorio rurale confermandone la destinazione e la vocazione turistico-ricettiva. L’aumento della S.U.L., sia in termini di posti letto che di servizi, è possibile esclusivamente attraverso o la realizzazione di una struttura alberghiera e/o R.T.A. in aggiunta a quella già esistente, oppure mediante la trasformazione dell’attuale struttura, compreso l’ampliamento

previsto, in struttura alberghiera e/o R.T.A.

➔ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- c) commerciale al dettaglio:
 - 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
 - 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti a)1, c)2, devono essere a servizio della

funzione principale di cui al punto d).

➔ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq 250 oltre quella esistente. L’aumento di S.U.L. è subordinato alla realizzazione della stessa, in termini di posti letto, in una struttura turistico/ricettiva di tipo alberghiera o R.T.A., salvo trasformare anche la struttura esistenti in quest’ultima tipologia ricettiva.
- n° posti letto consentiti pari a 10 oltre quelli esistenti, da realizzare esclusivamente per la struttura di cui al punto d)1
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici e comunque non superiore a 2 piani fuori terra.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.15 delle N.T.A. fino alla Sostituzione

Edilizia con ampliamento della S.U.L. nel rispetto del dimensionamento di cui al punto precedente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

➔ STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A.

del P.O. fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Sostituzione Edilizia.

→ “INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obbiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi posti letto e dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze, coperture in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale [...]mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

→ PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I1
Vulnerabilità delle falde	V1

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

b) Acque:

• 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentando o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;

• 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno utilizzare l’allaccio alla rete principale, corrente nelle vicinanze, con opportuni adeguamenti se necessario. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali, per usi irrigui o comunque non potabili, e le acque residue di lavaggio per gli scarichi dei servizi igienici. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore;

• 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite l’allaccio alla rete fognaria esistente, ovvero tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

• 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento al fine di ridurre l’inquinamento atmosferico proveniente da impianti di tipo domestico.

• 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.

• 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di

ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

• 1 – Fabbisogno energetico: i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di quelli esistenti devono rispettare le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a basso impatto energetico.

• 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile, ad esclusione dell’eolico, a condizione che gli impianti stessi siano a basso impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quanto concerne i pannelli fotovoltaici e/o termici è possibile il loro utilizzo su coperture o pergolati a terra, a condizione che gli stessi siano ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. L’ubicazione esatta degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere valutata in sede di esame del progetto.

f) Rifiuti:

• 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero.

g) Ambiente e biodiversità:

• 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;

• 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

• 1 – Infrastrutture per la mobilità: deve essere garantita una efficiente accessibilità all’area. All’interno dell’area deve essere garantita un’agevole mobilità pedonale;

• 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalla presente Scheda e dalle N.T.A. del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.

• 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione. In particolare le pavimentazioni devono essere realizzati con materiali drenanti.



→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa la struttura del complesso turistico/ricettivo “Casa Maremma”. La struttura si trova in territorio rurale, all’interno dell’U.T.O.E. n°6 “La Piana di Scarlino”, nelle immediate vicinanze del confine con il Comune di Massa Marittima e della nuova Strada Statale Aurelia. Attualmente il complesso presenta un dimensionamento pari a 209 posti letto, organizzati in C.A.V. di due tipologie, 18 edifici quadrifamiliari e 13 edifici a schiera e vari servizi annessi quali ristorante, piscina, servizio di accettazione e campi da gioco. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art.64 comma 1 d) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 6.913.

L’obiettivo è quello di identificare una struttura esistente a carattere turistico-ricettivo, di confermarne e migliorarne la funzione turistico-ricettiva, come richiesto attraverso un contributo proposto da parte degli operatori privati nella fase di formazione del nuovo P.O. attraverso l’adeguamento della struttura con nuovi servizi, e nuovi posti letto in struttura ricettiva

di tipo C.A.V. Viene riconosciuta la possibilità di adeguare la struttura esistente con una S.U.L. massima di 400 mq, pari a 10 posti letto compresi i servizi da attuare come struttura ricettiva di tipo alberghiera o R.T.A.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- b) industriale e artigianale:
 - 3. artigianato di servizio;
- c) commerciale al dettaglio:
 - 1. esercizi di vicinato;
 - 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;

- 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
- e) direzionale e di servizio:
 - 7. attrezzature sportive;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti b)3, c)1, c)2 ed e)7 devono essere a servizio della funzione principale che è quella turistico-ricettiva di cui al punto d).

→ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq. 400 oltre quella esistente. L’aumento di S.U.L. è subordinato alla realizzazione dei nuovi posti letto da attuare in una struttura ricettiva di tipo alberghiera o R.T.A.

- n° posti letto consentiti pari a 10 oltre a quelli esistenti.
- H massima consentita pari a un 1 piano e comunque non superiore a quella degli edifici esistenti.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all’art. 17 delle N.T.A. fino alla Ristrutturazione Urbanistica.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art .16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. -. L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Ordinaria.

➔ **STRUMENTI ATTUATIVI**

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia.

Piano di Recupero, P.d.R., per interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica.

➔ **“INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICP” - riferi-mento agli Obbiettivi, Direttive e Prescrizioni desunti dal P.I.T/P.P.R. -**

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” : il primo numero fa riferimento agli Obbiettivi di qualità riportati all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alle relative Direttive correlate della stessa scheda .

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti, per la creazione dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze in coerenza con i fabbricati esistenti, quand’anche di recente formazione, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale. In particolare le tinteggiature degli intonaci esterni dovranno essere di colore nella gamma delle terre tipiche del

territorio rurale, mentre gli infissi esterni in legno o metallo con trattamento tipo corten o antracite;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

➔ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AM-BIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativa-mente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I1
Vulnerabilità delle falde	V3

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Impianti energie alternative	2
Pertinenze	2
Impianti sportivi pertinenziali	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Impianti energie alternative	1
Pertinenze	2

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Impianti sportivi pertinenziali	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Impianti energie alternative	2
Pertinenze	2
Impianti sportivi pertinenziali	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentando o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale, corrente nelle vicinanze, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali, per usi irrigui o comunque non potabili, e le acque residue di lavaggio per gli scarichi dei servizi igienici. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore;
- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve permanere tramite un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione e possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso

la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento al fine di ridurre l’inquinamento atmosferico proveniente da impianti di tipo domestico;
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (parte dell’area è classificata in Classe III e parte in Classe IV, quella più vicina alla Strada Aurelia Nuova) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso;
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione e/o adeguamento dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

- 1 –Fabbisogno energetico: negli interventi di trasformazione consentiti devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico ai fini del fabbisogno degli edifici. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quanto concerne i pannelli fotovoltaici e/o termici è possibile il loro utilizzo su coperture o pergolati a terra: in particolare per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati nella misura massima del 30% di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale

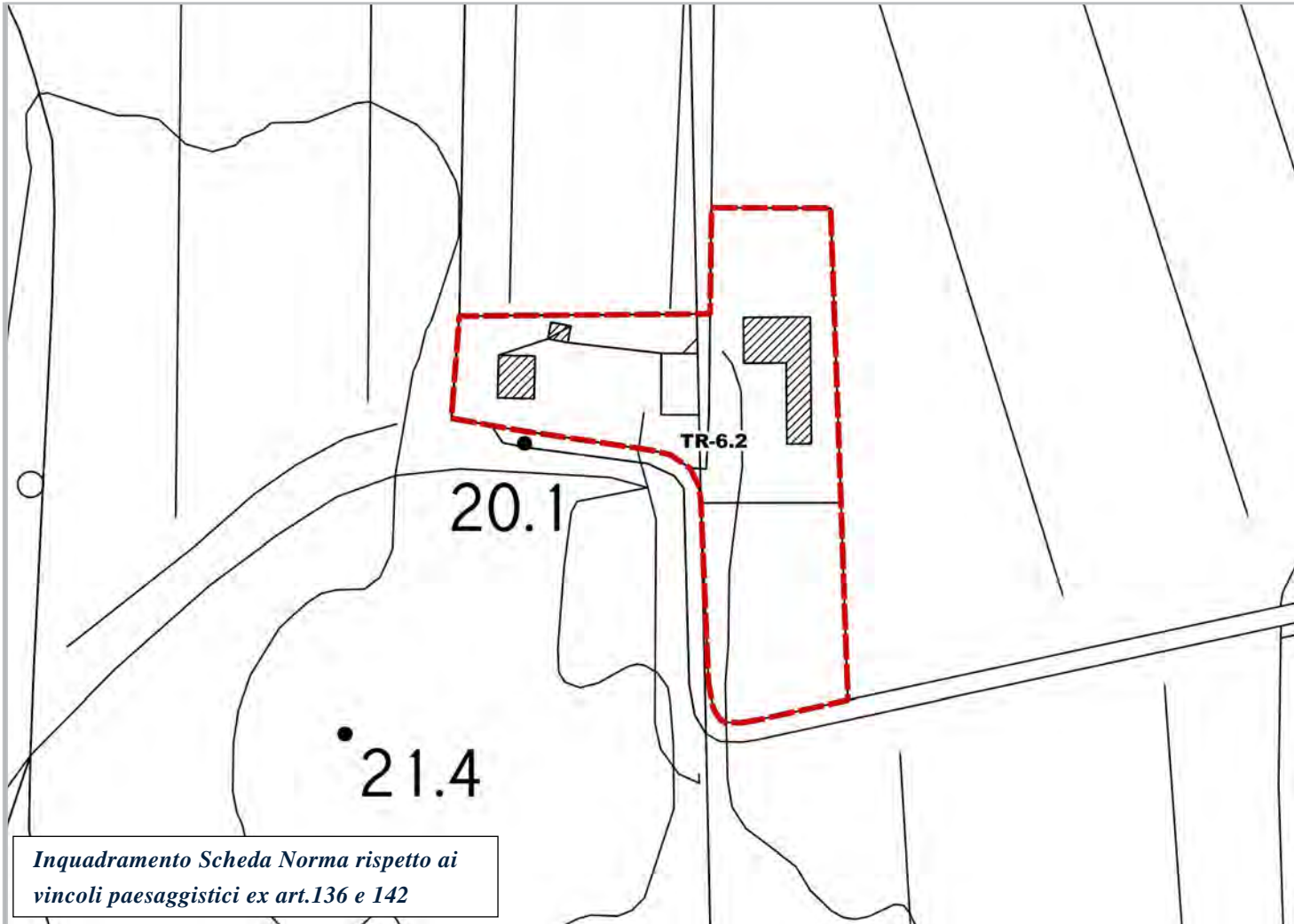
scopo l’insediamento deve essere fornito di uno spazio di raccolta protetto e ben mimetizzato con siepi dove conferire i rifiuti e ben accessibile dall’esterno da parte dei mezzi e degli operatori della R.S.U. In alternativa, anche parziale, soprattutto per i rifiuti organici è possibile un mini trattamento in loco finalizzato alla produzione di quote di compost verde da utilizzare nelle concimazioni locali e del verde condominiale .

g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctono al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo circostante all’interno del quale il complesso immobiliare è inserito;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: deve essere garantita una efficiente accessibilità all’area. All’interno le reti di mobilità devono essere ben distinte fra spazi carrabili e spazi ciclo-pedonali. Le infrastrutture devono essere dotate di alberature almeno su un lato e nelle parti perimetrali si deve creare una barriera verde a tutto l’insediamento;
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalla presente Scheda e dalle N.T.A. del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazioni di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie autoctone.



→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa gli immobili del “Podere Santa Lina”, che è ubicato nella zona pianeggiante del territorio di Scarlino, posta a Nord, in territorio rurale, all’interno dell’U.T.O.E. n°6 “La Piana di Scarlino”, vicino al confine comunale con il Comune di Massa Marittima e alla Nuova Strada Statale Aurelia. Attualmente all’interno del Podere, oltre all’edificio destinato a civile abitazione, è presente una clinica veterinaria e alcuni servizi annessi. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art.64 comma 1 d) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 815.

L’obiettivo è quello di identificare la struttura esistente che svolge attività di servizio sia alle attività agricole che alle attività di tipo turistico-ricettivo e urbano, confermando la funzione già presente nell’area in oggetto e migliorando il servizio mediante l’ampliamento dei fabbricati esistenti al fine di realizzare un vero e proprio ospedale veterinario.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- e) direzionale e di servizio:
 - 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
 - 7. attrezzature sportive;
- g) agricola e funzioni connesse.

La funzione di cui al punto a)1 deve essere a servizio della funzione direzionale e di servizio di cui al punto e)4 ed e)7.

→ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq. 300 oltre a quella esistente. La nuova S.U.L. prevista è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di strutture per le funzioni di cui ai punti e)4 ed e)7.
- H massima consentita pari a quella esistente e comunque non superiore a 2 piani fuori terra.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui all’art. 17 delle N.T.A. fino alla Sostituzione Edilizia con ampliamento di S.U.L. nel rispetto comunque del dimensionamento di cui al punto precedente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto

previsto all’art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. -. L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

→ STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O., per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagonma

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia.

→ “INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” : il primo numero fa riferimento agli Obbiettivi di qualità riportati all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimen- to alle Direttive correlate presenti nella stessa scheda.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pa- vimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere uti- lizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuo- vi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto pae- saggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, finalizzati alla realizzazione dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori, altezze e coperture in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il si- stema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preser- vare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manu- tenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corret- ta regimazione idraulica dei collettori principali della campagna, verso i quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

→ PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativa- mente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I2/P1
Vulnerabilità delle falde	V2

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Impianti energie alternative	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Impianti energie alternative	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Impianti energie alternative	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima perme- abilità delle aree scoperte, non pavimentando o laddove la pavi- mentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o car- rabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambi- to, di cui al punto precedente;

- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigiona- mento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale, corrente nelle vicinanze, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque plu- viali, per usi irrigui o comunque non potabili, e le acque residue di lavaggio per gli scarichi dei servizi igienici. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore;

- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto con- cerne lo smaltimento dei liquami, sia di tipo urbano che medi- co-veterinario, questo deve permanere come sistema di smalti- mento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione e possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste de- vono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasforma- zione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le proble- matiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispet- tate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di tra- sformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illu- minazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inqui- namento luminoso.

d) Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energe- tico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. De- vono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a con- dizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quan- to concerne i pannelli fotovoltaici e/o termici è possibile il loro utilizzo su coperture o pergolati a terra. In particolare per quan- to riguarda gli impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati nella misura massima del 30% di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smalti- mento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’int- ervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero.
- 3 – Smaltimento di rifiuti speciali pericolosi: a tale scopo dovrà essere previsto un idonea area all’interno della quale po- ter conferire in via preliminare i rifiuti speciali pericolosi prima del loro corretto smaltimento secondo la normativa vigente in materia.

g) Ambiente e biodiversità:

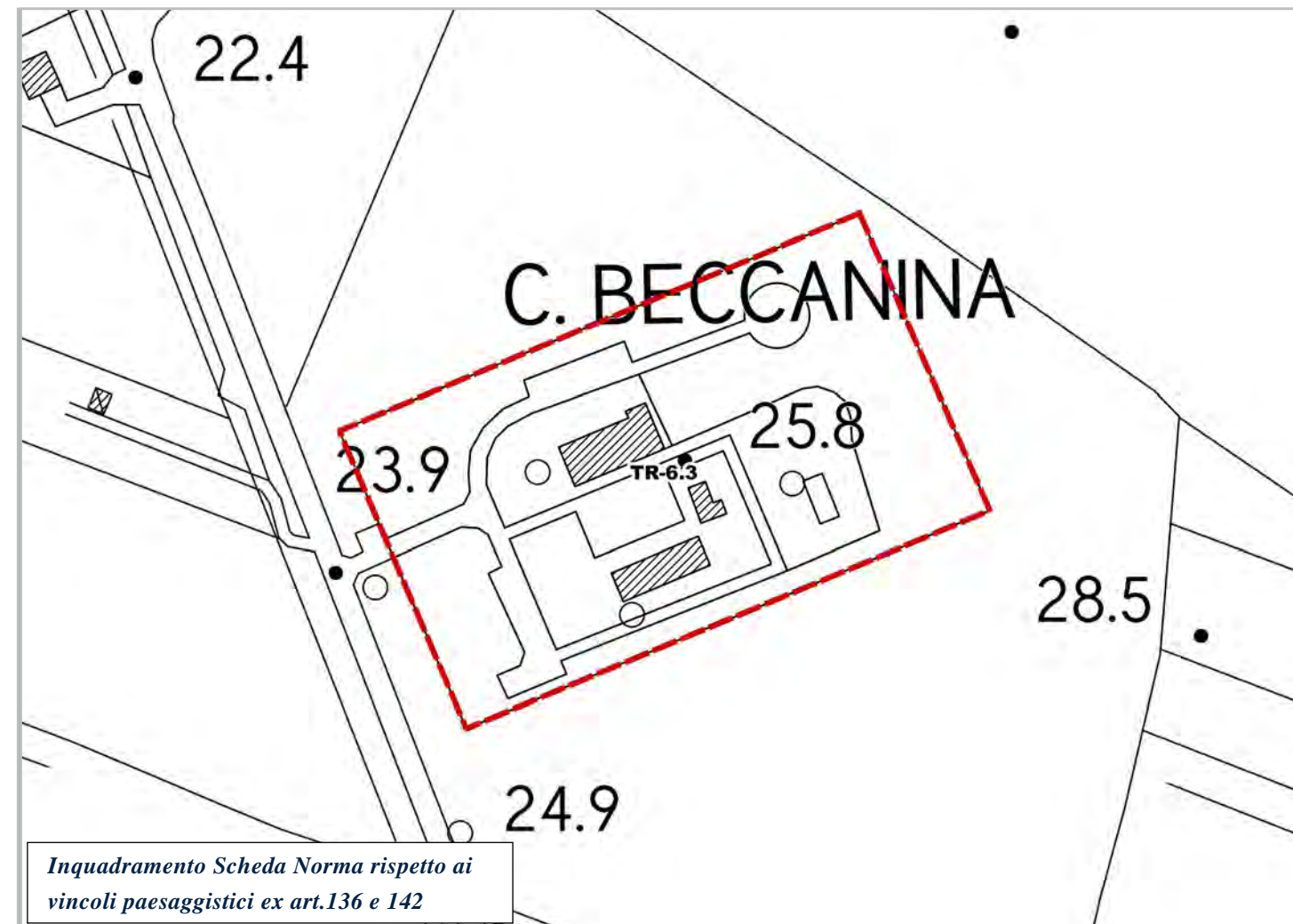
- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione devono garantire un’implementazione della dotazione di specie vege- tali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctono al fine di ri- costituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: L’area è collegata con la strada provinciale di Scarlino attraverso strada vicinale; gli in- terventi consentiti devono contribuire alla manutenzione del territorio e soprattutto delle viabilità di campagna in relazione

soprattutto al mantenimento in efficienza del reticolo idraulico adiacente alla viabilità .

- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazioni di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione. L’area dovrà essere corredata sui bordi perimetrali di idonea barriera verde e di specie autoctone.



➔ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa gli immobili del “Podere Beccanina” che ospita una struttura turistico-ricettiva C.A.V. di alta qualità, posta in territorio rurale, all’interno dell’U.T.O.E. n°6 “La Piana di Scarlino”. La zona in oggetto si trova lungo la Strada Provinciale di Scarlino che collega il Capoluogo alla zona pianeggiante e ai centri urbani di Scarlino Scalo e di Le Case. La struttura è costituita da 17 appartamenti organizzati all’interno di più corpi di fabbrica, oltre ad una serie di servizi correlati alla funzione principale, per un totale di 41 posti letto. Il complesso turistico-ricettivo è costituito da tre fabbricati. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art.64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 1.479.

L’obiettivo è quello di identificare la struttura esistente, confermandone e consolidandone la funzione turistico-ricettiva attraverso un insieme di interventi volti ad aumentare la qualità dei servizi. L’ampliamento e l’introduzione sia di nuovi servizi a carattere turistico-ricettivo che di posti letto è subordinato alla

realizzazione degli stessi nell’ambito di una struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero e R.T.A.

➔ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- c) commerciale al dettaglio:
 - 1. esercizi di vicinato;
 - 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
 - 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
- e) direzionale e di servizio:
 - 2. attrezzature sociali e culturali;
 - 7. attrezzature sportive;

- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti c)1, c)2, e)2 ed e)7 devono essere a servizio della funzione principale che rimane quella turistico-ricettiva di cui al punto d).

➔ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita mq 400 oltre quella esistente. L’aumento di S.U.L. è subordinato alla realizzazione della stessa, in termini sia di posti letto che di servizi, in una struttura turistico/ricettivo di tipo alberghiera o R.T.A., salvo trasformare anche la struttura esistenti in quest’ultima tipologia ricettiva.
- n° posti letto consentiti pari a 10 oltre a quelli esistente.
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici e comunque non superiore a 2 piano fuori terra.

Sugli edifici di pregio storico-architettonico presenti nell’area della presente scheda norma e riportati all’interno dell’elaborato “DT03a” sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all’interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico-architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Addizione Volumetrica e/o Sostituzione Edilizia con ampliamento di S.U.L. nel rispetto comunque del dimensionamento di cui al punto precedente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati ; sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenze possono esse realizzate alla condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art .16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggisti-

ci” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. -. L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

➔ **STRUMENTI ATTUATIVI**

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia.

➔ **INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -**

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento agli Obbiettivi di qualità riportati all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alle Direttive correlate presenti nella stessa scheda.

Scheda d’Ambito 16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in materiale lapideo a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori, altezze e coperture a falda in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque

nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica dei collettori principali della campagna, verso i quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

➔ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I2/P1 - PIME/P3(parte)
Vulnerabilità delle falde	V1

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2 se in I.2/P.1; NF se in PIME/P.3
Pertinenze	2 se in I.2/P.1; NF se in PIME/P.3

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Parcheggi pertinenziali	2 se in I.2/P.1; NF se in PIME/P.3
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

• 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentando o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;

• 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale corrente su via provinciale Scarlino, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali, per usi irrigui o comunque non potabili, e le acque residue di lavaggio per gli scarichi dei servizi igienici. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore;

• 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire attraverso l’immissione dei liquami nella fognatura pubblica passante su via provinciale Scarlino, o in alternativa con depuratore autonomo munito di fitodepurazione per la successiva immissione nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subor-

dinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

• 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.

• 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.

• 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

• 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.

• 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quanto concerne i pannelli fotovoltaici e/o termici è possibile il loro utilizzo su coperture o pergolati a terra. In particolare per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati nella misura massima del 30% di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

• 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo il complesso deve essere fornito di uno spazio di raccolta protetto e ben mimetizzato con siepi dove conferire i rifiuti e ben accessibile dall’esterno da parte dei mezzi e degli operatori della R.S.U.. In alternativa, anche parziale, soprattutto per i rifiuti organici è possibile un

mini trattamento in loco finalizzato alla produzione di quote di compost verde da utilizzare nelle concimazioni locali e del verde condominiale .

g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: è già garantita una efficiente accessibilità all’area dalla strada provinciale di Scarlino. All’interno deve essere garantita una efficace mobilità pedonale.
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi devono essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere permeabili quand’anche realizzate con materiali lapidei o cotto attraverso sottofondo e commentiture drenanti.
- 4 - Percettibilità dall’esterno: gli interventi di trasformazione consentiti devono consentire di implementare tutto l’insediamento di un apparato vegetazionale con alberature di alto fusto e di specie vegetali tipiche della piana all’interno e sui bordi perimetrali.



→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa gli immobili dell' "Alberguccio Ranch Hotel", ubicato in località Alberguccio in territorio rurale, all'interno dell'U.T.O.E. n°6 "La Piana di Scarlino". Il complesso si trova in prossimità della zona pedecollinare del territorio comunale di Scarlino, lungo la Strada Provinciale n°60 del Puntone, ed ospita una struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero. Per l'area già era previsto l'intervento di un P.d.R. per complessivi mc. 2000. Nella fase della presentazione dei contributi per la formazione del P.O. è stato proposto di poter realizzare parte di quanto già previsto. La struttura è composta attualmente da 7 camere, 14 appartamenti, un ristorante, una piscina e campo da tennis. L'insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all'art.64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 1.409.

L'obiettivo è quello di identificare la struttura esistente, di confermare e migliorare la funzione turistico-ricettiva della struttura attraverso l'ampliamento del numero di posti letto da ricavare all'interno di strutture del tipo bungalows.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell'art.15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- c) commerciale al dettaglio:
 - 1. esercizi di vicinato;
 - 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
- e) direzionale e di servizio:
 - 2. attrezzature sociali e culturali
 - 7. attrezzature sportive;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti a)1, c)1 e 2 ed e)2 ed e)7 devono essere a servizio della funzione principale turistico-ricettiva di cui al

punto d).

→ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq. 500 oltre a quella esistente ricomprendendo in essa sia i nuovi posti letto che i nuovi servizi. La funzione di cui al punto a)1 non può superare il 10% della S.U.L. complessiva.
- n° posti letto consentiti 20 oltre a quelli esistenti.
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici e comunque non superiore a 2 piani fuori terra.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell'area della presente scheda norma e riportati all'interno dell'elaborato "DT03a" sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all'interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Addizione Volumetrica e/o Sostituzione Edilizia con ampliamento di S.U.L. nel rispetto del dimensionamento di cui al punto precedente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all'art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenze possono essere realizzate alle condizioni definite al punto "Indirizzi e prescrizioni progettuali" (riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto "Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici" - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - L'adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

→ **STRUMENTI ATTUATIVI**

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e/o Sostituzione Edilizia.

→ **“INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferi-mento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -**

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi posti letto e dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori, altezze e coperture in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale. In particolare le tinteggiature degli intonaci esterni dovranno essere di colore nella gamma delle terre tipiche del territorio rurale, mentre gli infissi esterni in legno o metallo con trattamento tipo corten o antracite. I bungalow di materiale ligneo devono avere tipologie semplici, in linea con le tipologie

tipiche del contesto rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica dei collettori principali della campagna, verso i quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

→ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AM-BIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I2/P1
Vulnerabilità delle falde	V2

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

• 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare, a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;

• 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale corrente su via provinciale Scarlino, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente, ovvero attraverso la realizzazione, a carico del soggetto privato, di pozzi per il prelievo dalla falda, previo parere dell’Ente gestore della risorsa idrica. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali ed eventualmente quelle di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

• 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna, previo parere dell’ente gestore della risorsa. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

• 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.

• 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.

• 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

• 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.

• 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. In ogni caso per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati privi di pregio storico-architettonico nella misura massima del 30% di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

• 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo l’insediamento deve essere fornito di uno spazio di raccolta protetto e ben mimetizzato con siepi dove conferire i rifiuti e ben accessibile dall’esterno da parte dei mezzi e degli operatori della R.S.U. In alternativa, anche parziale, soprattutto per i rifiuti organici è possibile un mini trattamento in loco finalizzato alla produzione di quote di compost verde da

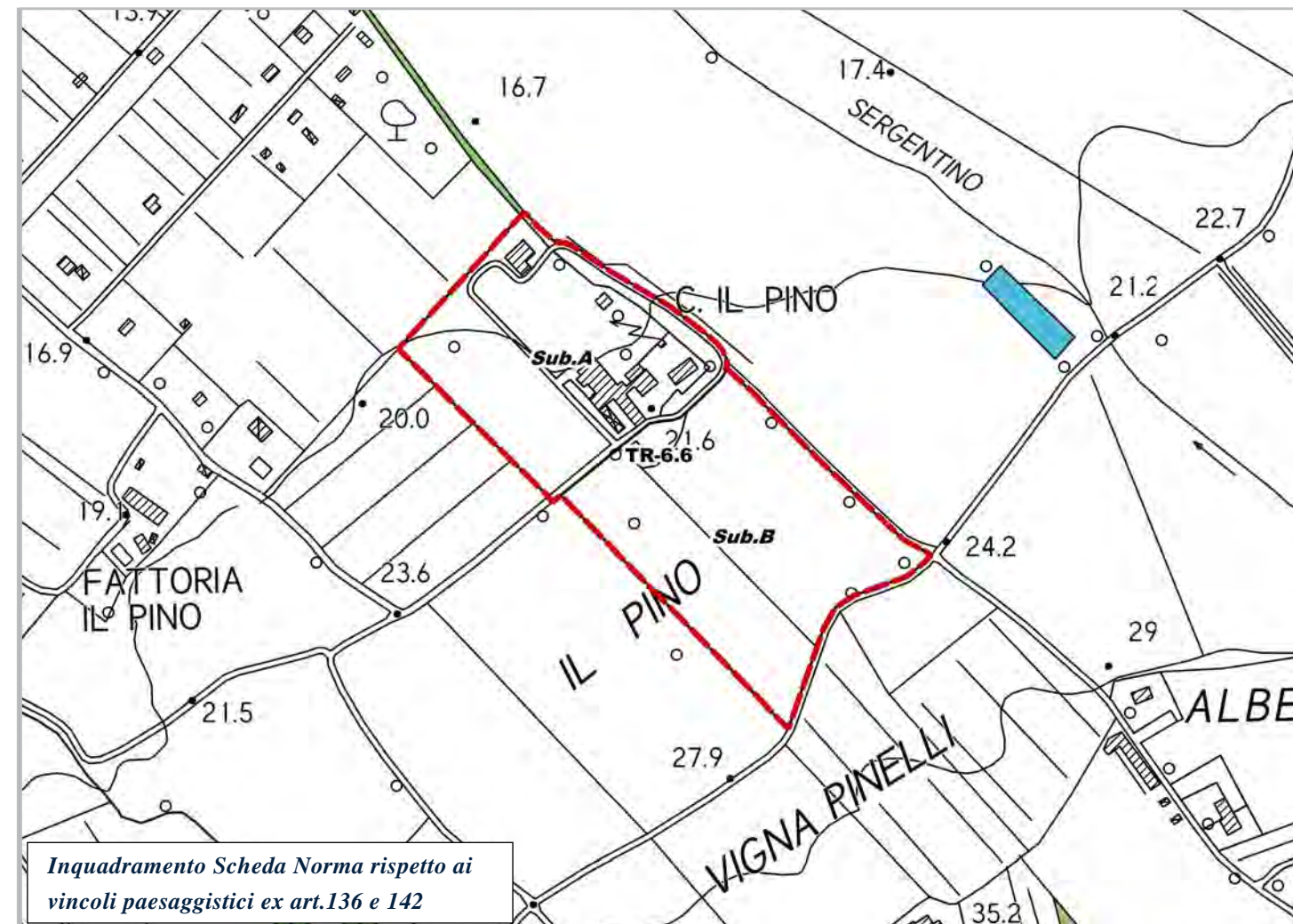
utilizzare nelle concimazioni locali e del verde condominiale .

g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: è già garantita una efficiente accessibilità all’area dalla strada provinciale del Puntone. All’interno deve essere garantita una efficace mobilità pedonale .
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi devono essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie autoctone. . In particolare le pavimentazioni devono essere permeabili quand’anche realizzate con materiali lapidei o cotto attraverso sottofondo e commentiture drenanti.



➔ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa il complesso Azienda Agricola Agrituristicamente "Fattoria Il Pino", ubicata in Loc. Imposto nella zona pianeggiante del Comune di Scarlino, nel territorio rurale all'interno dell'UTOE n°6 "La Piana di Scarlino". Attualmente il complesso conta 45 posti letto per un totale di 16 camere disposte in 5 unità abitative. All'interno dell'area sono presenti anche due ristoranti con la possibilità anche di spazi atti ad ospitare eventi da varia natura. Tutti gli edifici presenti si sviluppano su un unico piano ad eccezione della struttura centrale la quale presenta uno sviluppo prevalentemente su due piani, ad esclusione di una piccola porzione che si articola su tre livelli. L'insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all'art.64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 2.177.

L'obiettivo è quello di identificare la struttura agrituristicamente esistente, confermare e potenziare l'attività agrituristicamente legata all'azienda agricola anche attraverso l'introduzione di funzioni turistico-ricettive di tipo alberghiero con il conseguente

inserimento di nuovi servizi, campo da golf di allenamento a 8 buche, piscina, centro benessere, ecc. in un'ottica di integrazione fra funzioni prettamente agrituristicamente e turistico-ricettive. Al fine di migliorare l'organizzazione degli spazi e delle attività la scheda si articola in due sub-comparti:

sub-comparto A nel quale la destinazione prevalente è quella turistico/ricettiva, ricomprendendo in questo comparto anche funzioni turistico-ricettive non riconducibili all'agriturismo;

sub-comparto B nel quale è prevista la realizzazione di servizi turistico-ricettivi a prevalente carattere non edilizio.

➔ FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- a) residenziale:
- 1. residenza ordinaria;
- c) commerciale al dettaglio;

- 1. esercizi di vicinato;
- 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
- e) direzionale e di servizio:
 - 2. attrezzature sociali e culturali;
 - 7. attrezzature sportive;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti a)1, c)1, c)2, e)2 ed e)7 devono essere a servizio della funzione principale turistico/ricettiva di cui al punto d).

➔ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq 300 oltre a quella esistente. La funzione di cui al punto a)1 non può superare il 10% della S.U.L. complessiva. La nuova S.U.L. prevista è finalizzata esclusivamente alla realizzazione dei servizi, di cui ai punti c) ed e) strettamente connessi all'attività agrituristicamente.
- n° posti letto pari a quelli attuali.
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici e comunque non superiore a 2 piano fuori terra.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell'area della presente scheda norma e riportati all'interno dell'elaborato "DT03a" sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all'interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Addizione

Volumetrica e/o Sostituzione Edilizia con ampliamento di S.U.L. nel rispetto del dimensionamento di cui al punto precedente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenza possono esse realizzate alla condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art .16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

➔ STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia.

➔ “INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. – (da completare)

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obbiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere

utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze, coperture in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

➔ PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I2/P1
Vulnerabilità delle falde	V2

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

• 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare a conclusione degli stessi, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;

• 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale corrente su via provinciale Scarlino, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente, ovvero attraverso la realizzazione, a carico del soggetto privato, di pozzi per il prelievo dalla falda, previo parere dell’Ente gestore della risorsa idrica. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali ed eventualmente quelle di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali ed eventualmente di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

• 3- Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna, previo parere dell’ente gestore della risorsa. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

• 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.

• 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.

• 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

• 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo LED, a bassa impatto energetico.

• 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. In ogni caso per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati privi di pregio storico-architettonico nella misura massima del 30%

di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo l’insediamento deve essere fornito di uno spazio di raccolta protetto e ben mimetizzato con siepi dove conferire i rifiuti e ben accessibile . In alternativa, anche parziale, soprattutto per i rifiuti organici è possibile un mini trattamento in loco finalizzato alla produzione di quote di compost verde da utilizzare nelle concimazioni locali e del verde condominiale .

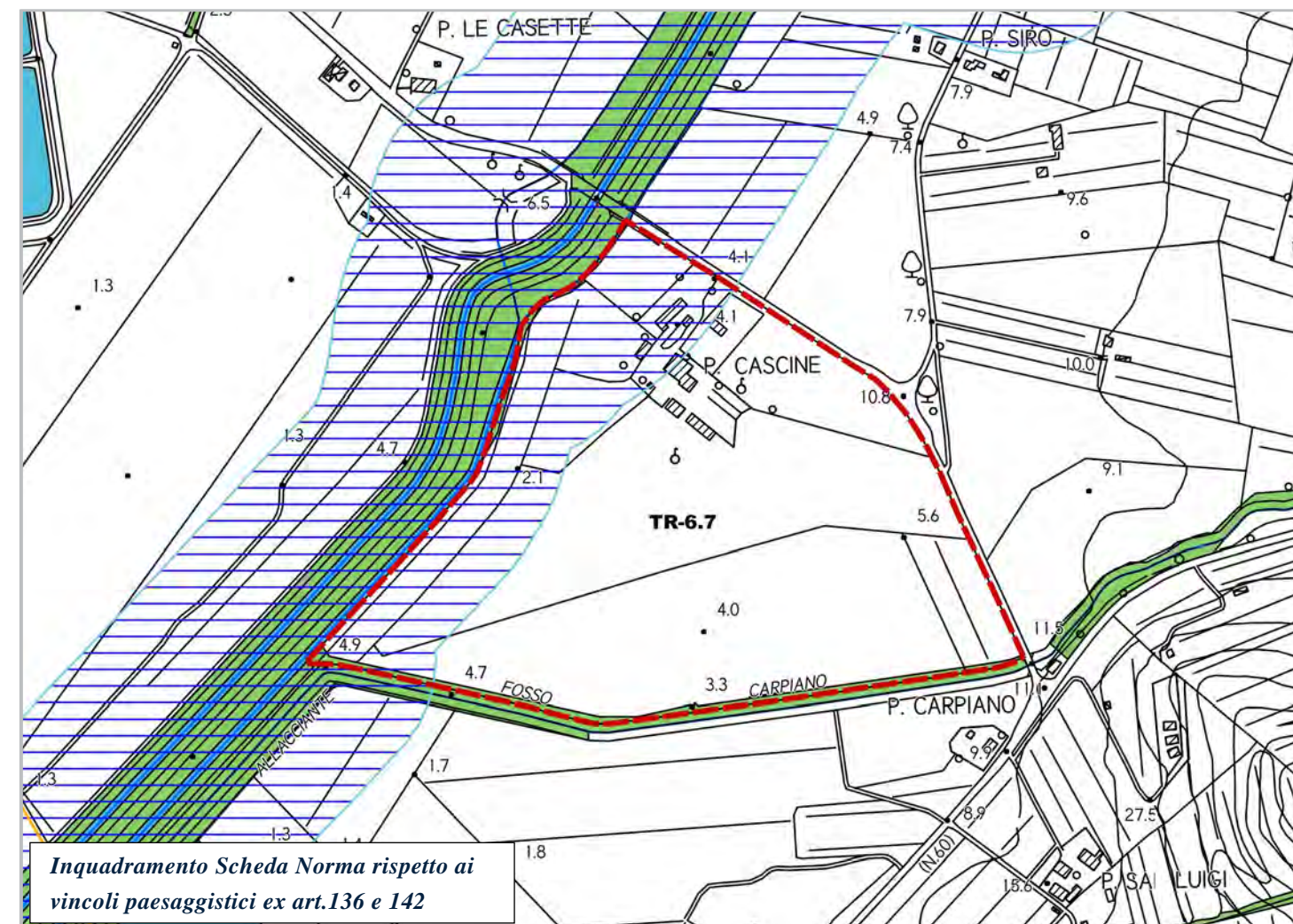
g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: è già garantita una efficiente accessibilità all’area dalla strada provinciale del Puntone. All’interno deve essere garantita una efficace mobilità pedonale .
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere permeabili quand’anche

realizzate con materiali , lapidei o cotto attraverso sottofondo e commentiture drenanti.



➔ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area interessata dalla scheda norma si trova in territorio rurale, all'interno dell'U.T.O.E. n°6 "La Piana di Scarlino", lungo la Strada Provinciale n°135 del Casone, a ridosso del Canale Allacciante e del Fosso Carpiano. Attualmente la zona in oggetto è interessata dalla presenza dell'azienda agricola "Le Cascine che svolge soprattutto, seppur modesta, attività zootecnica. Nell'area sono presenti, oltre ad un fabbricato di pregio storico/architettonico sede dell'abitazione del proprietario, anche alcuni annessi destinati ad attività ricovero mezzi e animali. In prossimità del podere "Le Cascine" è presente un piccolo campo di volo, che attraverso un Accordo di Pianificazione tra la Provincia di Grosseto, il Comune di Scarlino e il Comune di Gavorrano è stato trasformato nella previsione di aviosuperficie; infatti l'Accordo di Pianificazione ha permesso di trasferire la previsione di aviosuperficie dal territorio comunale di Gavorrano, contenuta del P.T.C.P. Provinciale, al territorio di Scarlino. Pertanto contestualmente alla approvazione del nuovo P.O. viene effettuata anche una variante contestuale al P.S. al fine di recepire quanto contenuto nell'Accordo di pianificazione

suddetto. L'insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all'art.64 comma 1 d) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 1.200.

L'obiettivo è quello di recepire nel nuovo strumento di pianificazione territoriale e urbanistica quanto contenuto nell'Accordo di Pianificazione sopracitato realizzando una struttura di aviosuperficie efficiente e dotata dei servizi necessari, trasformandola in una attività integrativa delle attività turistiche presenti nel territorio di Scarlino e sinergica anche con le attività del porto turistico. L'aviosuperficie dovrà costituire inoltre un utile presidio sul territorio per le attività di protezione civile soprattutto per quanto concerne la prevenzione degli incendi boschivi e la sicurezza marina costiera, oltre che per altre esigenze di carattere sanitario e di pronto intervento.

➔ FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- c) commerciale al dettaglio:
 - 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
- e) direzionale e di servizio:
 - 7. attrezzature sportive;
 - 11. attrezzature tecnologiche;
 - 12. mobilità meccanizzata;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti a)1, c)2, d)1, e) 11 ed e)12 devono essere a servizio della funzione principale di cui al punto e)7.

➔ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a mq 4.000 oltre a quella esistente. Le funzioni di cui ai punti a)1, c)2, d)1 non possono superare il 15% della S.U.L. complessiva.
- n° posti letti consentiti pari a 10.
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici; per quanto riguarda le strutture destinate a rimessa ed hangar l'altezza massima consentita è di mt.5.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell'area della presente scheda norma e riportati all'interno dell'elaborato "DT03a" sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all'interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Addizione Volumetrica e alla Sostituzione Edilizia con

ampliamenti di S.U.L. non superiore al dimensionamento di cui al punto precedente, in quanto in area con presenza di vincolo paesaggistico.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenza possono esse realizzate alla condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.)

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

➔ **STRUMENTI ATTUATIVI**

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma e Sostituzione Edilizia senza ampliamento di S.U.L., in quanto in presenza di vincolo paesaggistico.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia con ampliamento di S.U.L. nel rispetto del dimensionamento di cui al punto precedente.

➔ **“INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICP” - riferi-mento agli Obbiettivi, Direttive e Prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -**

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”ed è inoltre interessata dalla presenza di un vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs 42/2004, rispetto al quali le direttive e le prescrizioni devono guidare le azioni nell’uso e nella trasformazione delle aree e dei beni ricompresi all’interno della presente scheda:

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

Per quanto concerne la Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” si fa riferimento agli indirizzi e alle direttive desunte dalla stessa scheda d’Ambito: il primo numero fa rife-

rimento agli Obbiettivi di qualità della Disciplina d’uso mentre il secondo numero fa riferimento alle Direttive correlate. Per quanto concerne la disciplina dei beni paesaggistici si fa riferimento alle prescrizioni contenute nell’Allegato n°8b del P.I.T./P.P.R.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove costruzioni destinate a servizi dell’aviosuperficie (hangar officina,ecc), si dovranno utilizzare materiali lignei, anche a vista, in questo caso le coperture in legno dovranno essere ricoperte con guaine bituminose di colore rosso mattone. In alternativa si potranno utilizzare manufatti prefabbricati in ferro e/o in cemento, a condizione che i tamponamento esterni siano di colore nella gamma delle terre e le coperture di colore scuro o rosso mattone. Per quanto concerne le nuove costruzioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, finalizzate alla realizzazione dei nuovi posti letto e dei servizi, questi dovranno utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze, coperture in coerenza con gli edifici esistenti caratterizzati da tipologie rurali, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

Vincolo paesaggistico ex art.142 del D.Lgs 42/2004 comma 1 lett. c)

prescrizione 8.3a - Gli interventi di trasformazione, in particolare la realizzazione della pista, non devono compromettere la vegetazione ripariale del Canale Allacciante, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i livelli di continuità ecologica. I nuovi fabbricati e le nuove strutture edificate, e non, non dovranno inoltre impedire l’accessibilità al corso d’acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruizione delle fasce fluviali;

prescrizione 8.2c - Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico dell’intorno, dovranno garantire il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici tipici dell’area oggetto della presente Scheda Norma. Gli stessi non devono occludere i varchi e le visuali panoramiche da e verso il fiume, che si aprono lungo le sponde del Canale Allacciante e dai tracciati accessibili al pubblico;

prescrizione 8.2e - Le aree destinate a parcheggio non devono aumentare l’impermeabilizzazione del suolo e a tale scopo la pavimentazione degli stessi deve essere realizzate con tecniche e materiali ecocompatibili e pavimentazioni drenanti;

prescrizione 8.2g - All’interno dell’area oggetto del presente vincolo non possono essere localizzati depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l’impatto visivo, ne impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabile. È ammessa invece la realizzazione dell’impianto per la depurazione delle acque reflue, a condizione che lo stesso sia mimetizzato mediante l’uso di piante e arbusti.

➔ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G.2 – G.3 (per compressibilità terreni)
Idraulica	I.2/P.1 – I.3/PIE/P.2 – PIME/P.3
Vulnerabilità delle falde	V.2 – V.3

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2 se in I.2/P.1; NF se in I.3/PIE/P.2 o in PIME/P.3
Pertinenze	2 se in I.2/P.1; NF se in I.3/PIE/P.2 o in PIME/P.3
Parcheggi pertinenziali	2 se in I.2/P.1; NF se in I.3/PIE/P.2 o in PIME/P.3
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza degli edifici gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono realizzare/ripristinare , sia all’interno che

all'esterno dell'area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un'efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d'Ambito, di cui al punto precedente;

- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico questo dovrà avvenire tramite pozzi con prelievo dalla falda, previo parere dell'ente gestore della risors. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali ed eventualmente quelle di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell'Ente Gestore.
- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell'operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l'irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interratoe per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell'Ente Gestore.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell'intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all'area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell'illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l'inquinamento luminoso, compatibilmente con la funzione di aviosuperficie prevista.

d) Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti

rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. In ogni caso per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici, è consentita l'installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati privi di pregio storico-architettonico nella misura massima del 30% di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell'intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell'ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo l'insediamento deve essere fornito di uno spazio di raccolta protetto e ben mimetizzato con siepi dove conferire i rifiuti e ben accessibile dall'esterno da parte dei mezzi e degli operatori della R.S.U. In alternativa, anche parziale, soprattutto per i rifiuti organici è possibile un mini trattamento in loco finalizzato alla produzione di quote di compost verde da utilizzare nelle concimazioni locali e del verde.

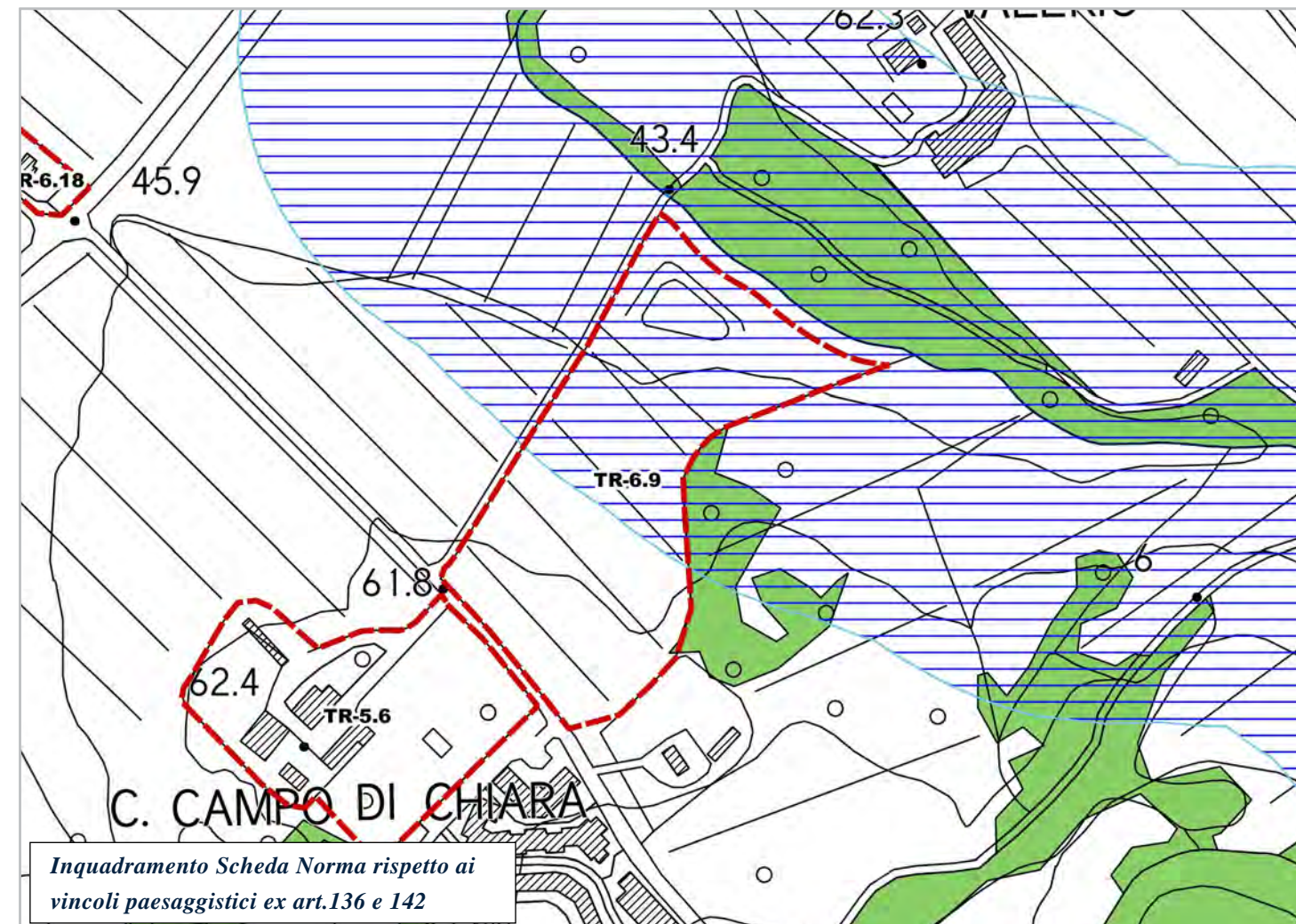
g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un'implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell'areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: è già garantita una efficiente accessibilità all'area dalla strada provinciale del Puntone. All'interno le reti di mobilità devono essere ben distinte fra spazi carrabili e spazi pedonali.
- 2 – Aree per la sosta: l'area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.

- 3 –Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere permeabili quand'anche realizzate con materiali, lapidei o cotto attraverso sottofondo e commentiture drenanti.



➔ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La zona che interessa la presente Scheda Norma è localizzata a Nord del Capoluogo Scarlino sulle prime pendice del Monte d'Alma a ridosso del Fosso Buffone, in territorio rurale all'interno dell'U.T.O.E. n°6 "La Piana di Scarlino". L'area è dotata di un pozzo di acqua che ha già avuto, con il D.D. del 27 luglio 2012 n.4073, il riconoscimento ministeriale come acqua termale a fini terapeutici. Il contributo pervenuto nell'ambito del percorso partecipativo di formazione del nuovo Piano Operativo oltre ad un centro termale propone anche una nuova struttura ricettiva ed un'attività di imbottigliamento. Il nuovo insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all'art.64 comma 1 d) della L.R. n°65/2014.

L'obiettivo è quello di recepire l'istanza alla realizzazione di un centro termale, in considerazione del fatto che esiste già la risorsa e un riconoscimento ministeriale in ordine alla quantità e qualità dell'acqua, realizzando così un nuovo complesso termale, con la dotazione di un massimo di 20 nuovi posti letto, che sia a servizio e costituisca un valore aggiunto per tutte le strutture turistiche presenti nel territorio ed in particolare di quelle della

stessa proprietà. Pertanto il nuovo complesso sarà costituito prevalentemente da servizi quali piscine all'aperto e al coperto, ristoranti, centri benessere/SPA e altri servizi connessi all'attività termale. Per quanto concerne l'attività di imbottigliamento, essa pur legata alla estrazione termale, richiede tuttavia una ubicazione separata anche per ragioni logistiche oltre che paesaggistiche e pertanto non è presa in considerazione nella presente scheda.

➔ FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell'art.15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- b) industriale e artigianale:
 - 4. attività estrattive (estrazione acque termali);
- c) commerciale al dettaglio:
 - 1. esercizi di vicinato;
 - 2. pubblici esercizi;

- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
- e) direzionale e di servizio:
 - 2. attrezzature sociali e culturali;
 - 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
 - 7. attrezzature sportive;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui ai punti b)4, c)1, c)2, d)1, e)2, ed e)7 devono essere a servizio della funzione principale di cui ai punti e)4.

➔ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a 4.000 mq. da destinare in prevalenza alle strutture termali e ai servizi complementari. Le funzioni di cui ai punti c)1 e c)2 comunque non possono superare il 10% della S.U.L. complessiva.
- n° posti letto consentiti pari a 20.
- H massima consentita pari a 2 piani fuori terra.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all'art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto "Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici" - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

➔ **STRUMENTI ATTUATIVI**

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O.

➔ **“INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferi-mento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -**

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”ed è inoltre interessata dalla presenza di un vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs 42/2004, rispetto al quali le direttive e le prescrizioni devono guidare le azioni nell’uso e nella trasformazione delle aree e dei beni ricompresi all’interno della presente scheda:

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

Per quanto concerne la Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” si fa riferimento agli indirizzi e alle direttive desunte dalla stessa scheda d’Ambito: il primo numero fa riferimento agli Obbiettivi di qualità della Disciplina d’uso mentre il secondo numero fa riferimento alle Direttive correlate. Per quanto concerne la disciplina dei beni paesaggistici si fa riferimento alle prescrizioni contenute nell’Allegato n°8b del P.I.T./P.P.R.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si deve limitare al minimo indispensabile la pavimentazione delle aree libere scoperte e per le parti da pavimentare, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali, dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - I nuovi fabbricati, finalizzati alla realizzazione del centro termale, devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze, coperture in coerenza e nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale e dei complessi immobiliari presenti

nelle immediate vicinanze;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale [...] mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

Vincolo paesaggistico ex art.142 del D.Lgs 42/2004 comma 1 lett. c)

prescrizione 8.3a - Gli interventi di trasformazione non devono compromettere la vegetazione ripariale del Fosso del Buffone, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i livelli di continuità ecologica. I nuovi fabbricati non dovranno inoltre impedire l’accessibilità al corso d’acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruizione delle fasce fluviali;

prescrizione 8.3c - Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico dell’intorno, dovranno garantire il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici tipici dell’area oggetto della presente Scheda Norma. Gli stessi non devono occludere i varchi e le visuali panoramiche da e verso il fiume, che si aprono lungo le sponde del Fosso del Buffone e dai tracciati accessibili al pubblico;

prescrizione 8.3e - Le aree destinate a parcheggio non devono aumentare l’impermeabilizzazione del suolo, e a tale scopo la pavimentazione degli stessi deve essere realizzate con tecniche e materiali ecocompatibili e pavimentazioni drenanti;

prescrizione 8.3g - All’interno dell’area oggetto del presente vincolo non possono essere localizzati depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l’impatto visivo, né impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabile. È ammessa invece la realizzazione dell’impianto per la depurazione delle acque reflue, a condizione che lo stesso sia mimetizzato mediante l’uso di piante e arbusti.

➔ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AM-BIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I2/P1
Vulnerabilità delle falde	V.1 – V.2 – V.4

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali : all’interno dell’area di pertinenza delle nuove strutture deve essere garantita la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono realizzare/ripristinare , sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7;
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale corrente su via provinciale del Puntone , compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente, ovvero attraverso la realizzazione, a carico del soggetto privato, di pozzi per il prelievo dalla falda,

previo parere dell’Ente gestore della risorsa idrica. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali ed eventualmente quelle di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore. Per quanto concerne lo scarico delle acque delle piscine termali questo dovrà avvenire nel reticolo idraulico di campagna previo decantazione in vasche di raffreddamento.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.
- 2 – Clima e inquinamento acustico:
- negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nella gestione delle nuove strutture. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. Per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite

impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulle coperture dei nuovi fabbricati anche in modo continuo e progettualmente inseriti nel nuovo complesso. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

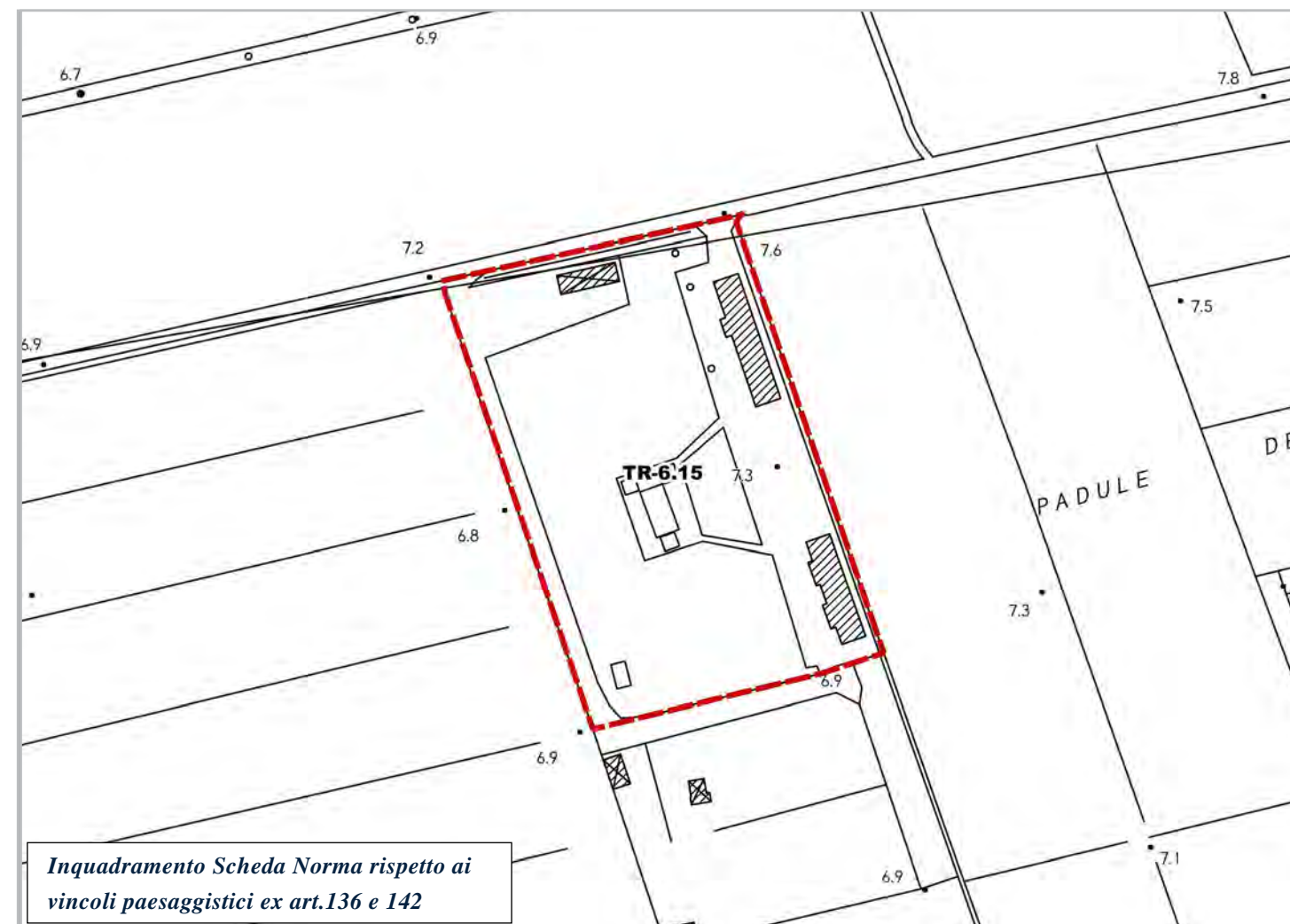
- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo l’insediamento dovrà essere fornito di apposita isola ecologica con contenitori differenziati per materiale, opportunamente schermata dal punto di vista paesaggistico.

g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: deve essere garantita una efficiente accessibilità all’area. All’interno deve essere garantita una efficiente mobilità pedonale . Le infrastrutture di accesso devono essere dotate di alberature almeno su un lato e nelle parti perimetrali dell’ area al fine costituire una barriera verde a tutto il nuovo complesso.
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere permeabili quand’anche realizzate con materiali lapidei o cotto attraverso sottofondo e commentiture drenanti.



→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della Scheda Norma interessa il complesso turistico, di tipo C.A.V., "Tortuga Casa Vacanze", ubicato nella parte pianeggiante, posta a Nord, del territorio comunale di Scarlino, in territorio rurale nell'U.T.O.E. n°6 "La Piana di Scarlino". Il complesso è attualmente costituito dai due fabbricati principali, con 4 appartamenti per un totale di 16 posti letto e da una piscina scoperta a servizio dell'attività turistica. L'insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all'art.64 comma 1 d) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 297.

L'obiettivo è quello di identificare la presente struttura turistico-ricettiva esistente in territorio rurale e di rafforzare l'offerta turistica dell'attività attraverso la possibilità di ampliare il numero di posti letto, secondo la tipologia turistico/ricettiva di tipo R.T.A., e i servizi annessi alla funzione principale, così come richiesto con contributi nell'ambito dei processi partecipativi in fase di formazione del P.O.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi, villaggi turistici;
 - 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
- g) agricola e funzioni connesse.

→ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a 280 mq oltre a quella già esistente, da realizzare esclusivamente all'interno della funzione di cui al punto d)1.

- n° posti letto consentiti 16 oltre a quelli esistenti. L'aumento dei posti letto è consentito esclusivamente all'interno della funzione di cui al punto d)1.

- H massima consentita pari a quella esistente per singoli edifici, e comunque non superiore a 1 piano.

Sugli edifici esistenti privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all'art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art .16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto "Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici" - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. -. L'adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

→ STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento Diretto, così come individuato all'art. 9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all'art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia e nuova edificazione.

➔ “INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICP” - riferi-mento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. –

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obbiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni, finalizzate alla realizzazione dei nuovi posti letto,k e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza, coperture in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scola delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

➔ PRESCRIZIONI DI CARATTERE AM-BIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G.3 (per compressibilità terreni)
Idraulica	I.1 – PIE/P.2
Vulnerabilità delle falde	V.3

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1 se in I.1; NF se in PIE/P.2
Pertinenze	1 se in I.1; NF se in PIE/P.2
Parcheggi pertinenziali	1 se in I.1; NF se in PIE/P.2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) Acque:

• 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza degli edifici gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono realizzare/ripristinare , sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;

• 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico questo dovrà avvenire tramite l’allaccio alla rete acquedottistica esistente corrente lungo la via provinciale Scarlino, ovvero attraverso la realizzazione, a carico del soggetto privato, di pozzi per il prelievo dalla falda, previo parere dell’Ente gestore della risorsa idrica. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali ed eventualmente quelle di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

• 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

• 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.

• 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.

• 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una

illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

• 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.

• 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. In ogni caso per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati privi di pregio storico-architettonico nella misura massima del 30% di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

e) Salute umana:

• 1 – Elettrodotti ad A.T. e M.T.: l’area in oggetto è parzialmente interessata, nella sua parte più a nord, dal passaggio di una linea ad AT 132 kV. Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le disposizioni in materia, e in particolare realizzando i nuovi fabbricati ad una distanza idonee dall’elettrodotto.

• Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente competente.

f) Rifiuti:

• 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo l’insediamento dovrà essere fornito di apposita isola ecologica con contenitori differenziati per materiale, opportunamente schermata dal punto di vista paesaggistico.

g) Ambiente e biodiversità:

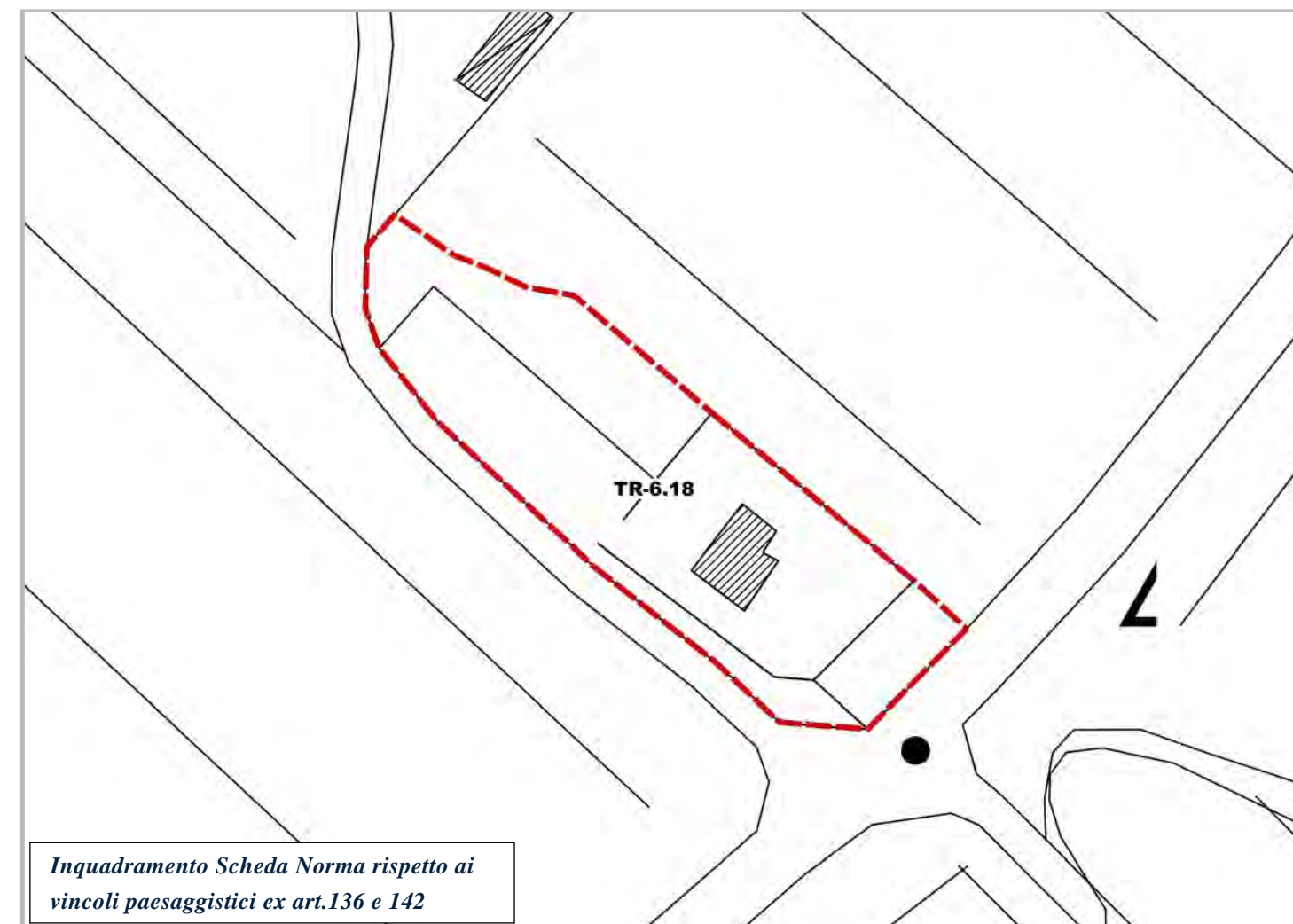
• 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al

fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;

- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: è già garantita una efficiente accessibilità all’area dalla strada provinciale Scarlino. All’interno deve essere garantita una efficace mobilità pedonale.
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazioni di specie autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere permeabili quando anche realizzate con materiali lapidei o cotto attraverso sottofondo e commentiture drenanti. Lungo il perimetro dell’area deve essere realizzata una barriera verde con piante di alto fusto e di specie autoctone.



→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della Scheda Norma interessa l'area occupata dall'Associazione enogastronomica "Di Vino Mangiare" ubicata lungo la Strada Provinciale del Puntone, in territorio rurale all'interno dell'U.T.O.E. n°6 "La Piana di Scarlino". Attualmente la struttura, composta da un unico fabbricato con destinazione residenziale, ospita un circolo privato al cui interno è esercitata la funzione di ristorazione riservata ai soci. L'insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all'art. 64 comma 1 d) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 97.

L'obiettivo è quello di identificare tale attività nel territorio rurale e di consentirne l'ampliamento in modo da consolidare tale attività nell'ambito dei servizi turistico-ricettivo del territorio.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- c) commerciale al dettaglio:
 - 2. pubblici esercizi;
- g) agricola e funzioni connesse.

Le funzioni di cui a punti a)1 è riferita alla destinazione attuale, soggetta a cambio di destinazione a seguito della redazione della presente Scheda Norma.

→ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.U.L. massima consentita pari a 50 mq oltre quella esistente. L'aumento di S.U.L. è subordinato alla modifica della destinazione d'uso di tutto l'immobile da residenziale a commerciale di dettaglio/pubblici esercizi.
- H massima consentita pari a quella della struttura esistente e comunque non superiore a 1 piano fuori terra.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Addizione Volumetrica/Sostituzione Edilizia con ampliamento di S.U.L., nel rispetto del dimensionamento sopra definito.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all'art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto

previsto all'art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto "Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici" - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - In particolare la struttura deve dotarsi di un minimo di 8 posti auto, ai sensi della Legge 122/1989 e della Legge 28/2005, strettamente connessi con il cambio di destinazione d'uso. In mancanza di cambio ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso i posti auto pertinenziali ai sensi della Legge 122/1989 devono essere almeno 2.

→ STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento Diretto, così come individuato all'art. 9 delle N.T.A. del P.O. per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all'art. 12 delle N.T.A. del P.O. per interventi di Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia.

➔ **“INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICP” - riferi-mento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. – (da completare)**

L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”e non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art. 142 del D.Lgs n°42/2004. Il riferimento è agli indirizzi e alle direttive desunte della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” - il primo numero fa riferimento all’obbiettivo riportato all’interno della Scheda, mentre il secondo numero fa riferimento alla relativa Direttiva -.

d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda quest’ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in materiale lapideo a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza, coperture a falde in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

➔ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AM-BIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S.**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G2
Idraulica	I1
Vulnerabilità delle falde	V1

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza degli edifici gli interventi di trasformazione devono garantire la

massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono realizzare/ripristinare , sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui al punto precedente;

- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico questo dovrà avvenire tramite l’allaccio alla rete acquedottistica esistente corrente lungo la via provinciale del Puntone . Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali ed eventualmente quelle di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe III) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell’illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico

nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.

- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. In ogni caso per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati privi di pregio storico-architettonico nella misura massima del 30% di ogni falda,e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. A tale scopo il complesso dovrà essere fornito di apposita isola ecologica con contenitori differenziati per materiale, opportunamente schermata dal punto di vista paesaggistico, dove conferire i rifiuti e ben accessibile dall’esterno da parte dei mezzi e degli operatori della R.S.U..

g) Ambiente e biodiversità:

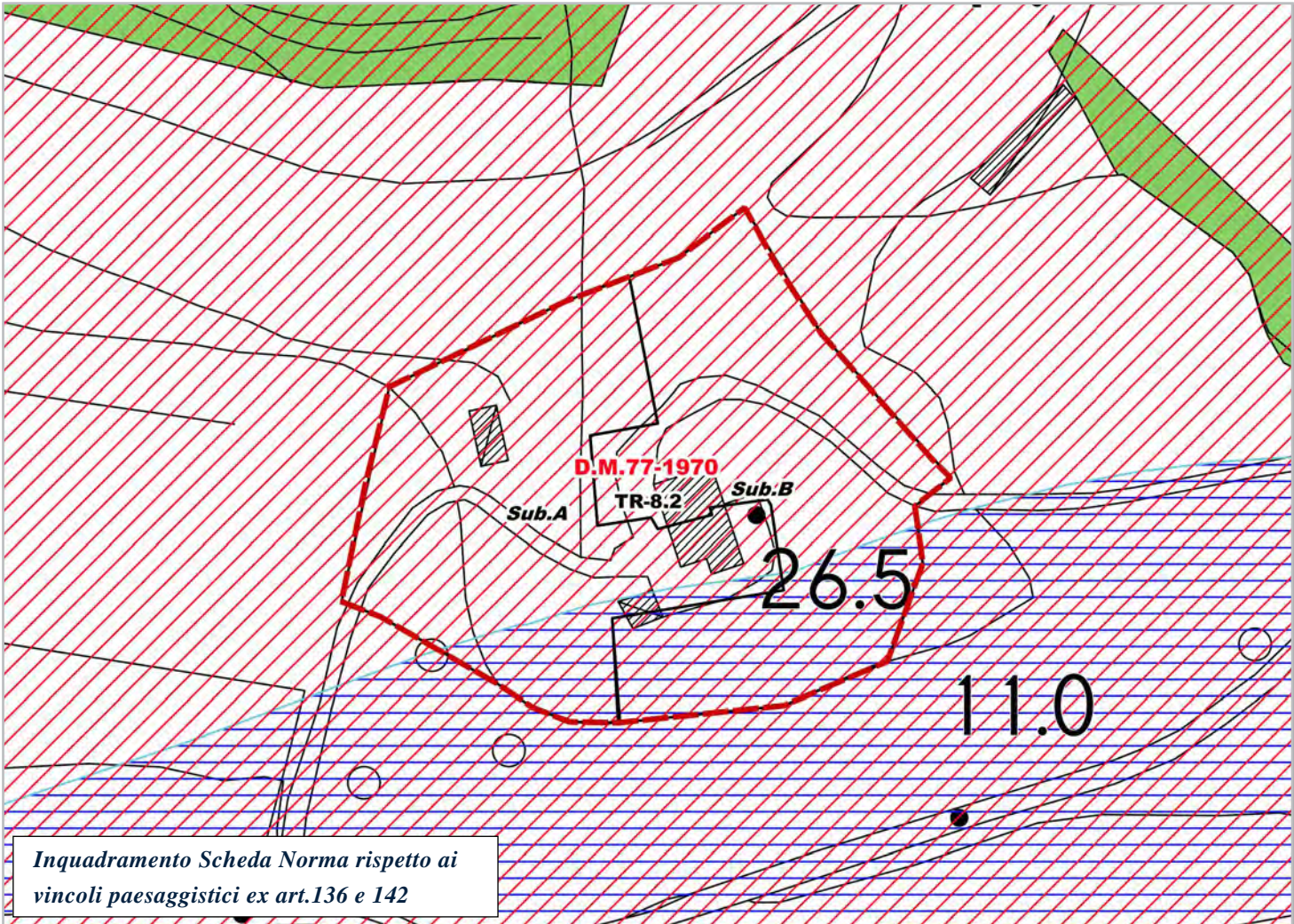
- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctona al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: è già garantita una efficiente accessibilità all’area dalla strada provinciale del Puntone. All’interno deve essere garantita una efficiente mobilità pedonale.
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista

paesaggistico, con piantumazione di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.

- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere permeabili quand’anche realizzate con materiali , lapidei o cotto attraverso sottofondo e commentiture drenanti. Lungo il perimetro dell’area deve essere realizzata una barriera verde con piante di alto fusto e di specie autoctone.



➔ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa il complesso immobiliare denominato “Podere Binacco”, ubicato nel Pian d’Alma, in territorio rurale all’interno dell’U.T.O.E. n°8 “Il Pian d’Alma” lungo la Strada Vicinale di Pian d’Alma, nelle vicinanze del corso del Fosso Alma Vecchio. La struttura ospita al suo interno due diversi complessi turistici: il B&B “Boccadalma” a Sud e l’agriturismo “Podere Binacco” a Nord, rispettivamente con un dimensionamento di 9 e 13 posti letto, ed identificati all’interno della presente Scheda Norma con il Comparto “A” e con il Comparto “B”. La struttura è inoltre caratterizzata da una doppia strada di accesso, una per ogni proprietà. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art.64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente dell’interno complesso è di mq. 936, ripartiti in mq. 467 per quanto concerne il B&B “Boccadalma”, e di mq. 468 per quanto riguarda invece l’agriturismo “Podere Binacco”.

L’obiettivo è quello di identificare la struttura esistente all’interno del territorio rurale confermandone la destinazione e

la vocazione turistico-ricettiva, potenziando la struttura ricettiva (comparto A), fermo restando che la parte agrituristica (comparto B) può ampliare, se necessario, le proprie strutture attraverso il P.A.P.M.A.A. La parte turistico-ricettiva (comparto A) viene ampliata attraverso:

- il riuso delle volumetrie agricole in disuso e di scarso valore architettonico dislocate nelle aree di proprietà prevedendone la demolizione e l’accorpamento;
- realizzazione di servizi complementari alle stesse attività già presenti.

➔ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

Comparto A:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi, villaggi turistici;
 - 3. attività ricettiva extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione;
- g) agricola e funzioni connesse.

Per quanto concerne il comparto A la funzione di cui al punti a)1 deve essere a servizio della funzione principale che è quella turistico-ricettiva di cui ai punti d)1 e d)3.

Comparto B

- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi, villaggi turistici;
- g) agricola e funzioni connesse.

➔ PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Comparto A:

- S.U.L. massima consentita pari a mq. 200 oltre quella esistente, di cui 150 da recupero degli annessi esistenti e 50 mq di nuova realizzazione. La funzione residenziale di cui al punto a)1 non può comunque superare il 10% della S.U.L. complessiva.

- n° posti letto consentiti 16 oltre a quelli esistenti. L’aumento dei posti letto è consentito esclusivamente all’interno della funzione di cui al punto d)1.
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici e comunque non superiore a 2 piani.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell’area della presente scheda norma e riportati all’interno dell’elaborato “DT03a” sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all’interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui all’art. 17 delle N.T.A. fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma, e Sostituzione Edilizia con o senza ampliamento di Volume in quanto in presenza di vincolo paesaggistico.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenza possono esse realizzate alla condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art .16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. -. L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

Comparto B:

- Per quanto riguarda i parametri dimensionali previsti nel Comparto B si rimanda alla Legge Regionale sull’agriturismo n.30 del 2003 e s.m.e i.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell’area della presente scheda norma e riportati all’interno dell’elaborato “DT03a” sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all’interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui all’ art.17 delle N.T.A. fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma, e Sostituzione Edilizia con o senza ampliamento di Volume in quanto in presenza di vincolo paesaggistico se consentita dal P.A.P.M.A.A.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenza possono esse realizzate alla condizioni definite al

punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art .16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. -. L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

→ STRUMENTI ATTUATIVI

Comparto A:

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O., fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma e Sostituzione Edilizia senza incremento di volume in quanto all’interno del vincolo paesaggistico.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Sostituzione Edilizia con ampliamento di volume non superiore al dimensionamento di cui al punto precedente.

Comparto B:

Intervento Diretto, così come individuato all’art. 9 delle N.T.A. del P.O., fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma e Sostituzione Edilizia senza incremento di volume in quanto all’interno del vincolo paesaggistico.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art. 12 delle N.T.A. del P.O., per interventi di Sostituzione Edilizia pari a quello eventualmente consentito da P.A.P.M.A.A.

→ “INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -

L’area in esame è caratterizzata da un alto valore paesaggistico ed estetico/percettivo anche in considerazione della posizione che occupa; si trova, infatti, nella piana del Fosso Alma a ridosso del Fosso Alma Vecchio e alle prime pendici del Monte d’Alma. L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”ed è interessata da due vincoli a carattere paesaggistico, rispettivamente ex art. 142 e ex art. 136 del D.Lgs n°42/2004, le cui direttive e prescrizioni devono guidare le azioni nell’uso e nella trasformazione delle aree e dei beni ricompresi all’interno della presente scheda:

- i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti

dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);

- “n. 77/1970 - Zona del Comune di Scarlino compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civetta e Dogana)” (art.136 del D.Lgs 42/2004).

Per quanto concerne la scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” si fa riferimento agli indirizzi e alle direttive desunte dalla stessa scheda d’Ambito: il primo numero fa riferimento agli Obbiettivi di qualità della Disciplina d’uso , mentre il secondo numero fa riferimento alle Direttive correlate. Per quanto riguarda i vincoli ex art. 142 si fa riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici contenuta all’interno dell’Allegato n°8b del P.I.T./P.P.R., mentre per concerne i vincoli ex art. 136, si fa riferimento alle prescrizioni contenute all’interno delle relative schede di vincolo.

Scheda d’Ambito 16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si deve limitare al minimo indispensabile la pavimentazione delle aree libere scoperte e per le parti da pavimentare, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali, dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato, oppure con pavimentazione in ghiaia pressata, ovvero in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi posti letto e dei servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze, coperture a capanne in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale. In particolare le tinteggiature degli intonaci esterni dovranno essere di colore nella gamma delle terre; infissi esterni in legno o metallo con trattamento tipo corten o colore scuro;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso

le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

Vincolo paesaggistico ex art.142 del D.Lgs 42/2004 comma 1 lett. c)

prescrizione 8.3c - Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico dell’intorno, dovranno garantire il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici tipici dell’area oggetto della presente Scheda Norma. Gli stessi non devono occludere i varchi e le visuali panoramiche da e verso il Fosso Alma Vecchio e dai tracciati accessibili al pubblico;

prescrizione 8.3e - Le aree destinate a parcheggio non devono aumentare l’impermeabilizzazione del suolo, e a tale scopo la pavimentazione degli stessi deve essere realizzate con tecniche e materiali ecocompatibili e pavimentazioni drenanti;

prescrizione 8.3g - All’interno dell’area oggetto del presente vincolo non possono essere localizzati depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l’impatto visivo. È ammessa invece la realizzazione dell’impianto per la depurazione delle acque reflue e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile ad uso della struttura, a condizione che gli stessi adeguatamente mimetizzati mediante l’uso di piante e arbusti di specie locali.

“Zona del Comune di Scarlino compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civetta e Dogana) - n°77/1970” (art.136 del D.Lgs 42/2004).

Prescrizione 3.c.2 - All’interno dell’area oggetto del presente vincolo gli interventi di trasformazione non devono alterare e/o compromettere le caratteristiche geo-morfologiche del paesaggio rurale dell’intorno, evitando in particolare le modifiche sostanziali degli andamenti altimetrici del terreno e delle sezioni stradali. Eventuali modifiche del profilo altimetrico del terreno dell’area di pertinenza sono consentite esclusivamente a fini di messa in sicurezza dell’area;

prescrizione 3.c.4. - Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che venga mantenuta la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra il complesso edilizio e il paesaggio rurale al contorno. Con gli interventi previsti deve essere comunque mantenuta l’unitarietà delle aree e degli spazi pertinenziali a comune, in modo da conservare l’unitarietà del complesso. Nella realizzazione di strutture pertinenziali (tettoie, recinzioni, garage e schermature della viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali) sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l’edificato e con il contesto.

prescrizione 3.c.7 - Gli eventuali nuovi annessi agricoli, se consentiti nell’ambito del P.A.P.M.A.A. per quanto concerne il Comparto B, devono essere realizzati assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento, non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza del complesso edilizio esistente. Gli stessi devono essere realizzati con soluzioni tecnologiche ecocompatibili e materiali atte a garantire una corretta integrazione paesaggistica;

prescrizione 4.c.1. - Gli interventi di trasformazione non devono interferire e/o ostruire i coni visivi e le visuali panoramiche, in particolare con il Monte d’Alma, in direzione Nord, e il territorio rurale, in direzione Sud;

prescrizione 4.c.2. - Per quanto concerne la cartellonistica e le insegne queste dovranno essere opportunamente integrate con l’ambiente rurale circostante, realizzate in materiale ligneo, ovvero in metallo con trattamento tipo corten o colore scuro, pur mantenendo la loro visibilità dalla strada principale di accesso all’area.

➔ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a)Suolo:

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G.2
Idraulica	I.1
Vulnerabilità delle falde	V.1 – V.2

FATTIBILITA’ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1
Pertinenze	1
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA’ VULNERABILITA’ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1 se in V.1; 2 se in V.2
Pertinenze	1 se in V.1; 2 se in V.2
Parcheggi pertinenziali	1 se in V.1; 2 se in V.2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1 se in V.1; 2 se in V.2
Infrastrutture a rete	1 se in V.1; 2 se in V.2

b) Acque:

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza degli edifici gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono realizzare/ripristinare , sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’ Ambito, di cui ai punti precedenti;
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente, ovvero attraverso la realizzazione, a carico del soggetto privato, di pozzi per il prelievo dalla falda, previo parere dell’Ente gestore della risorsa idrica. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali e di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.
- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali

e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) Aria:

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso previste.
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe II) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione della sistemazione esterna delle aree dovrà essere garantita una illuminazione effettuata con corpi illuminanti rivolti verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) Energia:

- 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici,ecc), a condizione che gli impianti stessi siano a basso impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. L’ubicazione degli eventuali impianti dovrà essere valutata in sede di esame del progetto, in riferimento alla direttiva 4.b.2. della scheda di vincolo “Zona del Comune di Scarlino compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civetta e Dogana) - n°77/1970” (art.136 del D.Lgs 42/2004). In ogni caso per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati nella misure massima del 30% di ogni falda e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) Rifiuti:

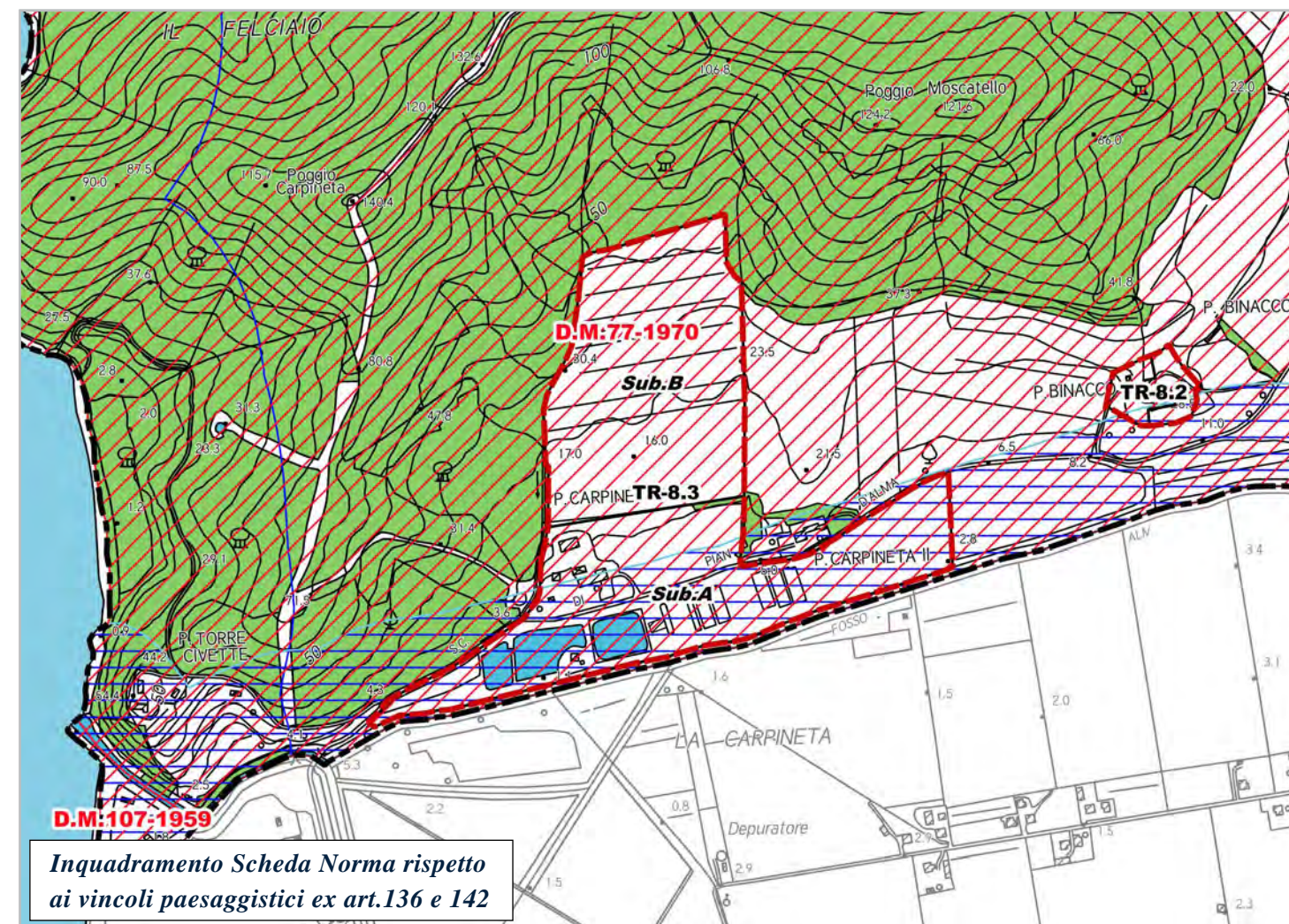
- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. Nel caso specifico dovrà essere allestito uno spazio di raccolta protetto e ben mimetizzato con siepi dove conferire i rifiuti e ben accessibile dall’esterno da parte dei mezzi e degli operatori della R.S.U., in alternativa, anche parziale, soprattutto per i rifiuti organici è possibile un mini trattamento in loco finalizzato alla produzione di quote di compost verde da utilizzare nelle concimazioni locali.

g) Ambiente e biodiversità:

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di specie autoctone al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) Qualità degli spazi comuni:

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: è già garantita una efficiente accessibilità all’area dalla strada provinciale delle Collacchie attraverso la via vicinale di Pian d’Alma. All’interno deve essere garantita una efficace mobilità pedonale.
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto, così come previsto dalle norme del Piano Operativo, centralizzati , o almeno divisi per comparto, al fine di favorire la mobilità interna pedonale e opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto e di specie autoctone. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi di interesse comune essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazioni di specie autoctone. In particolare per le pavimentazioni dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale (cotto, pietra,ecc) posti su massiciata a secco con commenti larghi e in terra seminata a prato, ovvero in materiale ghiaioso.



→ DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La scheda norma interessa il complesso denominato “Carpineto I”. Questo si trova in territorio rurale, all’interno dell’U.T.O.E. n°8 “Pian d’Alma”, nelle immediate vicinanze del Fosso Alma Vecchio, a ridosso del confine comunale con il Comune di Castiglione della Pescaia. Attualmente gli immobili, come anche l’area di pertinenza, sono in condizioni di abbandono che ne limitano fortemente la possibilità di uso. La zona in oggetto è caratterizzata inoltre dalla presenza al suo interno di un’area, già utilizzata per l’attività di acquacoltura. Il patrimonio immobiliare è costituito da un fabbricato rurale principale disposto su due piani, a pianta rettangolare costituito da quattro unità abitative al piano primo e al piano terra da una unità abitativa e da locali destinati a magazzino di circa 450 mq; da una tettoia fatiscente in lamiera per il ricovero dei mezzi agricoli posta sul lato Nord del fabbricato principale; una struttura in pietrame per ricovero animali e un manufatto posto nella parte Nord dell’area destinato al ricovero dei mezzi agricoli. Nella

parte destinata attualmente all’acquacoltura è presente un annesso con destinazione agricola. La strada vicinale di Pian d’Alma divide in senso Est-Ovest l’area destinata all’acquacoltura da quella dove si trova la maggior parte degli immobili. La parte Nord l’area è coltivata. L’insediamento è identificabile nella fattispecie di cui all’art.64 comma 1 b) della L.R. n°65/2014.

La S.U.L. complessiva esistente è di mq. 2.092.

Gli interventi di trasformazione, proposti da un contributo presentato nella fase preparatoria del nuovo strumento urbanistico, prevedono la suddivisione dell’area in due parti: quella a Nord con il mantenimento dell’attuale destinazione agricola e con la possibilità di realizzare una cantina attraverso un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, mentre quella a Sud con la trasformazione del patrimonio immobiliare e dell’area già destinata ad acquacoltura per funzioni turistico/ricettive. Al fine di dare unitarietà alla parte da destinare a funzioni turistico/ricettive e migliorare

complessivamente l’accessibilità al mare con la creazione di spazi per la sosta pubblica per i turisti, l’attuale Strada vicinale di Pian d’Alma potrà essere trasferita a Sud dell’area destinata già ad acquacoltura in prossimità del Fosso Alma Vecchio, creando ad Est del nuovo tracciato un parcheggio pubblico. La parte su cui insistono i fabbricati potrà essere oggetto di interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ricostruttiva con destinazione turistico/ricettiva di elevata qualità con la realizzazione dei servizi complementari, mentre la parte a Sud potrà essere destinata alla realizzazione di parco ornamentale acquatico, anche mediante il recupero delle vasche dell’acquacoltura, per finalità ludiche.

→ FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento al Regolamento Regionale 32/R, e ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, sono:

Comparto A:

- a) residenziale:
 - 1. residenza ordinaria;
- c) commerciale al dettaglio:
 - 1. esercizi di vicinato;
 - 2. pubblici esercizi;
- d) turistico-ricettiva:
 - 1. attività ricettive alberghiere, campeggi, villaggi turistici;
- e) direzionale e di servizio:
 - 2. attrezzature sociali e culturali;
 - 7. attrezzature sportive;

- 12. mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi;
- g) agricola e funzioni connesse.

Comparto B:

- c) commerciale al dettaglio:
 - 1. esercizi di vicinato;
 - 2. pubblici esercizi;
- g) agricola e funzioni connesse.

Per quanto concerne il Comparto A le funzioni di cui ai punti a)1, c)1, c)2, e)2, e)7 ed e)12, devono essere a servizio della funzione principale che è quella turistico/ricettiva di cui al punto d)1.

➔ **PARAMETRI DIMENSIONALI, CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, E PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

Comparto A:

- S.U.L. massima consentita mq. 600 oltre a quella esistente. La funzione di cui al punto a)1 non può comunque superare il limite del 10% della S.U.L. complessiva;
- n° posti letto consentiti pari a 50.
- H massima consentita pari a quella esistente per i singoli edifici, e comunque non superiore ai 2 piani.

Sugli edifici di pregio storico/architettonico presenti nell’area della presente scheda norma e riportati all’interno dell’elaborato “DT03a” sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all’interno dello stesso documento.

Sugli edifici privi di pregio storico/architettonico sono consentiti gli interventi di cui agli art.17 delle N.T.A. fino alla Addizione Volumetrica e alla Sostituzione Edilizia con ampliamenti di S.U.L. non superiore al dimensionamento di cui al punto precedente, in quanto in area con presenza di vincolo paesaggistico.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli incentivi energetici di cui all’art. 20 delle N.T.A.

Sul patrimonio edilizio di pregio storico/architettonico le pertinenze possono esse realizzate alla condizioni definite al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali” (riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal

P.I.T./P.P.R.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R. - L’adeguamento del numero di parcheggi pertinenziali è previsto solo in occasione di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

Gli interventi di trasformazione previsti con lo spostamento a sud della strada vicinale del Pian d’Alma in corrispondenza dell’area oggetto della presente scheda dovranno prevedere l’ampliamento della nuova strada di almeno mt. 4,00 di larghezza con una pavimentazione unitaria in conglomerato in ghiaia a pasta chiara posto su massicciata in pietrame, e la creazione su un lato, possibilmente verso il fiume, di un percorso pedonale/ciclabile di 2,5 mt. di larghezza collegato con il parcheggio scambiatore di nuova istituzione ad Est inizio nuova viabilità. Il percorso dovrà avere pavimentazione in conglomerato in ghiaia a pasta chiara posto su massicciata in pietrame, recinzione rada in legno, e piccoli spazi di sosta lungo il percorso con sedute e cestini per la raccolta rifiuti; lungo la nuova strada dovrà essere garantito lo scambio delle auto in entrata e in uscita attraverso la creazione ogni cinquanta metri circa di slarghi di adeguata ampiezza. Tale soluzione potrà essere successivamente adottata su tutta la strada vicinale del Pian d’Alma sin dall’innesto con Via delle Collacchie, senza ipotizzare il raddoppio della attuale viabilità per le auto privilegiando invece la creazione di un percorso pedonale e ciclabile sicuro lungo tutto il tratto. La nuova viabilità dovrà essere dotata di alberature a nord sul bordo del parco ornamentale al fine di costituire una barriera verde per tutto l’insediamento. All’interno dell’area le reti di mobilità devono essere ben distinte fra spazi carrabili e spazi ciclo-pedonali e dovranno essere favoriti questi ultimi con parcheggi pertinenziali centralizzati all’ingresso.

Il nuovo parcheggio scambiatore ad uso pubblico è localizzato nella parte Est del comparto deve essere di adeguate dimensioni per favorire l’accesso pedonale al mare a alle strutture turistiche poste nelle immediate vicinanze. La pavimentazione dello stesso dovrà essere in conglomerato in ghiaia a pasta chiara posto su massicciata in pietrame. La nuova area dovrà essere dotata di un numero adeguato di posti auto così come previsto dalle norme del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazione di alto fusto. Il nuovo parcheggio dovrà essere organiz-

zato in maniera ordinata sia per quanto riguarda i posti auto che gli spazi di manovra, deve essere recintato con elementi in legno, come il percorso pedonale di collegamento ed essere opportunamente piantumato come tutte le altre aree comuni così come previsto all’art.16 delle N.T.A.

Per quanto riguarda gli spazi di interesse comune all’interno dell’area di pertinenza essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto rurale circostante e opportunamente dotati di piantumazioni così come previsto all’art..... delle N.T.A. In particolare per le pavimentazioni dovranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale (cotto, pietra,ecc) posti su massicciata a secco con commenti in terra seminata a prato. Per quanto riguarda le aree a comune al di fuori delle aree di pertinenza si fa riferimento ai punti riportati precedentemente.

Comparto B:

- S.U.L. massima consentita dovrà essere definita attraverso il P.A.P.M.A.A.

H massima consentita pari a mt. 4 fuori terra, calcolata anche con media ponderata, con esclusione dei vani interrati.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all’art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto “Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistici” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

➔ **STRUMENTI ATTUATIVI**

Comparto A:

Intervento Diretto, così come individuato all’art.9 delle N.T.A. del P.O, per interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma e Sostituzione Edilizia senza ampliamento di S.U.L. in quanto in presenza di vincolo paesaggistico.

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., così come individuato all’art.12 delle N.T.A. del P.O., per interventi fino alla Addizione Volumetrica e Sostituzione Edilizia con ampliamenti di S.U.L. non superiore al dimensionamento di cui al punto precedente.

Comparto B:

Progetto Unitario Convenzionato, P.U.C., a seguito di P.A.P.M.A.A., Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, così come individuato

all’art.23 delle N.T.A. del P.O.

➔ **“INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI E PAESAGGISTICI” - riferimento agli obbiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.P.R. -**

L’area in esame è caratterizzata da un alto valore paesaggistico ed estetico/percettivo anche in considerazione della posizione che occupa; si trova, infatti, nella piana del Fosso Alma a ridosso del Fosso Alma Vecchio e alle prime pendici del Monte d’Alma. L’area è ricompresa all’interno della Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”ed è interessata da due vincoli a carattere paesaggistico, rispettivamente ex art. 142 e ex art. 136 del D.Lgs n°42/2004, le cui direttive e prescrizioni devono guidare le azioni nell’uso e nella trasformazione delle aree e dei beni ricompresi all’interno della presente scheda:

- i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
- “n. 77/1970 - Zona del Comune di Scarlino compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civetta e Dogana)” (art.136 del D.Lgs 42/2004).

Per quanto concerne la scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba” si fa riferimento agli indirizzi e alle direttive desunte dalla stessa scheda d’Ambito: il primo numero fa riferimento agli Obbiettivi di qualità della Disciplina d’uso , mentre il secondo numero fa riferimento alle Direttive correlate. Per quanto riguarda i vincoli ex art. 142 si fa riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici contenuta all’interno dell’Allegato n°8b del P.I.T./P.P.R., mentre per concerne i vincoli ex art. 136, si fa riferimento alle prescrizioni contenute all’interno delle relative schede di vincolo.

Scheda d’Ambito n°16 “Colline Metallifere e Elba”

direttiva 1.2 - Contenere l’impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi. - Allo scopo di preservare l’area di ricarica della falda si devono utilizzare pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, cotto, pietra poste su letto in pietrame a secco

con commenti in terra seminata a prato, oppure in doghe di legno distaccate dal terreno con supporti appoggiati allo stesso, al fine di evitare modifiche irreversibili del suolo;

direttiva 1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. - Per le nuove edificazioni e/o per gli ampliamenti degli edifici esistenti, per la creazione dei nuovi posti letto e dei nuovi servizi, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezze, coperture in coerenza con il complesso edilizio esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale, che presenta caratteri di semplicità architettonica. In particolare le tinteggiature degli intonaci esterni dovranno essere di colore nella gamma delle terre, mentre gli infissi esterni in legno o metallo con trattamento tipo corten o antracite;

direttiva 1.7 - Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque [...]. - Al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all'interno che all'esterno dell'area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche;

direttiva 1.9 - [...] garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici - Gli interventi di trasformazione previsti che comprendono anche la traslazione verso Sud della viabilità di accesso al litorale, devono garantire un miglioramento dell'attuale accessibilità, sia carrabile che pedonale, alla fascia costiera.

Vincolo paesaggistico ex art.142 del D.Lgs 42/2004 comma 1 lett. c)

prescrizione 8.3a - Gli interventi di trasformazione finalizzati alla creazione della nuova viabilità a Sud del comparto non devono compromettere la vegetazione ripariale del Fosso Alma Vecchio e i caratteri eco-sistemici dello stesso. Gli stessi devono consentire l'accessibilità al corso d'acqua e garantirne la manutenzione delle sponde;

prescrizione 8.3c - Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico dell'intorno, dovranno garantire il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici tipici dell'area oggetto della presente Scheda Norma. Gli stessi

non devono occludere i varchi e le visuali panoramiche da e verso il Fosso Alma Vecchio e dalla nuova viabilità a Sud;

prescrizione 8.3d - La nuova viabilità a Sud, prevista fra gli interventi di trasformazione, non deve compromettere i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del Fosso Alma Vecchio e deve essere realizzata con materiali che abbiano un modesto impatto paesaggistico;

prescrizione 8.3e - Le aree destinate a parcheggio pubblico e quelle destinate a parcheggio pertinenziale non devono aumentare l'impermeabilizzazione del suolo, e a tale scopo la pavimentazione degli stessi deve essere realizzata con tecniche e materiali ecocompatibili e pavimentazioni drenanti;

prescrizione 8.3g - All'interno dell'area oggetto del presente vincolo non possono essere localizzati depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo. È ammessa invece la realizzazione dell'impianto per la depurazione delle acque reflue e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile ad uso della struttura, a condizione che gli stessi adeguatamente mimetizzati mediante l'uso di piante

e arbusti di specie locali.

"Zona del Comune di Scarlino compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civetta e Dogana) - n°77/1970" (art.136 del D.Lgs 42/2004).

Prescrizione 3.c.2 - All'interno dell'area oggetto del presente vincolo gli interventi di trasformazione non devono alterare e/o compromettere le caratteristiche geo-morfologiche del paesaggio rurale dell'intorno, evitando in particolare le modifiche sostanziali degli andamenti altimetrici del terreno e delle sezioni stradali. Eventuali modifiche del profilo altimetrico del terreno dell'area di pertinenza sono consentite esclusivamente ai fini di messa in sicurezza dell'area o per realizzare nuovi tracciati di mobilità sia carrabile che pedonale, come nel caso della presente Scheda Norma, ai fini del miglioramento dell'accessibilità al litorale;

prescrizione 3.c.4. - Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che venga mantenuta la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra il complesso edilizio e il paesaggio rurale al contorno. Con gli interventi previsti deve essere comunque mantenuta l'unitarietà delle aree e degli spazi pertinenziali a comune, in modo da conservare l'unitarietà del complesso. Nella realizzazione di strutture pertinenziali (tettoie, recinzioni, garage e schermature della

viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali) sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale.

prescrizione 3.c.7 - I nuovi annessi agricoli, compresa la nuova cantina, dovranno essere realizzati assecondando la morfologia del terreno e limitando al minimo indispensabile gli sbancamenti del terreno, utilizzando soluzioni tecnologiche ecocompatibili e materiali atte a garantire una corretta integrazione paesaggistica;

prescrizione 4.c.1. - Gli interventi di trasformazione non devono interferire e/o ostruire i con visivi e le visuali panoramiche, in particolare con il Monte d'Alma, in direzione Nord, e il territorio rurale, in direzione Sud;

prescrizione 4.c.2. - Per quanto concerne la cartellonistica e le insegne queste dovranno essere opportunamente integrate con l'ambiente rurale circostante, realizzate in materiale ligneo, ovvero in metallo con trattamento tipo corten o colore scuro, pur mantenendo la loro visibilità



dalla strada principale di accesso all’area.

➔ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

a) *Suolo:*

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si fa riferimento alle griglie seguente definite in base alle categorie di intervento ammesse, e alle disposizioni normative contenute all’art.19 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ	
Geomorfologica	G.2
Idraulica	I.1 – I.2/P.1
Vulnerabilità delle falde	V.2

FATTIBILITA' GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Impianti per energie rinnovabili	2
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA' IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1 se in I.1; 2 se in I.2/P.2
Pertinenze	1 se in I.1; 2 se in I.2/P.2
Impianti per energie rinnovabili	1 se in I.1; 2 se in I.2/P.2
Parcheggi pertinenziali	1
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1 se in I.1; 2 se in I.2/P.2
Infrastrutture a rete	1

FATTIBILITA' VULNERABILITA' DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2

FATTIBILITA' VULNERABILITA' DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Impianti per energie rinnovabili	2
Parcheggi pertinenziali	2
Manutenzione ordinaria e straordinaria	2
Infrastrutture a rete	2

b) *Acque:*

- 1 - Acque superficiali: all’interno dell’area di pertinenza degli edifici gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d’Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono realizzare/ripristinare , sia all’interno che all’esterno dell’area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da consentire un’efficace drenaggio delle acque meteoriche, così come già prescritto nella direttiva 1.7 della Scheda d’Ambito, di cui ai punti precedenti;
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l’approvvigionamento idrico gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l’allaccio alla rete principale, compreso l’eventuale adeguamento, se necessario della rete esistente, ovvero attraverso la realizzazione, a carico del soggetto privato, di pozzi per il prelievo dalla falda, previo parere dell’Ente gestore della risorsa idrica. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque pluviali e di risulta dalla depurazione per usi irrigui e non potabili. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto concerne lo smaltimento dei liquami questo deve avvenire tramite la realizzazione a carico dell’operatore privato di un sistema di smaltimento dei liquami autonomo fornito di impianto di depurazione possibilmente munito anche di fitodepurazione ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna. Per quanto concerne le acque pluviali e quelle depurate, queste devono essere recuperate per usi non potabili quali l’irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse. Gli interventi di trasformazione devono essere comunque subordinati al rilascio del parere dell’Ente Gestore.

c) *Aria:*

- 1 – Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell’intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d’uso ammesse.
- 2 – Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all’area dal P.C.C.A. vigente (Classe II) e dalle normative vigenti intervenute successivamente al piano stesso.
- 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione della sistemazione esterna delle aree non edificate dovrà essere garantita una illuminazione effettuata con corpi illuminanti rivolti verso il basso al fine di ridurre l’inquinamento luminoso.

d) *Energia:*

- 1 – Fabbisogno energetico: devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico.
- 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici, ecc), a condizione che gli impianti stessi siano a basso impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. L’ubicazione degli eventuali impianti dovrà essere valutata in sede di esame del progetto, in riferimento alla direttiva 4.b.2. della scheda di vincolo “Zona del Comune di Scarlino compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civetta e Dogana) - n°77/1970” (art.136 del D.Lgs 42/2004). In ogni caso per quanto riguarda la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici, è consentita l’installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati nella misure massima del 30% di ogni falda e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manto di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica.. È consentita altresì l’installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tettoie a copertura dei parcheggi pertinenziali.

f) *Rifiuti:*

- 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell’intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell’ottica della differenziata e del recupero. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere uno spazio

di raccolta per i rifiuti ben protetto e mimetizzato, tramite l’uso di siepi, e ben accessibile dall’esterno da parte dei mezzi e degli operatori della R.S.U., in alternativa, anche parziale. Per quanto concerne i rifiuti organici, è possibile un mini trattamento in loco finalizzato alla produzione di quote di compost verde da utilizzare nelle concimazioni locali.

g) *Ambiente e biodiversità:*

- 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un’implementazione della dotazione di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctono al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno;
- 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell’areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.

h) *Qualità degli spazi comuni:*

- 1 – Infrastrutture per la mobilità: deve essere garantita una accessibilità all’area dalla via vicinale di Pian d’Alma. Gli interventi previsti dovranno migliorare l’accessibilità al litorale , attualmente passante attraverso l’area di pertinenza, attraverso la realizzazione a carico dell’operatore privato di una nuova viabilità a sud dell’area distinta in percorso carrabile e percorso pedonale protetto. All’interno dell’area le reti di mobilità devono essere ben distinte fra spazi carrabili e spazi ciclo-pedonali. Le infrastrutture devono essere dotate di alberature almeno su un lato; le viabilità nuove ed esistenti dovranno essere mantenute in conglomerato in ghiaia a pasta chiara posto su massiciata in pietrame e comunque pavimentate con materiali drenanti.
- 2 – Aree per la sosta: l’area deve essere dotata di un numero sufficiente di posti auto così come previsto dalla presente Scheda e dalle N.T.A. del Piano Operativo, opportunamente mitigati dal punto di vista paesaggistico, con piantumazioni di alto fusto. Per quanto concerne la pavimentazione essa dovrà essere realizzata con materiali drenanti. Oltre ai parcheggi pertinenziali interni all’area, gli interventi di trasformazione dovranno prevedere nella parte sud est all’inizio della nuova viabilità un parcheggio pubblico tale da favorire l’accesso pedonale o ciclabile al mare, alleggerendo la pressione delle auto verso il litorale, da realizzarsi in conglomerato in ghiaia a pasta chiara posto su massiciata in pietrame e comunque pavimentate con materiali drenanti.
- 3 – Aree e spazi comuni: per quanto riguarda gli spazi

di interesse comune sia interni che esterni all'area ,essi dovranno essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante e opportunamente dotati di piantumazione di specie vegetali autoctone. In particolare le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante e opportunamente protetti dal passaggio e dalla sosta dei veicoli.