

# **COMUNE DI PORTOFERRAIO**

**PIANO STRUTTURALE  
(Art.24 L.R.16 gennaio 1995 n.5)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**arch. Daniele Lotti  
arch. Renzo Manetti**

**Giugno 2002 APPROVAZIONE DEFINITIVA**

**Atto di Consiglio Comunale n. 37 del 28 giugno 2002  
Pubblicato dal 24/07/2002 al 07/08/2002**

## **CAPITOLO 1 - Descrizione del Piano Strutturale**

### **Art.1 Finalità e contenuto del P.S**

1. Il Piano Strutturale (P.S.) insieme con il Regolamento Urbanistico (R.U.) e l'eventuale Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) costituisce il Piano Regolatore Generale Comunale ed è redatto ai sensi e con le finalità dell'art.24 della L.R. n.5 del 16.1.95.

2. Il P.S. contiene le norme generali per la tutela e l'uso del territorio ed individua le invarianti come definite all'art.5 della L.R.5/95, precisando inoltre i criteri degli interventi nelle aree insediative ed il loro dimensionamento, compatibilmente con gli obiettivi del Piano.

3. Il P.S. si applica all'intero territorio comunale in coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale.

4. Riguardo al sistema ambientale il P.S. definisce gli interventi ammessi nel rispetto della Delibera C.R.n.296/88, sviluppando prescrizioni e direttive di tutela e valorizzazione.

### **Art.2 Riferimenti legislativi e normativi per la redazione ed attuazione del Piano**

1. Il P.S. è redatto ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, che qui si intende richiamata per quanto non disciplinato in maniera esplicita.

2. Il P.S. definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dalla L.R. 16 gennaio 1995 n.5 e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.

3. Il P.S. fa propri gli obiettivi e le tutele stabiliti dalla L.R.5/95, con particolare riferimento agli articoli 2, 3 e 4.

### **Art.3 Elaborati del P.S**

1. Il P.S. si compone dei seguenti elaborati:

**a) Relazione** contenente:

il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.a);

gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.b);

gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.e);

gli indirizzi programmatici per la sua attuazione (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.f).

**b) Norme Tecniche** contenenti:

la individuazione dei sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire gli obiettivi (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.c);

i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.e ; c.3 lett. a, b e c);

le salvaguardie da rispettare sino all'approvazione del R.U. (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.g);

lo Statuto dei Luoghi (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.h).

**c) Cartografia di sintesi** dei sistemi territoriali del P.S.:

Tav. 1 *Individuazione dei sistemi territoriali* in scala 1:10.000

Tav. 2 *Disciplina del Territorio* in scala 1:10.000 (L.R.5/95 art.24 c.2 lett.c)

Tav.3 *Riserva Naturale Biogenetica di Montecristo* in scala 1:25.000.

Costituiscono il quadro conoscitivo del P.S. e ne fanno parte integrante, anche quali elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.24 c.2 lett.d) ed art.32 della L.R.5/95, i seguenti elaborati:

**d) Analisi socio economica e fabbisogno di abitazioni.**

**e) Indagine geologico tecnica ed idrologico idraulica** di supporto al P.S. e relative cartografie composte da:

carta geologica in scala 1:10.000

carta geomorfologica in scala 1:5.000

carta delle pendenze in scala 1:5.000

carta litotecnica in scala 1:5.000

sezioni litotecniche e dati di base

carta idrogeologica dei fondivalle in scala 1:5.000

carta della pericolosità geologica in scala 1:5.000

carta dell'erosione e delle sistemazioni di versante in scala 1:10.000

carta della vulnerabilità idrica in scala 1:10.000

carta degli ambiti della DCR 230 in scala 1:2.000 e 1:5.000

carta della tutela idrogeologica delle aree a rischio di esondazione e delle risorse idriche in scala 1:10.000

carta della pericolosità idraulica in scala 1:5.000

**f) Relazione sulla Valutazione degli Effetti Ambientali** delle previsioni di Piano

**g) Cartografia di analisi: infrastrutture e attrezzature di interesse sovracomunale** in scala 1:10.000

**h) Cartografia di analisi: infrastrutture a rete: fognatura, smaltimento e depurazione** in scala 1:10.000

**i) Cartografia di analisi: infrastrutture a rete: approvvigionamento e distribuzione idrica principale** in scala 1:10.000.

2. Sono altresì parte integrante del P.S., ne costituiscono riferimento conoscitivo ed ulteriore elemento per la valutazione degli effetti ambientali, le indagini preliminari effettuate dall'Amministrazione Comunale relative a:

Indagine sui suoli extraurbani: usi, morfologia e sistemi ambientali, costituita da:

relazione

carta dell'uso del suolo extraurbano in scala 1:10.000

carte delle zone faunistiche e percorse dal fuoco in scala 1:10.000

carta dei sistemi ambientali omogenei in scala 1:10.000

carta dei vincoli ambientali in scala 1:10.000

carta con il mosaico dello stato di diritto vigente dei comuni contermini in scala 1:10.000.

Indagine sui valori storico culturali del territorio, costituita da;

relazione

cartografia dei sistemi storico culturali in scala 1:10.000

schedatura del patrimonio edilizio esistente anteriore al 1942 in ambito extraurbano.

**3.** Costituiscono altresì riferimento conoscitivo le indagini redatte per la formazione del P.T.C. e la Carta Tecnica Regionale per la individuazione degli insediamenti recenti.

#### **Art.4 Modalità di attuazione del P.S**

**1.** Il P.R.G. è composto dal P.S., dal R.U., eventualmente dal Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) ed è corredato dal Regolamento Edilizio (R.E.). Sono direttamente precettivi ed operativi il R.U., il R.E., l'eventuale P.I.I.; il P.S. limitatamente alle salvaguardie di cui agli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

**2.** I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del R.U. o del P.I.I., ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia:

a) dei piani particolareggiati, di cui all'art.13 della legge 17 agosto 1942 n.1150;

b) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167;

c) dei piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865;

d) dei piani di lottizzazione (P.di L.), di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150;

e) dei piani di recupero (P.di R.), di cui all'art.28 della legge 5 agosto 1978 n.457;

f) dei programmi di recupero urbano, di cui all'art.11 del D.L. 5 ottobre 1993 n.398, convertito con legge 4 dicembre 1993 n.493;

g) dei programmi di miglioramento agricolo - ambientale di cui all'art.4 della legge regionale 21 aprile 1995 n.64;

nonché ogni altro piano previsto per legge.

**3.** Il P.S. si esprime attraverso:

- **obiettivi:** da perseguire nel governo del territorio comunale;  
- **criteri:** che il P.S. assume per il raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio ed ai quali debbono uniformarsi i successivi atti di pianificazione comunale, cioè R.U. e R.E.;

- **prescrizioni:** relative alla sistemazione degli assetti esistenti ed al recupero di situazioni di degrado, atte a garantire la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali;

**salvaguardie:** operanti fino all'approvazione del R.U. e degli eventuali Piani attuativi, ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

4. Il P.S. assume dalle indagini geologiche i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto dalla L.R. n.21/84 e dalla Delibera C.R.T. n.94/85 e rimanda le verifiche di fattibilità, come previste dalla stessa legge regionale, al R.U. ed alla documentazione allegata a piani attuativi ed a concessioni edilizie.

5. La previsione di efficacia del PS è di dieci anni. Nel periodo 2001 – 2004, si potrà soddisfare fino al 50% del fabbisogno complessivo individuato di edilizia residenziale. La restante quota potrà eventualmente essere resa disponibile, in parte o in toto, dopo un aggiornamento del quadro conoscitivo, ovvero dopo la redazione di una relazione sullo stato di attuazione del PS e del RU che dimostri la situazione dell'offerta e l'esistenza di domanda, il soddisfacimento degli standard urbanistici generati dalle trasformazioni realizzate, la disponibilità di risorsa idrica e la capacità di smaltimento dei reflui.

## **Art.5 Definizioni**

### **1. Sistemi territoriali.**

Per sistema territoriale si intende un insieme di aree, che risultino fra loro in relazione, e/o presentino caratteri di sostanziale omogeneità per le caratteristiche morfologiche, sia naturali che artificiali (climatiche, orogenetiche, vegetazionali, antropiche, culturali ecc.), costituendo pertanto una unità paesistica e ambientale territoriale.

### **2. Statuto dei Luoghi.**

Lo Statuto dei Luoghi è la carta dei diritti e dei doveri nei confronti del territorio, che riassume i criteri per lo sviluppo in rapporto alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle risorse presenti e non riproducibili. Esso descrive per ogni sistema gli obiettivi della pianificazione, le risorse da sottoporre a tutela, i rischi da ridurre per garantire la sostenibilità delle trasformazioni, e determina le regole che governano l'uso del territorio. Esso è costituito pertanto dalle coordinate disposizioni e indirizzi delle presenti Norme, della Indagine Geologico Tecnica e idrologico Idraulica, della Relazione sulla Valutazione degli Effetti Ambientali. Si precisa che i riferimenti normativi del P.T.C., citati nelle presenti norme, costituiscono

solo il quadro di indirizzo che motiva l'articolato normativo del P.S.: esclusivamente a quest'ultimo pertanto deve essere attribuito valore prescrittivo per il R.U.

### **3. Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).**

All'interno dei sistemi territoriali, si articolano unità territoriali organiche elementari, costituite da aree che risultano coerenti ai fini della pianificazione, per la destinazione e/o per gli interventi; al loro interno si applica pertanto una disciplina specifica. Per ciascuna delle U.T.O.E. definite ed elencate agli articoli seguenti, il P.S. fornisce il dimensionamento degli interventi che verranno realizzati in attuazione, secondo le direttive ed i requisiti funzionali e morfologici del R.U. Il R.U., fermo restando il dimensionamento massimo stabilito dal PS, potrà trasferire tra UTOE confinanti fino ad un massimo del 20% delle quantità insediative prescritte. Tale dimensionamento viene diviso nelle seguenti destinazioni:

- residenziale;
- produttiva, da intendersi come produzione di beni in forma sia artigianale che industriale, e come commercio all'ingrosso; all'interno degli insediamenti produttivi si ammetteranno anche una residenza di servizio e custodia non superiore a mq.110 di superficie lorda, gli uffici di servizio all'attività principale e le attrezzature tecnologiche di servizio; si precisa che le attività produttive presenti nel territorio aperto, ove legittimamente concessionate, possono essere sempre interessate da interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, finalizzata alla riqualificazione ambientale e architettonica, ed all'adeguamento alle normative igieniche e di sicurezza esistenti. Il R.U. recepirà le prescrizioni del Regolamento Regionale 26 luglio 1999 n.4 e della D.C.R. 25 maggio 1999 n.137 in materia di disciplina del commercio in sede fissa;
- terziaria, da intendersi comprensiva sia di funzioni direzionali che commerciali;
- turistica.

Le variazioni di destinazione d'uso di immobili esistenti non sono computate nel dimensionamento del P.S.

### **4. Invarianti strutturali.**

Le invarianti strutturali sono costituite da risorse territoriali, naturali e/o artificiali, non rinnovabili né riproducibili, i cui valori assoluti determinano la specificità culturale e ambientale del territorio; in quanto tali non sono suscettibili di essere modificate in sede di R.U. Il P.S. detta le prescrizioni ed i criteri per la loro tutela, la loro salvaguardia per le generazioni future e la loro valorizzazione.

**5.** Il R.U. potrà apportare lievi modifiche alle perimetrazioni della cartografia del P.S., esclusivamente per l'adeguamento alla più dettagliata scala cartografica o per la mera correzione di errori materiali.

6. In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

7. Al fine della individuazione delle aree di colture specializzate, il R.U. dovrà contenere specifica cartografia in scala 1:2.000 con l'individuazione e classificazione delle aree destinate a dette colture che debbono essere considerate risorse agro-ambientali ai sensi dell'articolo 15 del PIT al quale si deve adeguare il PTC, quindi tale individuazione contribuirà all'adeguamento del PTC stesso.

## **CAPITOLO 2 - Sistemi Territoriali**

### **Art.6 Individuazione ed articolazione dei sistemi territoriali**

1. Il territorio comunale è sostanzialmente caratterizzato da tre sistemi ambientali ben individuabili:

**Il sistema 1 dei crinali**

**Il sistema 2 pedecollinare e di pianura**

**Il sistema 3 costiero.**

I sistemi risultano ben identificabili per la loro omogeneità e continuità territoriale, ad esclusione della fascia costiera, lungo la quale sono presenti elementi di discontinuità. Fondamentalmente le aree extraurbane, con l'eccezione di quelle dove l'agricoltura risulti l'elemento caratterizzante come nella pianura, presentano elementi significativi di integrità e gli interventi antropici non vi costituiscono elementi di disturbo dell'ecosistema.

2. Il **sistema dei crinali** comprende le dorsali collinari che si estendono: la prima dal confine con Marciana Marina fino a Portoferraio, fra la costa e la pianura di San Martino e delle Foci; la seconda dal colle di San Martino giunge fino a Fontemurata e al promontorio delle Grotte attraverso Monte Orello e Colle Reciso; la terza dal Fabbrello raggiunge le ripide vette del Monserrato e del Volterraio. Il **sistema pedecollinare e di pianura** si articola nelle pendici e nelle brevi pianure racchiuse tra le dorsali del primo sistema e nella pianura costiera che si sviluppa attorno alla conca del golfo di Portoferraio. Il **sistema costiero** è costituito dalla costa e dall'immediato entroterra della medesima. Questi tre sistemi, all'interno dei quali sono individuabili articolazioni particolari, si distendono in fasce territoriali omogenee, prive di brusche soluzioni di continuità. Essi si diversificano nelle vegetazioni, nel patrimonio floro faunistico e nei modelli di antropizzazione, ma ciascuno è di per sé portatore di valori paesaggistici, storici e ambientali.

3. All'interno dei tre sistemi territoriali la cartografia del P.S. individua e perimetra i Subsistemi, le U.T.O.E. e le Invarianti Strutturali.

### **Art.7 Sistema Territoriale 1 dei Crinali: Descrizione ed Obiettivi**

1. Il sistema è costituito dall'area più significativa per estensione e caratteri omogenei nel territorio comunale di Portoferraio, rappresentata dalle dorsali collinari che si sviluppano all'interno della costa ed attorno al golfo. Esso è caratterizzato da una vasta copertura arborea formata dalle essenze della macchia mediterranea, per ampie estensioni ancora intatta, in altre commista a residui di coltivi, che la vegetazione spontanea ha

riassorbito. Una parte consistente del sistema è inserita nel perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano. Al suo interno si collocano numerose cave di inerti e di materiali lapidei; le prime in buona parte ancora in coltivazione (Colle Reciso), le seconde ormai da lungo tempo dismesse. Si possono comunque individuare due ambiti che si diversificano per la morfologia dei crinali;

- ambito delle colline che si sviluppano fra le pianure costiere di Portoferraio e quella di Campo, caratterizzato da pendici più dolci

- ambito delle colline che separano il golfo di Portoferraio dal territorio riese e dal Golfo di Porto Azzurro, caratterizzato da un'acclività più accentuata e da affioramenti rocciosi più vistosi, sui quali la macchia non attecchisce. Per la vicinanza alla zona mineraria, vi si trovano insediamenti di alto valore archeologico e storico come il castello del Volterraio.

Considerata l'omogeneità normativa, i due ambiti non sono graficizzati nella cartografia del P.S.

2. Si individuano due Sub sistemi:

- Sub sistema Parco dei Crinali

- Sub sistema Insediativo - Aree di Insediamento Diffuso

3. Gli **obiettivi** del Piano Strutturale sono i seguenti:

- la tutela rigorosa della risorsa sia naturale che artificiale, ambientale e storica, in accordo con le finalità del Parco dell'Arcipelago;

- la valorizzazione della medesima attraverso lo sviluppo di un turismo ecologico e regolamentato, che tenga conto delle compatibilità con le caratteristiche dei luoghi;

- il mantenimento dell'attività agricola, ormai residuale, e di quella forestale, esclusivamente finalizzate alla salvaguardia attiva del territorio.

## **Art.8 Sistema Territoriale 1 dei Crinali – Subsistema Parco dei Crinali: Disciplina**

1. In relazione alla rilevanza scientifica che hanno il mantenimento della flora, della vegetazione spontanea, della fauna, delle preesistenze archeologiche, l'area compresa nel sistema costituisce un **Parco Naturale**.

2. All'interno del sistema territoriale si fa riferimento alle seguenti Tipologie di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

### **- Tipologia 1 Tutela - Categoria A Conservazione**

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in ambienti circoscritti di particolare rilevanza ambientale, sia sotto il profilo scientifico naturalistico che storico paesaggistico, definiti dagli s.u. comunali.*

*In queste aree così individuate, possono essere ammessi interventi volti alla conservazione delle emergenze ambientali, oltre che alla eliminazione di elementi di disturbo non attinenti alla natura dei luoghi.*

*Tali interventi, finalizzati anche alla valorizzazione naturalistica e storico-paesaggistica dell'area, risulteranno da una progettazione di carattere unitario su tutta l'area o, quanto meno, per zone omogenee, così come definite dai comuni.*

*Di norma, per queste aree, non sono da prevedere nuove edificazioni rurali, né opere che comportino cambiamenti di destinazione d'uso.*

**- Tipologia 1 Tutela - Categoria B Ripristino e recupero**

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in ambienti territorialmente vasti, individuati dagli s.u. comunali, che possono comprendere al loro interno anche gli ambienti relativi alla categoria A, dove la natura dei luoghi, delle strutture urbane e fondiari e delle risorse paesaggistiche sono tali da rendere necessaria una politica di salvaguardia dell'ambiente rurale, tesa oltre che alla semplice conservazione, anche al miglioramento dell'assetto dei siti, della fruibilità culturale, turistica, ricreativa e delle condizioni di vita delle popolazioni, sia sotto il profilo insediativo che economico.*

*In queste aree oltre a quelli previsti con la categoria A, potranno essere ammessi interventi volti al miglioramento dei servizi locali e delle infrastrutture, nonché al cambiamento d'uso, con opere, degli edifici rurali.*

*In queste aree l'edificazione rurale, ancorché possibile, risulta condizionata dall'attuazione di interventi tesi al mantenimento sostanziale degli assetti paesistici, idrogeologici ed infrastrutturali, anche mediante ripristini e recuperi.*

**3.** Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

**4.** All'interno del sub sistema è prescritta pertanto la salvaguardia sostanziale degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, le modificazioni degli assetti culturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Non sono ammessi movimenti di terra con profondità superiore ai cm.100 senza specifica autorizzazione comunale.

**5.** Fatto salvo quanto prescritto dallo studio idrologico idraulico, che costituisce parte integrante del presente P.S., sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino fluviale o torrentizio. Le opere idrauliche di difesa, presa e

sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde. Sono prescritti altresì: il mantenimento delle vegetazioni esistenti, che potranno essere modificate solo per interventi di recupero ambientale di situazioni degradate, per l'impianto di colture tradizionali nelle aree già coltivate o per la realizzazione di "cesse verdi" in funzione antincendio.

6. E' da favorire una fruizione regolata, non solo per lo studio dei biotipi, ma anche per un turismo ecologico. A tal fine è prescritta la manutenzione ed il ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti, anche integrandone la rete e garantendone l'uso pubblico; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze esclusive di abitazioni private, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità. E' vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato; sono tuttavia ammesse tipologie di manto superficiale atte ad evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco locali.

7. Il R.U. disciplinerà gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con riferimento all'art.27 delle NTA del PTC, anche in funzione dello sviluppo turistico regolamentato, e potrà ammetterne adeguamenti igienico funzionali anche in modesto ampliamento del volume esistente. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi dal R.U. dovranno osservare le seguenti condizioni:

- siano prevalentemente finalizzati alla riduzione di impatti visuali e ambientali;

- non interessino edifici individuati dal P.S. come invariati strutturali dei quali sarà allegata al R.U. individuazione catastale oltre alla schedatura di rilevamento delle caratteristiche e qualità nel rispetto dell'art.10 del PTC;

- per gli edifici agricoli, sia preliminarmente approvato un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della legge regionale 64/95; per gli edifici non agricoli sia stipulata convenzione o atto unilaterale d'obbligo con i contenuti del comma seguente del presente articolo;

- la realizzazione di nuova viabilità è ammessa solo come ripristino ed adeguamento di percorsi già esistenti anche se scomparsi e verrà disciplinata dal R.U. con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ambientali.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché le opere connesse all'eventuale attività turistica o agrituristica sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trasciversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla

manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico, con l'eccezione di quelli che costituiscano pertinenza di abitazioni private.

**9.** Tutti i progetti edilizi dovranno prevedere quanto segue:

- devono essere mantenuti filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo

- non sono ammesse trasformazioni radicali dell'assetto fondiario

- le recinzioni aziendali devono essere realizzate preferibilmente con siepi verdi eseguite con essenze tipiche elbane. In ogni caso la recinzione a rete od in cemento deve essere occultata da un paravento naturale verde

- le alberature isolate di confine e in filare lungo strade poderali devono essere in ogni modo tutelate ed incrementate

- le piante morte o irrimediabilmente malate devono essere sostituite con altre similari

- i muri di recinzione camperecci e padronali costruiti in pietra locale devono essere fatti oggetto di manutenzione con materiali e tecniche tradizionali

- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate;

- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le impermeabilizzazioni estese e le escavazioni che producano notevoli movimenti puntuali

- la costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici, con l'esclusione di serramenti in metallo anodizzato, e di strutture prefabbricate.

**10.** Cave di prestito ed attività minerarie sono regolate dalle disposizioni legislative in materia: DPR 18.4.1994 n.282 e L.R. n.78/98.

**11.** E' prescritta la bonifica ed il recupero ambientale del sito LI20 Buraccio, inserito nel Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata (D.G.R. 6803 del 26/07/91).

## **Art. 9 Sistema Territoriale 1 dei Crinali: Subsistema Aree di Recupero Territoriale: Disciplina**

1. Nelle aree di cava attive, denominate dal P.R.A.E. come "414-a-12 (cs) cea 1" (cava ubicata in località Condotto) e "414-b-12 (cs) cea 2" (cava ubicata in località Colle Reciso), è permessa l'attività estrattiva nei limiti, modalità e tempi previsti dai piani di coltivazione approvati e nel rispetto delle norme previste dalla L.R. 78/98 e dalla D.C.R. n.200/95 e relative istruzioni tecniche (delibere G.R. n.3886/95, n.4418/95 e n.1401/96). Per entrambi i siti, contestualmente all'escavazione, dovrà essere realizzato anche il ripristino ambientale, tenendo conto di quanto già previsto nei progetti di coltivazione approvati e relative convenzioni e dalla Direttiva del Ministero dell'Ambiente n.1307 del 22/2/93.

2. E' consentito il recupero dei luoghi di escavazione dismessi, con interventi che escludano per quanto possibile nuova escavazione. Tali interventi sono sottoposti a preventiva verifica degli effetti ambientali. Nelle aree soggette a dissesto idrogeologico attivo sono ammessi solo interventi tesi alla salvaguardia dell'area e alla sua stabilizzazione.

## **Art.10 Sistema Territoriale 1 dei Crinali: Sub sistema Aree di Insediamiento Diffuso: Disciplina**

1. Tali aree sono costituite dalle zone nelle quali l'abitato si è sviluppato in modo diffuso.

2. All'interno dell'U.T.O.E. si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

### ***Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità limitata***

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in estesi ambienti rurali, definiti dagli s.u. che, a causa della vicinanza e adiacenza ad aree urbane, stanno evolvendo i propri connotati originari per trasformarsi in ambiti periurbani, nei quali il settore agricolo assume sempre più valori residuali e dove altre funzioni emergono e si affermano, siano esse logistiche, infrastrutturali o insediative.*

*In queste aree l'esigenza primaria non è più quella della salvaguardia globale di un connotato rurale destinato comunque a modificarsi, ma quella volta ad un indirizzo ragionato delle trasformazioni urbanistiche che si rendono necessarie per il corretto sviluppo dell'economia locale.*

*L'edificazione rurale potrà essere regolamentata dagli s.u. ai fini del mantenimento e salvaguardia di alcune realtà produttive locali e di un conseguente equilibrio tra attività agricola ed extraagricola.*

*Le trasformazioni urbanistiche, se pur attuabili, possono essere compiute mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica e*

*prevedendo insediamenti produttivi o residenziali, alternati ad aree verdi razionalmente distribuite e comunque collocate anche ai limiti del territorio da urbanizzare.*

*Ai fini della nuova edificazione, al Piano Attuativo è richiesto di comprendere le nuove urbanizzazioni e di inquadrare le relazioni formali e funzionali con le adiacenti aree urbane, nonché con gli altri siti urbanizzati all'interno della UPR.*

3. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

4. E' prescritta la salvaguardia delle residue aree coltivate in modo specializzato (vigneto, oliveto, frutteto, vivaio) per le quali si applicherà la disciplina del successivo articolo 12. Al fine della individuazione delle aree di colture specializzate, il R.U. dovrà contenere specifica cartografia in scala 1:2.000 con l'individuazione e classificazione delle aree destinate a dette colture che debbono essere considerate risorse agro-ambientali ai sensi dell'articolo 15 del PIT al quale si deve adeguare il PTC, quindi tale individuazione contribuirà all'adeguamento del PTC stesso.

5. Nelle aree che abbiano perduto il loro connotato agricolo, ivi comprese le pertinenze a giardino ed orto delle abitazioni esistenti, il R.U. potrà individuare i necessari interventi di riorganizzazione territoriale, finalizzati alla dotazione di servizi ed infrastrutture, con particolare riguardo ai parcheggi, alle reti ed impianti di smaltimento ed alle modalità di approvvigionamento idrico. Il recupero del patrimonio edilizio esistente potrà comportare anche interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventuali ampliamenti volumetrici *una tantum*, anche con aumento delle unità immobiliari.

6. Tutti i progetti edilizi dovranno prevedere quanto prescritto al comma 10 del successivo articolo 12.

## **Art.11 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Descrizione ed Obiettivi**

1. Le pendici delle dorsali collinari degradano verso le brevi pianure elbane, che si allargano nei vasti golfi di Campo e di Portoferraio e da qui si incuneano con valli strette verso l'interno. Esse costituiscono un sistema fortemente antropizzato, i cui terreni una volta erano coltivati intensamente; oggi l'agricoltura si è ridotta ad aree residuali, con l'eccezione di poche realtà aziendali dove sono stati impiantati vigneti moderni. Sulle pendici collinari l'agricoltura è riservata soprattutto al tempo libero, caratterizzata da appezzamenti di ridotte dimensioni e dai caratteristici terrazzamenti in pietra a secco (i saltini), di forte valenza ambientale, ma incompatibili con una lavorazione meccanizzata.

L'impossibilità di coniugare un'agricoltura moderna, con la salvaguardia dei valori ambientali del passato, induce un progressivo inselvaticamento delle aree coltivate ed un diffuso degrado delle tradizionali sistemazioni agrarie: dai saltini stessi, alla rete drenante, ai percorsi. Nel fondovalle la scomparsa dell'agricoltura ha determinato un accentuato frazionamento delle proprietà ed ha lasciato il posto ad una diffusa edificazione di case sparse, in parte derivate dalla ristrutturazione di precedenti edifici colonici, in parte di recente costruzione, ma tutte con tipologia prevalentemente uni e bifamiliare. In alcuni casi l'edificazione determina nuclei abitati consolidati (Bucine), in altri un insediamento diffuso, nel quale le pertinenze delle abitazioni sono sistemate a giardino o coltivate ad orti. Si è costituito così un modello insediativo peculiare che caratterizza la situazione elbana. Attorno ai centri abitati tradizionali sono individuabili aree di frangia, dove un'edificazione di tipo urbano si alterna al modello diffuso e ad aree ancora libere ma generalmente degradate, con conseguente frammentazione, discontinuità e perdita di identità dei caratteri morfologici.

**2.** Si individuano i seguenti sottosistemi:

- sottosistema aree agricole produttive
- sottosistema insediativo: aree di insediamento diffuso
- sottosistema insediativo: aree di frangia
- sottosistema insediativo: tessuti consolidati
- sottosistema aree di recupero territoriale.

**3.** Gli **obiettivi** del Piano Strutturale sono i seguenti:

- tutela della risorsa naturale e artificiale, ambientale e storica
- recupero e valorizzazione delle strutture agricole
- ampliamenti e razionalizzazione delle strutture edilizie esistenti, anche con previsione di nuovi volumi per l'adeguamento alle esigenze agricole abitative nel rispetto della L.64/95, e per l'adeguamento di abitazioni civili per i cittadini residenti stabili
- tutela degli elementi significativi delle varie coltivazioni e della falda idrica
- razionalizzazione delle zone di insediamento diffuso anche con completamenti edilizi per i cittadini residenti stabili
- razionalizzazione e realizzazione di servizi nei centri abitati consolidati
- costruzione di una struttura coerente nelle aree di frangia, attraverso la costituzione di un margine urbano, morfologicamente definito con aree e percorsi verdi, e di una maglia di infrastrutture e servizi all'interno della quale consentire interventi di completamento urbano, soggetti a precise regole morfologiche e architettoniche.

**4.** Nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni della legge regionale 64/95, l'attività agricola dovrà essere essenzialmente finalizzata alla manutenzione ambientale del territorio. La dotazione aggiuntiva di

ricettività deve essere finalizzata prioritariamente alla qualificazione (da intendersi come adeguamento e completamento) delle strutture esistenti, contenendo usi aggiuntivi del suolo, al fine di consentire alle stesse di raggiungere la dimensione ottimale in termini economico – gestionali e la dotazione necessaria di servizi qualitativamente significativi.

Il R.U. o specifico Piano di settore, definiranno esauriente quadro conoscitivo, espletano la verifica del fabbisogno di qualificazione, potranno successivamente determinare le opportunità di localizzazione e di realizzazione di eventuali nuove strutture ricettive.

## **Art.12 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Aree agricole produttive: Disciplina**

1. All'interno Subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

### ***Tipologia 1 Tutela - Categoria C Riqualficazione***

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in ambienti estesi definiti dagli s.u., la cui caratterizzazione ambientale non detiene elementi tali da giustificare il regime di tutela e conservazione di cui ai precedenti punti. Sono presenti, in queste aree, necessità di riqualficare il tessuto rurale attraverso azioni di sviluppo economico che inneschino processi interni di valorizzazione delle risorse, tali da concretizzare una sempre maggiore integrazione delle attività tipiche del mondo rurale con quelle più attinenti ad altri settori economici e produttivi.*

*In queste aree, oltre a quelli previsti per le categorie A e B, potranno essere ammessi interventi volti all'ampliamento e potenziamento della rete infrastrutturale e dei servizi, nonché al recupero dei volumi esistenti con possibile cambiamento di destinazione d'uso.*

*La riqualficazione ambientale può comportare anche aumenti volumetrici, comunque compatibili con il connotato rurale che i luoghi devono mantenere.*

*In queste aree l'edificazione rurale può implicare trasformazioni fondiari legate anche a nuovi utilizzi del territorio, sia sotto il profilo produttivo agricolo, che per attività connesse volte al soddisfacimento dei bisogni per il tempo libero e per il turismo ricreativo.*

*Gli interventi di nuova edificazione, ammissibili a completamento del tessuto urbanistico-edilizio, sono definiti nei piani strutturali dei comuni nell'ambito dei centri urbani e delle frazioni ricadenti nelle UPR.*

2. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

3. Si applicano le disposizioni della L.R.64/95. In considerazione dell'accentuato frazionamento fondiario, ai sensi delle NTA del PTC art.38,

il subsistema è individuato come area nella quale sono consentiti annessi per fondi di superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2 dell'art.3 della L.R.64/95.

**4.** Il R.U. disciplinerà la realizzazione di nuove costruzioni ad uso agricolo, nel rispetto della L.R.64/95, fissandone dimensioni e tipologie. Il R.U. disciplinerà altresì:

- le dimensioni massime degli annessi realizzabili senza attribuire ai Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale (P.M.A.A.) valenza di piano attuativo

- la costruzione di annessi eccedenti le capacità produttive dei fondi

- il contenuto delle convenzioni da allegare ai P.M.A.A.

**5.** Ai sensi dell'art.4 della L.R.64/95 i P.M.A.A. avranno valore di piano attuativo in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione, con l'eccezione di quanto previsto al comma precedente. In assenza di P.M.A.A., sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricolo, saranno consentiti interventi che non modifichino la destinazione d'uso e non comportino aumento delle unità abitative.

**6.** Il R.U. definirà i criteri di valutazione ambientale da applicare ai P.M.A.A., con riferimento ai contenuti indicati dall'art.32 delle N.T.A. del P.T.C.:

- *trasformazioni urbanistiche del territorio rurale quali la viabilità, le sistemazioni dei terreni, il tipo di lavorazione, le sistemazioni idrauliche, gli impianti a rete e puntuali*

- *nuove edificazioni di qualunque tipo*

- *ristrutturazioni urbanistiche.*

*Particolare attenzione deve essere rivolta ai PMAA in zone a valenza paesaggistica ed ambientale, nelle quali il carico urbanistico dell'area, l'impatto visivo e qualsiasi modificazione dell'assetto storico consolidato, possono comportare degrading e danni ambientali.*

**7.** Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati dal P.S. come invariati strutturali, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono sempre ammessi cambiamenti di destinazione d'uso, nel rispetto del disposto della L.R.64/95. Il R.U. disciplinerà eventuali ampliamenti volumetrici *una tantum* di edifici esistenti di civile abitazione, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali ampliamenti saranno ammessi solo negli edifici con tipologia compatibile con l'intervento.

**8.** Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti; essi dovranno essere preferibilmente realizzati almeno

parzialmente interrati, sfruttando i pendii, i terrazzamenti, i dislivelli, le scarpate ecc.;

- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo e non risulti visibile dal mare o dalla costa;

- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

**9.** Gli interventi precedentemente descritti, nonché quelli accessori a supporto di attività turistica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e/o manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

**10.** Tutti i progetti edilizi dovranno inoltre prevedere quanto segue:

- mantenimento di filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo
- mantenimento sostanziale dell'assetto fondiario
- recinzioni a rete od in cemento devono essere possibilmente occultate da un paravento naturale verde con essenze tipiche elbane.

- tutela ed incremento delle alberature isolate di confine e in filare lungo strade poderali

- sostituzione delle piante morte o irrimediabilmente malate con altre similari

- manutenzione con materiali e tecniche tradizionali dei muri di recinzione poderali e padronali costruiti in pietra locale

- sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate;

- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, limitazione delle

impermeabilizzazioni estese e delle escavazioni che producano notevoli movimenti puntuali

- la costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici, con l'esclusione di serramenti in metallo anodizzato, e di strutture prefabbricate.

**11.** Il R.U. individuerà, all'interno delle aree agricole produttive, nuclei abitati costituiti da un numero significativo di civili abitazioni, slegati dalla organizzazione agricola del territorio. Per questi nuclei valgono le disposizioni relative alle Aree di Insedimento Diffuso, di cui al successivo art.13.

### **Art.13 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Insediativo - Aree di insediamento diffuso: Disciplina**

**1.** Tali aree sono costituite da ambiti, anche estesi, nei quali l'attività agricola ha carattere marginale, prevalentemente caratterizzati da una edificazione civile discontinua ma diffusa e dalla presenza, seppur carente, di urbanizzazione primaria. L'attività agricola residua vi è pertanto da tutelare come presidio ambientale del territorio, ma non esistono più le condizioni per una sua reintroduzione nei terreni annessi alle numerose costruzioni civili.

**2.** All'interno del subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

#### ***Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità limitata***

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in estesi ambienti rurali, definiti dagli s.u. che, a causa della vicinanza e adiacenza ad aree urbane, stanno evolvendo i propri connotati originari per trasformarsi in ambiti periurbani, nei quali il settore agricolo assume sempre più valori residuali e dove altre funzioni emergono e si affermano, siano esse logistiche, infrastrutturali o insediative.*

*In queste aree l'esigenza primaria non è più quella della salvaguardia globale di un connotato rurale destinato comunque a modificarsi, ma quella volta ad un indirizzo ragionato delle trasformazioni urbanistiche che si rendono necessarie per il corretto sviluppo dell'economia locale.*

*L'edificazione rurale potrà essere regolamentata dagli s.u. ai fini del mantenimento e salvaguardia di alcune realtà produttive locali e di un conseguente equilibrio tra attività agricola ed extraagricola.*

*Le trasformazioni urbanistiche, se pur attuabili, possono essere compiute mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica e prevedendo insediamenti produttivi o residenziali, alternati ad aree verdi razionalmente distribuite e comunque collocate anche ai limiti del territorio da urbanizzare.*

*Ai fini della nuova edificazione, al Piano Attuativo è richiesto di comprendere le nuove urbanizzazioni e di inquadrare le relazioni formali e funzionali con le adiacenti aree urbane, nonché con gli altri siti urbanizzati all'interno della UPR.*

3. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

4. E' prescritta la salvaguardia delle residue aree coltivate in modo specializzato (vigneto, oliveto, frutteto, vivaio) per le quali si applicherà la disciplina del precedente articolo 12. Al fine della individuazione delle aree di colture specializzate, il R.U. dovrà contenere specifica cartografia in scala 1:2.000 con l'individuazione e classificazione delle aree destinate a dette colture che debbono essere considerate risorse agro-ambientali ai sensi dell'articolo 15 del PIT al quale si deve adeguare il PTC, quindi tale individuazione contribuirà all'adeguamento del PTC stesso.

5. Nelle aree che abbiano perduto il loro connotato agricolo, ivi comprese le pertinenze a giardino ed orto delle abitazioni esistenti, il R.U. potrà individuare i necessari interventi di riorganizzazione territoriale, finalizzati alla dotazione di servizi, da collocare in luoghi centrali dell'insediamento, ed infrastrutture, con particolare riguardo alle reti ed impianti di smaltimento ed alle modalità di approvvigionamento idrico. Il recupero del patrimonio edilizio esistente potrà comportare cambi di destinazione d'uso, anche per attività turistiche, interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ed eventuali ampliamenti volumetrici *una tantum*, anche con aumento delle unità immobiliari. Eventuali completamenti residenziali saranno ammessi previa verifica di compatibilità ambientale, da effettuarsi secondo i criteri che verranno stabiliti dal R.U.; tali criteri dovranno prevedere l'indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq anche individuando lotti minimi non inferiori a mq.15.000, in grado di garantire il mantenimento del carattere aperto ed extraurbano della zona. Il R.U. potrà definire un lotto minimo di minor superficie esclusivamente per la realizzazione di prime case richieste da cittadini in possesso dei requisiti stabiliti dalle norme del Regolamento Urbanistico.

Le eventuali nuove abitazioni realizzate nelle Aree di Insediamento Diffuso dovranno uniformarsi alla tipologia tipica del subsistema: edifici mono o bifamiliari, con altezza non superiore a due piani fuori terra anche mansardati, circondati su tutti i lati da un'ampia superficie a verde pertinenziale. I progetti di cui al presente comma dovranno rispettare i parametri prescritti dal R.U. ed il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinato alla stipula di una convenzione finalizzata ad un effettivo presidio ambientale delle aree, con riferimento ai contenuti riportati al

comma 9 del precedente articolo 12. Non si applicherà lotto minimo agli interventi non residenziali previsti nelle singole U.T.O.E.

6. Tutti i progetti edilizi dovranno inoltre prevedere quanto prescritto al comma 10 del precedente articolo 12.

#### **Art.14 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Insediativo - Aree di frangia: Disciplina**

1. Le aree cosiddette "*di frangia*", collocate ai bordi del centro abitato di Portoferraio, sono costituite da luoghi nei quali l'attività agricola è ormai di fatto scomparsa e non appare suscettibile di reintroduzione, caratterizzati da una edificazione diffusa ma discontinua, e dalla presenza, seppur carente, di urbanizzazione primaria.

2. All'interno del subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico indicata dal P.T.C.:

##### ***Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità .***

3. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

4. In considerazione della mancanza di identità morfologica e della carenza di urbanizzazioni, tali aree sono suscettibili di completamenti urbani, sia a carattere produttivo che residenziale, purché nell'ambito di interventi di riqualificazione e riorganizzazione territoriale. Tali interventi dovranno essere finalizzati al ridisegno del margine urbano, attraverso la previsione di spazi di verde pubblico e di servizi, attraverso la realizzazione di elementi fondativi della continuità del paesaggio, di separazioni nette con la viabilità motorizzata di carattere extraurbano, di filari alberati, di siepi e macchie di campo, di percorsi ciclabili e pedonali alternativi, anche lungo i corsi di acqua, in connessione con i tracciati storici e con la viabilità podereale e vicinale.

5. Il R.U. individuerà nuove centralità urbane quali capisaldi della riqualificazione territoriale e definirà, oltre ai parametri urbanistici, regole di carattere morfologico ed architettonico in grado di garantire la qualità e l'omogeneità ambientale dei nuovi insediamenti. Gli interventi di nuova edificazione saranno concessionati prevalentemente previo piano attuativo convenzionato.

#### **Art.15 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Insediativo - Tessuti urbani consolidati: Disciplina**

1. Il subsistema è costituita dai tessuti urbani consolidati e organizzati attorno al capoluogo ed alle frazioni di Carpani e Bucine.

2. All'interno del subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico indicata dal P.T.C.:

**Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità.**

3. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

4. Il R.U. individuerà:

- il sistema delle aree pubbliche articolato sul verde di quartiere, sui parcheggi, sui servizi di interesse comune;

- il sistema delle piazze e dei luoghi centrali, come matrici di riqualificazione urbana;

- lotti di completamento edilizio ed urbano, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;

- aree di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano attuativo convenzionato, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi;

- eventuali ampliamenti volumetrici *una tantum*, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali ampliamenti saranno ammessi solo negli edifici di civile abitazione con tipologia compatibile con l'intervento.

2. Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U. nei tessuti urbani consolidati sono ammessi solo gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione consentiti dallo strumento urbanistico vigente mediante intervento diretto, in quanto di completamento del tessuto edificato esistente e dunque in linea con gli indirizzi del P.S. ed i piani attuativi già adottati e le loro varianti. E' comunque vietata la nuova costruzione su aree di verde organizzato, come giardini, orti, aiuole, vivai, alberature, sia pubbliche che private.

**Art.16 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema - Aree di recupero territoriale: Disciplina**

1. Il subsistema comprende aree degradate, quali cave dismesse e discariche esistenti.

2. Il R.U. prescriverà un Piano di Recupero e Risanamento delle discariche pubbliche dismesse, nonché le modalità di recupero delle aree e dei volumi esistenti nei siti di escavazione dismessi, con interventi mirati al recupero ambientale e destinazioni la cui compatibilità urbanistica sarà valutata dal consiglio comunale.

3. Per irrigare l'ampliamento dell'impianto di golf si dovrà fare ricorso solo e soltanto ad acque reflue garantendo ulteriori trattamenti per abbattere per quanto possibile residue cariche di nitrati o altre sostanze inquinanti per la salvaguardia delle falde acquifere; pertanto, oltre quanto previsto dal DGR 646/98, è indispensabile uno studio idrogeologico e idrologico di dettaglio che garantisca autonomia idrica e dal rischio inquinamento.

### **Art.17 Sistema Territoriale 3 della Costa: Descrizione ed Obiettivi**

1. La fascia costiera si caratterizza come una costa di altissimo valore ambientale e naturale, alta e dirupata, prevalentemente rocciosa, che tuttavia si apre non di rado, specialmente alla foce dei brevi corsi di acqua, in insenature dall'arenile sabbioso e con basso fondale. Ai piedi delle scogliere si trovano spesso strette spiagge sassose alle quali si accede per sentieri ripidi e lunghi. Sulla costa sono collocati anche i centri abitati più consistenti del territorio comunale, a cominciare dal capoluogo, e quasi tutte le frazioni.

2. Si individuano i seguenti subsistemi:

- subsistema riserva naturale, costituita da costa alta, sostanzialmente integra dal punto di vista naturalistico, priva di interventi antropici significativi
- subsistema costa balneabile, costituita da una costa interessata da fruizione balneare diffusa e dagli arenili
- subsistema insediativo: aree di insediamento diffuso
- subsistema insediativo: tessuti consolidati
- subsistema insediativo: nodi ed assi di strutturazione urbana
- subsistema aree agricole produttive.

3. Gli **obiettivi** del P.S. sono:

- la tutela della costa nei suoi valori paesaggistici e ambientali
- una razionalizzazione dell'uso degli arenili, senza incremento del carico antropico, finalizzata ad una utilizzazione turistica sostenibile come impatto sulla risorsa ambientale.
- razionalizzazione e realizzazione di servizi nei centri abitati consolidati
- identificazione di ambiti di strutturazione urbana, nei quali riorganizzare i tessuti esistenti secondo regole morfologiche e architettoniche di forte valenza.

4. Il sistema costiero, con l'esclusione delle aree di insediamento (diffuso, consolidato, *di frangia* e di strutturazione), è riconosciuto come area soggetta a particolare normativa di tutela al fine della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, ai sensi dell'art.1 c.4 della L.R.64/95; al suo interno non si ammettono pertanto gli interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione previsti dalla legge 64 medesima.

5. La dotazione aggiuntiva di ricettività deve essere finalizzata prioritariamente alla qualificazione (da intendersi come adeguamento e completamento) delle strutture esistenti, contenendo usi aggiuntivi del suolo, al fine di consentire alle stesse di raggiungere la dimensione ottimale in termini economico – gestionali e la dotazione necessaria di servizi qualitativamente significativi. Il R.U. o specifico Piano di settore, definiranno esauriente quadro conoscitivo, espleteranno la verifica del fabbisogno di qualificazione, potranno successivamente determinare le opportunità di localizzazione e di realizzazione di eventuali nuove strutture ricettive.

### **Art.18 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Riserva Naturale: Disciplina**

1. In relazione alla rilevanza scientifica che riveste il mantenimento della flora, della vegetazione spontanea, della fauna, delle preesistenze archeologiche, l'area compresa nel sistema costituisce un **Parco Naturale**.

2. All'interno del sistema territoriale si fa riferimento alle seguenti Tipologie di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

#### **- Tipologia 1 Tutela - Categoria A Conservazione**

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in ambienti circoscritti di particolare rilevanza ambientale, sia sotto il profilo scientifico naturalistico che storico paesaggistico, definiti dagli s.u. comunali.*

*In queste aree così individuate, possono essere ammessi interventi volti alla conservazione delle emergenze ambientali, oltre che alla eliminazione di elementi di disturbo non attinenti alla natura dei luoghi.*

*Tali interventi, finalizzati anche alla valorizzazione naturalistica e storico-paesaggistica dell'area, risulteranno da una progettazione di carattere unitario su tutta l'area o, quanto meno, per zone omogenee, così come definite dai comuni.*

*Di norma, per queste aree, non sono da prevedere nuove edificazioni rurali, né opere che comportino cambiamenti di destinazione d'uso.*

#### **- Tipologia 1 Tutela - Categoria B Ripristino e recupero**

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in ambienti territorialmente vasti, individuati dagli s.u. comunali, che possono comprendere al loro interno anche gli ambienti relativi alla categoria A, dove la natura dei luoghi, delle strutture urbane e fondiari e delle risorse paesaggistiche sono tali da rendere necessaria una politica di salvaguardia dell'ambiente rurale, tesa oltre che alla semplice conservazione, anche al miglioramento dell'assetto dei siti, della fruibilità culturale, turistica, ricreativa e delle condizioni di vita delle popolazioni, sia sotto il profilo insediativo che economico.*

*In queste aree oltre a quelli previsti con la categoria A, potranno essere ammessi interventi volti al miglioramento dei servizi locali e delle infrastrutture, nonché al cambiamento d'uso, con opere, degli edifici rurali.*

*In queste aree l'edificazione rurale, ancorché possibile, risulta condizionata dall'attuazione di interventi tesi al mantenimento sostanziale degli assetti paesistici, idrogeologici ed infrastrutturali, anche mediante ripristini e recuperi.*

3. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R. U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

4. Nel subsistema si applicano le disposizioni dei commi da 4 a 9 del precedente art.8.

### **Art.19 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Costa balneabile: Disciplina**

1. E' costituita dalle spiagge utilizzate ai fini turistico balneari. Nel rispetto dei *piani di spiaggia*, sono ammesse le attrezzature necessarie alla fruizione turistico balneare. Servizi igienici, cabine, chioschi di ristoro e depositi dovranno essere collocati nelle aree retrostanti agli arenili. Il R.U. disciplinerà tipologie, parametri e modalità realizzative di tali attrezzature.

2. Il R.U. individuerà le aree necessarie per un adeguato potenziamento della sosta veicolare, in relazione alle spiagge attrezzate, ai punti di ormeggio ed agli insediamenti balneari. Dovrà essere limitata e disincentivata la viabilità minore parallela alla linea di costa.

I campi boe estivi sono ammessi a condizione di non occupare un fronte mare superiore al 20% delle spiagge di località per una profondità verso largo non superiore a 100 metri.

### **Art.20 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Aree di insediamento diffuso: Disciplina**

1. Tali aree sono costituite dalle frazioni costiere di Biodola, Scaglieri, Forno, Viticcio, e Acquaviva, Schiopparello, Le Prade nelle quali l'abitato si è sviluppato in modo diffuso.

2. All'interno del subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

#### **Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità limitata**

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in estesi ambienti rurali, definiti dagli s.u. che, a causa della vicinanza e adiacenza ad aree urbane, stanno evolvendo i propri connotati originari per trasformarsi in ambiti periurbani, nei quali il settore agricolo assume sempre più valori*

*residuali e dove altre funzioni emergono e si affermano, siano esse logistiche, infrastrutturali o insediative.*

*In queste aree l'esigenza primaria non è più quella della salvaguardia globale di un connotato rurale destinato comunque a modificarsi, ma quella volta ad un indirizzo ragionato delle trasformazioni urbanistiche che si rendono necessarie per il corretto sviluppo dell'economia locale.*

*L'edificazione rurale potrà essere regolamentata dagli s.u. ai fini del mantenimento e salvaguardia di alcune realtà produttive locali e di un conseguente equilibrio tra attività agricola ed extra agricola.*

*Le trasformazioni urbanistiche, se pur attuabili, possono essere compiute mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica e prevedendo insediamenti produttivi o residenziali, alternati ad aree verdi razionalmente distribuite e comunque collocate anche ai limiti del territorio da urbanizzare.*

*Ai fini della nuova edificazione, al Piano Attuativo è richiesto di comprendere le nuove urbanizzazioni e di inquadrare le relazioni formali e funzionali con le adiacenti aree urbane, nonché con gli altri siti urbanizzati all'interno della UPR.*

**3.** Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

**4.** E' prescritta la salvaguardia delle residue aree coltivate in modo specializzato (vigneto, oliveto, frutteto, vivaio) per le quali si applicherà la disciplina del precedente articolo 12. Al fine della individuazione delle aree di colture specializzate, il R.U. dovrà contenere specifica cartografia in scala 1:2.000 con l'individuazione e classificazione delle aree destinate a dette colture che debbono essere considerate risorse agro-ambientali ai sensi dell'articolo 15 del PIT al quale si deve adeguare il PTC, quindi tale individuazione contribuirà all'adeguamento del PTC stesso.

**5.** Nelle aree che abbiano perduto il loro connotato agricolo, ivi comprese le pertinenze a giardino ed orto delle abitazioni esistenti, il R.U. potrà individuare i necessari interventi di riorganizzazione territoriale, finalizzati alla dotazione di servizi ed infrastrutture, con particolare riguardo ai parcheggi, alle reti ed impianti di smaltimento ed alle modalità di approvvigionamento idrico. Il recupero del patrimonio edilizio esistente potrà comportare anche interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventuali ampliamenti volumetrici *una tantum*, anche con aumento delle unità immobiliari. Eventuali completamenti residenziali saranno ammessi, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi secondo i criteri che verranno stabiliti dal R.U., esclusivamente per la realizzazione di prime case richieste da cittadini in possesso dei requisiti stabiliti dalle norme del Regolamento Urbanistico.

Le eventuali nuove abitazioni realizzate nelle Aree di Innesiamento Diffuso dovranno uniformarsi alla tipologia tipica del subsistema: edifici mono o bifamiliari, con altezza non superiore a un piano fuori terra anche mansardato, circondati su tutti i lati da un'ampia superficie a verde pertinenziale. I progetti di cui al presente comma dovranno rispettare i parametri prescritti dal R.U. ed il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinato alla stipula di una convenzione finalizzata ad un effettivo presidio ambientale delle aree, con riferimento ai contenuti riportati al comma 9 del precedente articolo 12. Per tali interventi il R.U. prescriverà un lotto minimo di superficie superiore a quello prescritto per le aree di insediamento diffuso comprese nel subsistema pedecollinare e di pianura.

6. Tutti i progetti edilizi dovranno prevedere quanto prescritto al comma 10 del precedente articolo 12.

### **Art.21 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Tessuti urbani consolidati: Disciplina**

1. Il subsistema è costituito dai tessuti urbani consolidati e organizzati attorno alle frazioni di San Giovanni, Magazzini, Bagnaia e dal capoluogo. Portoferraio è individuato, con riferimento all'art.56 delle N.T.A. del P.T.C., quale Centro Ordinatore monocentrico, centro urbano con funzioni complesse e servizi consolidati di rilevanza sovracomunale. San Giovanni è individuato quale centro residenziale e di servizi finalizzati all'approdo turistico di nuova realizzazione. Magazzini è individuato quale centro residenziale e di servizi per la struttura della nautica minore, della quale il R.U. prevederà la razionalizzazione e l'espansione.

2. All'interno del subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico indicata dal P.T.C.:

#### ***Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità.***

3. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

4. Il R.U., in accordo con il Piano Regolatore Portuale e con l'eventuale Piano di Area per la Portualità elbana, prevederà il consolidamento e la riqualificazione funzionale del ruolo di Portoferraio quale principale accesso marittimo all'isola, sia per i passeggeri che per le merci. A tale scopo verranno considerati i seguenti elementi:

- la riorganizzazione e qualificazione formale e funzionale dell'interfaccia terra-mare, tanto alla scala urbana (città-darsena), che territoriale (territorio-rada)

- l'integrazione delle attività portuali (traghetti e crociere) con quelle della nautica da diporto, con il massimo utilizzo della darsena, delle banchine e dei moli esistenti

- la riorganizzazione, a fini diportistici e per la flotta peschereccia, del lungomare compreso fra l'attracco dei traghetti ed i cantieri nautici e la localizzazione a San Giovanni di parte delle funzioni diportistiche

- la previsione di una nuova stazione marittima e servizi connessi, ivi comprese le strutture per la Capitaneria di Porto, nell'isolato di strutturazione urbana attorno alla vecchia centrale E.N.E.L.

- il miglioramento dell'accessibilità all'area portuale e della sosta, anche con l'allargamento a mare della Calata Italia.

**5.** Per il miglioramento della qualità e della morfologia urbana e per rispondere al fabbisogno edilizio, il R.U. individuerà:

- il sistema delle aree pubbliche articolato sul verde di quartiere, sui parcheggi, sui servizi di interesse comune;

- il sistema delle piazze e dei luoghi centrali, come matrici di riqualificazione urbana;

- lotti di completamento edilizio ed urbano, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;

- aree di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano di recupero, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi;

- eventuali ampliamenti volumetrici *una tantum*, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali ampliamenti saranno ammessi solo negli edifici con tipologia compatibile con l'intervento.

**2.** Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U. nei tessuti urbani consolidati sono ammessi solo gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione consentiti dallo strumento urbanistico vigente mediante intervento diretto, in quanto di completamento del tessuto edificato esistente e dunque in linea con gli indirizzi del P.S. ed i piani attuativi già adottati e le loro varianti. E' comunque vietata la nuova costruzione su aree di verde organizzato, come giardini, orti, , aiuole, vivai, alberature, sia pubbliche che private.

## **Art.22 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Insediativo: Nodi ed Assi di Strutturazione Urbana: Disciplina**

**1.** L'espansione edilizia di Portoferraio è avvenuta nel dopoguerra in modo disorganico e destrutturato; è obiettivo primario del P.S. la costruzione in queste aree di una struttura urbana coerente, dotata di una

forte identità morfologica, capace di dialogare con l'immagine di alta intensità formale del centro mediceo. Si individuano pertanto nodi ed assi nei quali il R.U. definirà un sistema organizzato di allineamenti stradali ed edilizi, di piazze e spazi pubblici, di regole architettoniche e morfologiche, capace di ricondurre verso una struttura urbana omogenea gli interventi edilizi ammessi e prescritti sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.

2. Si individuano l'asse urbano che dalle Caserme della Guardia di Finanza attraverso il Ponticello e la zona portuale raggiunge le Antiche Saline; i nodi costituiti dalle Caserme dell'Albereto e, a San Giovanni, dagli edifici produttivi dismessi e dall'area retrostante l'approdo previsto. Gli interventi prescritti sono individuati nella disciplina dell'U.T.O.E. corrispondente.

3. Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U. nei nodi ed assi di strutturazione urbana sono ammessi solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione della ristrutturazione urbanistica e degli ampliamenti. E' comunque vietata l'eliminazione di superfici a verde, come giardini, orti, cortili non pavimentati, aiuole, alberature, sia pubbliche che private.

4. E' prescritta la bonifica ed il recupero ambientale del sito LI51 ex Cesa loc. Casaccia, inserito nel Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata (D.G.R. 6803 del 26/07/91).

### **Art.23 Infrastrutture, servizi e attrezzature**

2. Il R.U. individuerà le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dei Sottosistemi, U.T.O.E. e Invarianti Strutturali del P.S., dimostrando il rispetto delle dotazioni minime prescritte dal D.M. 1444/68.

3. Tali servizi dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita dal comune attraverso esproprio forzoso, previo progetto e programma di utilizzazione approvati dalla Amministrazione Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

4. Per le aree e gli immobili destinati a servizi il R.U. potrà fornire requisiti morfologici e architettonici, ma non potrà parametri dimensionali:

gli interventi verranno dimensionati sulla base delle esigenze funzionali, previo parere della commissione urbanistica.

5. Sarà sempre consentita la destinazione per servizi di interesse comune e/o attrezzature di aree e/o edifici e/o porzioni dei medesimi all'interno di zone diversamente destinate dal R.U.

7. Il R.U. individuerà le eventuali aree destinate ad impianti di distribuzione carburante, lungo la rete stradale, nonché la relativa disciplina.

#### **Art.24 Attrezzature ricettive.**

1. Nell'ambito di tutti i sistemi territoriali, è sempre ammessa, sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, l'ampliamento dell'area di pertinenza e/o la ristrutturazione urbanistica degli esercizi turistici; tale ristrutturazione urbanistica potrà comportare anche un ampliamento volumetrico, prevalentemente ai fini dell'incremento dei servizi offerti, degli spazi comuni e dell'adeguamento alle norme vigenti. L'incremento della capacità ricettiva sarà ammesso sulla base di effettive esigenze motivate da piani di sviluppo aziendale e dell'occupazione, aventi valore di piano attuativo. E' sempre ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto ad attività agrituristiche ed esercizi turistici, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori: il R.U. disciplinerà le modalità attuative.

2. Il R.U. localizzerà due nuove strutture alberghiere, una nel Sistema Costiero - U.T.O.E. 8 Centro Storico o U.T.O.E. 9 Porto, l'altra nel Sistema Pedecollinare e di Pianura, per un numero di camere non superiore a 100 per ciascuna struttura. La prima struttura sarà realizzata come riconversione di volumi esistenti, la seconda sarà localizzata tenendo conto dei seguenti requisiti:

- accessibilità dalla viabilità sovracomunale
- collegabilità alla rete di smaltimento esistente
- modesta acclività dell'area interessata.

3. La dotazione aggiuntiva di ricettività deve essere finalizzata prioritariamente alla qualificazione (da intendersi come adeguamento e completamento) delle strutture esistenti, contenendo usi aggiuntivi del suolo, al fine di consentire alle stesse di raggiungere la dimensione ottimale in termini economico – gestionali e la dotazione necessaria di servizi qualitativamente significativi. Il R.U. o specifico Piano di settore, definiranno esauriente quadro conoscitivo, espletano la verifica del fabbisogno di qualificazione, potranno successivamente determinare le

opportunità di localizzazione e di realizzazione di eventuali nuove strutture ricettive.

## CAPITOLO 3 - Invarianti Strutturali

### Art.25 Invarianti strutturali: Centri Storici

1. L'Amministrazione Comunale provvederà alla predisposizione di una Disciplina specifica con i contenuti descritti nell'art.5 della L.R.59\80, che formerà oggetto del R.U. e del R.E., la quale potrà individuare fra l'altro:

- la definizione dei criteri di intervento;
- per ogni lotto edificato gli interventi compatibili con l'organismo edilizio e la destinazione delle pertinenze scoperte;
- le modalità di intervento per gli spazi pubblici;
- le prescrizioni edilizie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e per l'uso dei materiali;
- un piano dei colori e dell'arredo urbano.

2. Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione della Disciplina di cui al comma precedente, valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici non possono eccedere quelli definiti come Restauro e Risanamento Conservativo, dall'art.4 comma 2 lett.c) della L.R. 14/10/1999 n.52, fatta eccezione per gli edifici espressamente individuati come di recente costruzione, sui quali gli interventi possono raggiungere la Ristrutturazione Edilizia (art.4 comma 2 lett.d della L.R. 14/10/1999 n.52); si precisa che è ammesso il cambio di destinazione d'uso con interventi che non eccedano il restauro e risanamento conservativo.

- non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree libere, neppure a carattere precario;

- non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni lastricate con asfaltature; è prescritto il restauro dei lastricati pubblici in pietra;

- non è ammessa l'eliminazione di superfici a verde, come giardini, orti, cortili non pavimentati, aiuole, alberature, sia pubbliche che private;

- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni dovrà essere adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'impiego di essenze vegetali e arboree autoctone o naturalizzate. Dovranno comunque essere evitate impermeabilizzazioni estese dei suoli.

3. Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione della Disciplina di cui al comma 2, per la tutela della morfologia e dei prospetti, nonché della riqualificazione di edifici sui quali si sia intervenuti con metodi impropri, gli interventi edilizi sono soggetti alle seguenti prescrizioni, le quali devono

essere estese per quanto possibile, riqualificandole, anche alle parti dell'unità immobiliare non interessate direttamente dall'intervento stesso:

**Facciate:** la finitura delle facciate deve essere eseguita con intonaco a malta di calce, senza realizzazione di nuovi aggetti; non è ammesso l'uso di intonaci plastici; le facciate devono essere interamente intonacate senza evidenziazione di paramenti murari a vista, se non per quanto riguarda le riquadrature in granito delle aperture e per motivate eccezioni dovute a situazioni preesistenti; la tinteggiatura deve essere estesa in modo omogeneo all'intera facciata di un medesimo corpo di fabbrica ed eseguita nei colori tradizionali: sono escluse tinteggiature di diverso colore nell'ambito di un medesimo prospetto; non sono ammesse gronde aggettanti in cemento armato.

**Coperture:** il manto di copertura deve essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% ed eseguito in laterizio (coppi e tegole tradizionali); è ammesso il restauro di coperture piane preesistenti e la realizzazione di modesti abbaini purchè questi non alterino in modo significativo la morfologia della falda e non ne superino comunque il 25% della lunghezza; non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi, terrazze e terrazze a tasca. I camini e gli esalatori dei servizi igienici dovranno essere realizzati in muratura.

**Arredi:** devono essere mantenuti arredi e insegne esistenti che abbiano assunto valore storico o ambientale; sono ammesse nuove insegne che non alterino la morfologia e la visibilità della facciata; non saranno ammesse comunque insegne a bandiera, se non di limitate dimensioni e realizzate con materiali caratteristici del centro storico (ferro battuto, legno). Le reti tecnologiche (elettriche, telefoniche, acquedotto, ecc.) dovranno essere, nei limiti consentiti dalle normative vigenti, interrate o incassate nella muratura; sono ammesse antenne paraboliche in misura non superiore ad una per ciascun corpo di fabbrica.

**Serramenti:** i serramenti delle facciate prospicienti su spazi pubblici o aperti al pubblico devono essere in legno del tipo tradizionale o ferro.

## **Art.26 Invarianti strutturali: Nuclei Storici ed edifici sparsi**

1. Il P.S. individua i complessi edilizi di particolare valore storico architettonico o ambientale, collocati nel territorio extraurbano e nelle frazioni. Il R.U. predisporrà la relativa disciplina di intervento.

2. Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione della Disciplina di cui al comma precedente, valgono le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'articolo 25.

3. In sede di R.U. il Comune provvederà ad identificare anche catastalmente i beni individuati come invarianti e localizzati su cartografia aerofotogrammetrica.

## **Art.27 Invarianti strutturali: Parco dell'Arcipelago**

1. Nelle aree che ricadono all'interno del perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, istituito con DPR 22 luglio 1996, fino all'approvazione del Piano del Parco di cui all'art.12 della L.394/91, si applica in via transitoria la disciplina prevista dal presente P.S. per i sistemi, sottosistemi e U.T.O.E. compresi nel perimetro, fatte salve le salvaguardie individuate nell'Allegato 1 del decreto istitutivo.

2. All'interno del perimetro del Parco si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

### **- Tipologia 1 Tutela - Categoria A Conservazione**

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in ambienti circoscritti di particolare rilevanza ambientale, sia sotto il profilo scientifico naturalistico che storico paesaggistico, definiti dagli s.u. comunali.*

*In queste aree così individuate, possono essere ammessi interventi volti alla conservazione delle emergenze ambientali, oltre che alla eliminazione di elementi di disturbo non attinenti alla natura dei luoghi.*

*Tali interventi, finalizzati anche alla valorizzazione naturalistica e storico-paesaggistica dell'area, risulteranno da una progettazione di carattere unitario su tutta l'area o, quanto meno, per zone omogenee, così come definite dai comuni.*

*Di norma, per queste aree, non sono da prevedere nuove edificazioni rurali, né opere che comportino cambiamenti di destinazione d'uso.*

Per l'intero territorio comunale ricompreso all'interno del Parco, siano sospese, nelle more di approvazione del Piano e del Regolamento del Parco, che ne verificherà la compatibilità, tutte le previsioni di piano, compresi gli ampliamenti, le nuove edificazioni e gli atti di pianificazione e programmazione previsti dalla normativa nazionale e regionale che influiscono sull'assetto urbanistico e ambientale del territorio, ad eccezione dei soli interventi sul patrimonio edilizio esistente non eccedenti quelli ricompresi nelle seguenti classificazioni:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e risanamento igienico-edilizio, così come definiti alle lettere a),b),c) dell'art. 31 della legge n. 457/78 e, in modo corrispondente, nell'allegato alla Legge Regionale Toscana 59/80 e successive modifiche ed integrazioni;
- ristrutturazione D1, così come definita nell'allegato A alla Legge Regionale n.59/80

## **Art.28 Invarianti strutturali: Riserva Naturale Biogenetica di Montecristo**

1. L'intera isola di Montecristo è segnalata quale sito Bioitaly ZPS 60B (Zona a protezione speciale - Dir. CEE 409/76 – D.C.R. 342/98). E' costituita quale Riserva naturale biogenetica, interna al Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano.

2. All'interno della Riserva si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico in ambito rurale indicata dal P.T.C.:

### **- Tipologia 1 Tutela - Categoria A Conservazione**

*Le azioni previste in questa categoria si applicano in ambienti circoscritti di particolare rilevanza ambientale, sia sotto il profilo scientifico naturalistico che storico paesaggistico, definiti dagli s.u. comunali.*

*In queste aree così individuate, possono essere ammessi interventi volti alla conservazione delle emergenze ambientali, oltre che alla eliminazione di elementi di disturbo non attinenti alla natura dei luoghi.*

*Tali interventi, finalizzati anche alla valorizzazione naturalistica e storico-paesaggistica dell'area, risulteranno da una progettazione di carattere unitario su tutta l'area o, quanto meno, per zone omogenee, così come definite dai comuni.*

*Di norma, per queste aree, non sono da prevedere nuove edificazioni rurali, né opere che comportino cambiamenti di destinazione d'uso.*

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono eccedere quelli definiti come Restauro e Risanamento Conservativo, dall'art.4 comma 2 lett.c) della L.R. 14/10/1999 n.52.

## **Art.29 Invarianti strutturali: Oasi naturalistiche**

1. Sono individuate le seguenti Oasi naturalistiche, comprendenti anche i siti Bioitaly (Zona a protezione speciale - Dir. CEE 409/76 - D.C.R. 342/98) nelle quali sono presenti biotipi di particolare valore:

- Oasi delle Terme di San Giovanni (area umida con presenza di specie ornitiche rare)

- Oasi de Le Prade (area umida) – comprendente il sito Bioitaly SIR B07 Zone umide di Schiopparello

- Oasi dell'Enfola (particolare rilevanza paesaggistica e ambientale) – comprendente il sito Bioitaly pSIC 58 Monte Capanne e Promontorio dell'Enfola

- Oasi di Rosselba (orto botanico con raccolta di palme di eccezionale valore scientifico)

- Oasi di Cima del Monte (oasi faunistica) comprendente il sito Bioitaly SIN B08 Monte Capannello, Cima del Monte.

2. Il R.U. individuerà una disciplina finalizzata alla tutela e alla valorizzazione degli habitat naturali, con riferimento alle aree di interesse

scientifico di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C. Ad eccezione di attrezzature relative al complesso termale non saranno ammesse nuove edificazioni.

**3.** Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione della disciplina di cui al comma precedente, è prescritto il mantenimento degli assetti faunistici, floristici, vegetazionali, idrici e morfologici, salvo che per il dimostrato recupero di situazioni di degrado e/o inquinamento ambientale. Con l'eccezione delle aree afferenti al complesso termale, non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti edilizi, installazione di manufatti, neppure ai sensi della legge regionale 64/95, né nuove opere infrastrutturali.

**4.** All'interno dei siti Bioitaly sopraelencati si applicano le salvaguardie di cui all'art.81 del P.I.T.

## **Art.30 Invarianti strutturali: Parchi Territoriali**

1. Sono individuati i seguenti Parchi:

- Parco di Fontemurata
- Parco de Le Grotte e San Marco, costituito attorno alla villa romana ed esteso dal promontorio fino alla zona pianeggiante di San Marco;
- Parco di San Martino, costituito attorno al castellare preromano e contiguo alla villa museo napoleonica, con la quale dovrà essere relazionato;
- Parco del Volterraio, esteso dalla costa lungo la valle dei Mulini fino al castello medievale.

2. Il R.U. individuerà una disciplina finalizzata alla tutela e alla valorizzazione turistica compatibile, con riferimento alle aree di interesse storico artistico archeologico di cui all'art.18 delle N.T.A. del P.T.C.; il R.U. localizzerà all'interno del perimetro del Parco di San Martino, in area non indiziata archeologicamente, l'attrezzatura del canile comprensoriale.

3. All'interno delle aree di cui al primo comma valgono le seguenti salvaguardie, ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95. Ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 8 marzo 1995 n.240, all'interno delle zone di interesse archeologico vincolate ai sensi della tutela paesaggistica per la presenza di patrimonio storico archeologico, la cui ricognizione sia avvenuta con specifico provvedimento amministrativo delle autorità competenti ai sensi dell'art.82, D.P.R. n.616/77, o vincolate ai sensi della legge 1089/39, ogni intervento edilizio o infrastrutturale ammesso dalle presenti norme che interessi anche con opere di fondazione il sottosuolo, e/o i movimenti di terra profondi più di cm.50, dovranno essere comunicati alla Soprintendenza Archeologica con un preavviso di almeno venti giorni, salvo prescrizioni più restrittive dell'ente di tutela. Fino all'approvazione della disciplina del R.U., nei soli Parchi de Le Grotte e di San Martino, è prescritto il mantenimento degli assetti vegetazionali, idrici e morfologici, salvo che per il dimostrato recupero di situazioni di degrado e/o inquinamento ambientale, all'interno dei medesimi non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti edilizi, installazione di manufatti, neppure ai sensi della legge regionale 64/95, né nuove opere infrastrutturali; è fatta salva la realizzazione di attrezzature e/o servizi pubblici, che rivestano carattere di urgenza e/o siano oggetto di finanziamento pubblico sovracomunale, la quale dovrà comunque rispettare e salvaguardare le visuali panoramiche, gli assetti morfologici e vegetazionali consolidati. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono eccedere quelli definiti come D1 nell'Allegato alla Legge Regionale 59/80.

4. In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT,

dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

### **Art.31 Invarianti Strutturali: aree di tutela idraulica ed idrogeologica**

**1.** Le aree a **tutela idraulica** sono rappresentate nelle Tavole E1, E2 delle indagini geologiche come aree vulnerabili all'erosione e ristagni idrici. Inoltre comprendono quelle ricadenti negli ambiti A1 "di assoluta protezione" di tutti i corsi d'acqua di cui all'art. 2 della DCR 230/94.

**2.** All'interno di tali aree, si prescrive il mantenimento dello stato dei luoghi e la manutenzione dei medesimi, evitando il diffondersi di vegetazione infestante. Sono ammessi interventi di ripristino ambientale per recupero di situazioni degradate o comunque finalizzati alla tutela dell'equilibrio idrogeologico.

**3.** Fatto salvo quanto prescritto dallo studio idrologico idraulico, che costituisce parte integrante del presente P.S., sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino fluviale o torrentizio. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde.

**4.** Le aree di **tutela idrogeologica** sono quelle rappresentate nella Tavola E1 delle indagini geologiche come aree di salvaguardia dei pozzi dell'acquedotto.

**5.** E' prescritta su tutto il territorio comunale la tutela della falda idrica sotterranea; ogni nuovo prelievo sarà subordinato ad una preventiva verifica idrogeologica di compatibilità con i prelievi già in atto e con le potenzialità della falda stessa nonché con la vulnerabilità idrogeologica rappresentata nella Tav. B delle indagini geologiche. Gli interventi edilizi dovranno risultare compatibili con le prescrizioni relative alla vulnerabilità idrogeologica suddetta.

6. All'interno del perimetro riportato nella Tav. B e distinto con la lettera R verrà esercitata la facoltà di riserva per usi pubblici ai sensi dell'art. 102 del Regio Decreto 1775/1933. Fino alla redazione del Regolamento Urbanistico tutte le autorizzazioni e concessioni per nuovi pozzi ivi ricadenti sono sospese.

7. In sede di Regolamento Urbanistico verrà predisposto apposito regolamento comunale per la realizzazione di nuovi pozzi e l'utilizzo di quelli esistenti.

### **Art.32 Invarianti Strutturali: aree ad alta pericolosità geologico tecnica.**

1. Comprendono le aree di frana ricadenti in classe 4 di pericolosità geologico tecnica, interessate da fenomeni di dissesto attivi, individuate nelle carte delle indagini geologico tecniche che costituiscono parte integrante del P.S..

2. All'interno di tali aree si prescrivono interventi di stabilizzazione dei versanti da attuarsi di concerto con gli enti preposti. Non sono ammessi interventi di tipo diverso.

### **Art.33 Invarianti Strutturali: Aree boscate**

1. Nelle aree effettivamente boscate, ivi comprese quelle coperte da macchia mediterranea, valgono le seguenti prescrizioni e salvaguardie, ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

2. Non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di enti pubblici o per adeguamento di servizi tecnologici. Sul patrimonio edilizio esistente interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi se finalizzati alla riduzione di impatti visuali e ambientali attraverso la diminuzione dell'altezza e/o dei volumi e/o della superficie coperta; nessuno di questi parametri potrà comunque essere incrementato.

3. In ottemperanza alla deliberazione del C.R.296\88 art.7, è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi,urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche e ambientali, ivi comprese le cave di prestito, le attività minerarie, i movimenti di terra, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami.

4. E' da favorire una fruizione regolata, non solo per lo studio dei biotipi, ma anche per un turismo specifico, da regolamentare

opportunamente. A tal fine è prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei percorsi esistenti; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze esclusive di abitazioni private, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità.

5. E' vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali, ivi comprese la strade, se non nei limiti e con le modalità di cui all'art.8 della deliberazione del C.R.296 del 19.7.88.

6. In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

#### **Art.34 Invarianti Strutturali: Aree interessate da vigneti e/o da terrazzamenti**

1. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95. Le norme del presente articolo si applicano a tutti i vigneti e muri a secco tradizionali del territorio extraurbano (saltini) presenti nel territorio comunale.

2. Sono vietate le alterazioni dei suoli e delle vegetazioni di cui al comma 8 dell'art. 16 della deliberazione del C.R. 296 del 19.7.88 se non finalizzate al recupero dell'attività agricola tradizionale. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro sostanziale caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. Per consentire una coltivazione meccanizzata o per la collocazione degli interventi di cui al comma 8 dell'art.12, è ammessa, ove ambientalmente compatibile, la ricostruzione dei muri a secco anche con modeste rettifiche di sedime purché con tecniche originarie e tradizionali. E' vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego nella loro manutenzione di opere in cemento armato; sono tuttavia ammesse tipologie di manto superficiale atte ad evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco locali.

3. Per le aree interessate da terrazzamenti all'interno di boschi o macchie è prescritto il diradamento del sottobosco, ed il restauro dei muri a secco esistenti, anche in funzione di una fruizione regolamentata ai sensi dell'articolo precedente.

4..Nelle aree interessate da vigne, anche se inutilizzate da meno di dieci anni, è vietata qualsiasi edificazione; non sono ammessi le nuove edificazioni e gli ampliamenti di cui agli articoli 3, 4 e 5 della L.R.64/95, né l'istallazione di manufatti ai sensi del comma 12 dell'art.3 della legge medesima.

5. Al fine della individuazione delle aree di colture specializzate, il R.U. dovrà contenere specifica cartografia in scala 1:2.000 con l'individuazione e classificazione delle aree destinate a dette colture che debbono essere considerate risorse agro-ambientali ai sensi dell'articolo 15 del PIT al quale si deve adeguare il PTC, quindi tale individuazione contribuirà all'adeguamento del PTC stesso.

## CAPITOLO 4 – U.T.O.E.

### Art. 35 Unità territoriali organiche elementari

1. Il P.S. perimetra aree che risultano coerenti e connesse ai fini della pianificazione; negli articoli seguenti ciascuna di esse viene descritta e disciplinata. Ai fini del dimensionamento degli standard si assume il parametro di mq.25 di s.u. corrispondenti ad 1 abitante, per insediamenti residenziali, di mq. 30 di s.u. corrispondenti ad 1 abitante per insediamenti residenziali con presenza di commercio di servizio, mq.80 ogni mq.100 di s.u. per insediamenti direzionali; una dotazione minima di mq. 18/ab. ove già esistono standard e di mq.36/ab. ove questi sono assenti o comunque appaiono inadeguati, per supplire alle carenze degli insediamenti esistenti.

2. In sede di R.U. si verificherà il fabbisogno attuale e quello previsionale di standard urbanistici a livello di singola UTOE ponendo attenzione alla diversa incidenza di fabbisogno rilevabile tra popolazione residente e popolazione turistica, la scheda UTOE certificherà quindi il numero di residenti attuali e previsti e il carico turistico. Inoltre se all'interno delle singole UTOE non è raggiunto il quantitativo minimo prescritto, almeno per quanto riguarda la dotazione di standard per parcheggi e verde pubblico, non si potranno ammettere trasformazioni comportanti aumenti di carico urbanistico oltre alla quota del 10% dell'esistente, senza che queste garantiscano la fornitura dello standard previsto e prescritto che la trasformazione genera all'interno dell'UTOE stessa. Inoltre la scheda UTOE indicherà i mc. edificati esistenti possibilmente distinti per funzioni esistenti.

### Art.36 U.T.O.E. 1 – Bagnaia

#### 1. Descrizione.

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati
S.T.	mq.51.784
Standards esistenti	parcheggi mq.1.750
Insedimenti previsti	mq. 190 s.u. residenziale
Standards richiesti	$190:30 = 7 \times 18 = 126$ mq.

#### 2.Disciplinazione.

Gli insediamenti avranno destinazione residenziale, con possibilità di commercio di servizio, ivi compresi i pubblici esercizi.

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni.

### **Art.37 U.T.O.E. 2 – Magazzini – Val di Piano**

#### **1. Descrizione**

Sistema	della Costa Pedecollinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati Insediativo: Aree di insediamento diffuso Aree Agricolo produttive Aree di Recupero Territoriale
S.T.	mq. 428.548
Standards esistenti	parcheggi mq.2.000
Insediamiati previsti	mq. 3.000 s.u. residenziale
Standards richiesti	$3.000:30 = 100 \times 36 = 3.600$ mq.

#### **2.Disciplin**

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi del sistema pedecollinare e di pianura e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi.

Gli insediamenti avranno destinazione residenziale, con possibilità di commercio di servizio, ivi compresi i pubblici esercizi.

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni.

Nel quadro di un complessivo progetto di recupero ambientale dei siti di escavazione e di lavorazione dismessi all'interno dell'U.T.O.E., il R.U. potrà individuare per l'Area di Recupero Territoriale di Val dipiano destinazioni idonee a favorire un recupero prevalentemente non insediativo ed a parco.

## Art.38 U.T.O.E. 3 – S.Giovanni – Bucine

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecollinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati Insediativo: Aree di insediamento diffuso Aree Agricolo produttive
S.T.	mq. 591.631
Standards esistenti	parcheggi mq.2.120 istruzione mq. 10.000
Insediamanti previsti	mq. 5.000 s.u. residenziale mq. 1.000 s.c. produttiva
Standards richiesti	$5.000:30 = 167 \times 36 = 6.012$ mq.

### 2.Disciplin

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi.

Gli insediamenti avranno destinazione residenziale, con possibilità di commercio di servizio, ivi compresi i pubblici esercizi.

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni.

Per il Tessuto Urbano Consolidato di Bucine, il R.U. dovrà garantire l'adeguamento delle sedi stradali di quartiere, la dotazione dei parcheggi pubblici ed individuare un luogo centrale dove collocare pubblici esercizi, commercio al dettaglio e servizi comuni. Il R.U. prevederà le regole per la riqualificazione morfologica dell'insediamento esistente.

Le trasformazioni ammesse dovranno essere individuate prioritariamente nelle aree dei subsistemi insediativi consolidati e/o di fran

## Art.39 U.T.O.E. 4 – S.Giovanni

### 1.Descrizione

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana
S.T.	mq. 156.424
Standards esistenti	parcheggi mq.6.000 istruzione mq. 5.400 attrezzature sportive mq.37.500
Insediamenti previsti	mq. 2.500 s.u. residenziale: dei quali mq. 500 da recupero mq. 1.000 s.u. terziaria
Standards richiesti	$2.500:30 = 84 \times 18 = \text{mq.}1.512$ $\text{mq.}1.000 \times 0,80 = \text{mq.} 800$

### 2.Disciplin

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a verde pubblico e/o servizi comuni.

E' prevista la realizzazione di un approdo turistico per complessivi 350 posti barca, comprensivi di quelli già esistenti. L'intervento di costruzione del nuovo approdo turistico è subordinato alla approvazione di un piano attuativo convenzionato ed alla preventiva Valutazione di Impatto Ambientale, con le modalità ed i contenuti della L.R. 79/98 "Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale". Si dovrà porre particolare attenzione alla mobilità indotta sulla strada provinciale Portoferraio - Porto Azzurro, allo smaltimento rifiuti, all'approvvigionamento idrico, alle eventuali modificazioni della situazione meteomarina, agli effetti indotti sul delicato ecosistema della limitrofa oasi naturale delle Terme. Si dovranno a questo proposito mettere a confronto più di una localizzazione e più di una modalità realizzativa, valutando ad esempio gli effetti di una realizzazione a mare dell'approdo e quelli di un bacino artificiale interno alla linea di costa. Gli edifici di servizio all'approdo (capitaneria, servizi igienici, pubblici esercizi, distributore carburante, ecc.) saranno previsti sulla base di un indice funzionale alle dimostrate necessità; per le attività commerciali connesse, sono previsti mq.1.000 di s.u. terziaria. E' prevista l'ulteriore edificazione di mq. 1.000 di s.u. residenziale collegata al nuovo approdo. I parcheggi di servizio per l'approdo non potranno essere inferiori a 1,5 posti auto per ogni posto barca.

Nel Subsistema Nodi ed Assi di Struttura Urbana è previsto il recupero delle attività produttive dismesse, nell'ambito di un complessivo progetto di riqualificazione urbana, che assumerà i contenuti e gli effetti di

un piano attuativo convenzionato e prevederà un'adeguata cessione gratuita di aree e/o spazi comuni all'amministrazione comunale. La destinazione sarà prevalentemente terziaria e dovrà essere progettata anche in relazione al nuovo approdo; sarà ammessa una quota residenziale non superiore a mq.500 di s.u.

Nell'area destinata ad Attrezzature sovracomunali esistono le principali attrezzature sportive comunali e l'albergo Airone. Il R.U. prevederà un incremento degli impianti sportivi (piscina coperta, palestra, ecc.) con indice funzionale alle esigenze. Gli interventi ammissibili per la struttura ricettiva sono normati dall'art. 24 delle presenti NTA; i progetti relativi dovranno tener conto della contiguità e delle connessioni funzionali con l'Oasi termale e con il previsto approdo turistico.

Le trasformazioni edilizie per finalità residenziali dovranno essere previste in un piano unitario esteso all'intera UTOE e subordinate alla preventiva realizzazione delle infrastrutture afferenti il previsto approdo turistico.

#### **Art.40 U.T.O.E. 5 – Sghinghetta**

##### **1.Descrizione**

Sistema	Pedecollinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati
S.T.	mq.202.771
Standards esistenti	parcheggi ,istruzione, verde pubblico mq. 22.750
Insedimenti previsti	mq. 4.000 s.u. residenziale mq. 250 s.u. terziaria mq. 500 s.c. produttiva
Standards richiesti	$4.000:30 = 134 \times 18 = \text{mq.}2.412$ $\text{mq.}250 \times 0,80 = \text{mq.} 200$

##### **2.Disciplin**

Agli standards indicati nella tabella di cui al comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Il R.U. detterà regole morfologiche per i nuovi insediamenti, finalizzate alla riqualificazione dell'abitato esistente ed alla costruzione di un tessuto urbano coerente.

## Art.41 U.T.O.E. 6 – Portoferraio capoluogo

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecollinare e di Pianura della Costa
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati
S.T.	mq. 686.272
Standards esistenti	parcheggi : mq. 5.200 verde pubblico: mq. 12.440 attrezz.sportive: mq. 30.700 attrezz.sanitarie: mq.23.400 attrezz.cimiteriali: mq.12.960
Insedimenti previsti	mq. 17.755 s.u. residenziale mq. 250 s.u. terziaria mq. 200 s.c. produttiva
Standards richiesti	$17.755:30 = 592 \times 18 = \text{mq.}10.656$ $\text{mq.}250 \times 0,80 = \text{mq.} 400$

### 2.Disciplin

Agli standards indicati nella tabella di cui al comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Il R.U. detterà regole morfologiche per i nuovi insediamenti, finalizzate alla riqualificazione dell'abitato esistente ed alla costruzione di un tessuto urbano coerente. La s.u. residenziale di nuovo impianto nella parte della U.T.O.E. ricadente nel sistema costiero non potrà superare mq.1.000.

## Art.42 U.T.O.E. 7 – Albereto – Carpani - Orti

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecollinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati Insediativo: Area di frangia Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana Insediativo: Aree di insediamento diffuso Aree Agricolo produttive
S.T.	mq. 546.147
Standards esistenti	attrezzature: mq.35.000
Insedimenti previsti	mq. 17.000 s.u. residenziale, dei quali mq.2.000 da recupero mq. 6.000 s.c. produttiva
Standards richiesti	$17.000:30 = 567 \times 18 =$ mq.10.206

### 2.Disciplin

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi.

Gli insediamenti avranno destinazione residenziale, con possibilità di commercio di servizio, ivi compresi i pubblici esercizi

Agli standards indicati nella tabella di cui al comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Il verde pubblico dovrà costituire un margine urbano fortemente caratterizzato, con giardini, piste ciclabili e pedonali, filari alberati verso la campagna. Potranno essere previsti percorsi su rilevati alberati, anche con funzione di argine per la eliminazione del rischio idraulico ove presente.

Gli interventi edilizi nel Subsistema insediativo "Aree di frangia" dovranno definire una struttura di carattere urbano, articolata su un tessuto di strade, parcheggi, piazze e giardini, con una edificazione che definisca isolati conclusi e delimitati da strade pubbliche; i fronti edilizi dovranno pertanto seguire l'allineamento delle strade pubbliche ed avere andamento articolato su varie altezze; gli spazi pubblici o di uso pubblico, ivi comprese le strade ed i parcheggi, dovranno essere alberati.

Gli interventi nelle aree a rischio idraulico sono subordinati alla preventiva messa in sicurezza delle aree.

E' prevista, con Piano di Recupero, la riorganizzazione urbanistica delle ex caserme di Albereto, con destinazione per servizi e, limitatamente a mq.2.000 di s.u., residenziale.

Le trasformazioni ammesse dovranno essere individuate prioritariamente nelle aree dei subsistemi insediativi consolidati e/o di franja.

## Art.43 U.T.O.E. 8 – Centro Storico

### 1.Descrizione

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana Invarianti Strutturali: centri storici
S.T.	mq. 226.475
Standards esistenti	attrezzature: mq.43.340 parcheggi: mq. 2.500 istruzione: mq.5.000 servizi comuni: mq. 13.800
Insediamenti previsti	mq. 2.000 s.u. residenziale tutta da recupero mq. 1.000 s.u. terziaria tutta da recupero
Standards richiesti	$2.000:30 = 67 \times 18 = \text{mq.}1.206$ $\text{mq.}1.000 \times 0,80 = \text{mq.}800$

### 2.Disciplin

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni.

E' prevista la riqualificazione della città medicea come polo culturale e residenziale, valorizzandone le attrezzature museali, congressuali e teatrali. All'interno di essa verranno individuati due nodi urbani: una piazza-parterre aperta, luogo di incontro e di manifestazioni civiche, costituita da piazza della Repubblica, ed una piazza coperta, luogo di incontro e galleria commerciale, costituita dall'Arsenale delle Galeazze. Il R.U. individuerà parcheggi per i non residenti nelle aree esterne limitrofe alla città medicea e prevederà modalità di collegamento rapido da questi per il centro storico, mediante *people movers*.

Con Accordo di Programma per la variazione del Piano Regolatore Portuale, sia nello specchio d'acqua che a terra, è previsto l'adeguamento del porto turistico nella Darsena Medicea per complessivi 300 posti barca, valutando la possibilità di un ulteriore inserimento di pontili galleggianti; a terra dovranno essere individuate idonee strutture per i servizi igienici e per il recapito dei rifiuti. Si prevederà altresì la realizzazione di un punto di sbarco

per le navi da crociera, dotato di pontile e servizi, nell'area del Grigolo, finalizzato ad una valorizzazione turistica del centro storico mediceo.

Nell'Area di Nuova Struttura Urbana delle Caserme della Finanza, il R.U. prescriverà, individuando adeguate modalità di intervento, il recupero dell'area delle Caserme delle Ghiaie, nell'ambito di un progetto di riqualificazione esteso al *parterre* delle Ghiaie, al Ponticello, alla piazza del Popolo ed alla via Ninci, finalizzato alla riduzione dell'impatto morfologico delle caserme, al reperimento di un polo di servizi urbani per il centro storico. Tale polo, denominato *Quartiere delle Fortezze*, potrà accogliere parcheggi da collegare al centro storico con rapidi sistemi di *people movers*, un centro fieristico di supporto all'economia elbana utilizzabile anche per manifestazioni culturali di grande affluenza, un tessuto connettivo di percorsi e giardini pubblici che colleghino il parterre delle Ghiaie a piazza del Popolo ed alla via Ninci. Il R.U. definirà altresì le modalità di un eventuale recupero dell'antico fossato mediceo, e le ulteriori specifiche funzioni da collocare nell'area del Viale delle Fortezze.

Con riferimento all'art.24 delle presenti norme, il R.U. potrà localizzare nell'U.T.O.E. una nuova attrezzatura ricettiva per 100 camere come riconversione di edifici esistenti. Il R.U. potrà destinare inoltre uno dei complessi dismessi del centro storico ad ostello per accoglienza a basso costo.

#### **Art.44 U.T.O.E. 9 – Porto**

##### **1.Descrizione**

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana
S.T.	mq. 546.157
Standards esistenti	attrezzature: mq.1.840 parcheggi: mq. 19.000 istruzione: mq.45.280 servizi comuni: mq. 5.920
Insedimenti previsti	mq. 22.220 s.u. residenziale dei quali mq.11.000 da recupero mq. 14.500 s.u. terziaria dei quali mq. 2.000 da recupero mq. 7.000 s.c. produttiva
Standards richiesti	$22.220:30 = 741 \times 18 = \text{mq.}13.338$ $\text{mq.}14.500 \times 0,80 = \text{mq.}11.600$

##### **2.Disciplin**

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Agli standards indicati nella tabella di cui al

comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa.

Gli interventi nell'U.T.O.E. sono destinati a costruire la nuova identità urbana della Portoferraio del dopoguerra, individuando nuove centralità di qualità architettonica e di valore simbolico, attorno alle quali realizzare la struttura coerente ed omogenea della città; a questo scopo appare fondamentale la previsione di un lungomare con pista ciclabile dal porto commerciale verso l'area dei cantieri nautici, e della realizzazione di approdi turistici e per la flotta peschereccia nello specchio d'acqua antistante. Nell'interno l'asse di via Carducci – via Manganaro dovrà essere riqualificato sia dal punto di vista dell'arredo urbano che con la ristrutturazione dei nodi urbano ad esso afferenti: piazza Virgilio, ex Acit, ex cinema Pietri, ex Macelli.

Con riferimento all'art.24 delle presenti norme, il R.U. potrà localizzare nell'U.T.O.E. una nuova attrezzatura ricettiva per 100 camere come riconversione di edifici esistenti.

Nell'area del porto commerciale, il quadrilatero attorno alla vecchia centrale ENEL e all'edificio Coppedè sarà oggetto di un progetto unitario di riqualificazione urbana con valore e contenuti di piano attuativo. Il R.U. potrà prevedervi attrezzature di interesse generale, sia a carattere commerciale che culturali: Museo del mare, Stazione Marittima, Capitaneria di Porto, oltre a parcheggi portuali e verde urbano. L'intervento si attuerà prevalentemente con la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti e la ricostruzione di edifici distrutti da eventi bellici. Il R.U., nei limiti del dimensionamento dell'U.T.O.E. potrà comunque prevedere anche una quota di nuova edificazione. La variazione del Piano Regolatore Portuale sarà oggetto di Accordo di Programma, sia per quanto attiene alle banchine, alle corsie di imbarco ai parcheggi portuali, alla stazione marittima.

Con il medesimo Accordo si procederà alla variazione per la localizzazione degli approdi turistici e del porto peschereccio, nello specchio d'acqua fra il porto commerciale ed i cantieri nautici: l'Accordo prevederà anche le sistemazioni a terra collegate all'approdo. Si prescrive pertanto la riqualificazione di tutta la linea di costa in concessione demaniale, con la demolizione dei volumi incongrui, la costruzione di un lungomare attrezzato, di una pista ciclabile che segua la costa partendo dalla zona della nuova stazione marittima e prosegua attraverso l'Oasi termale fino a San Giovanni ed al parco Archeologico delle Grotte.

Lo specchio d'acqua sarà interessato da un approdo turistico per complessivi 400 nuovi posti barca,.

Il progetto sarà accompagnato da una V.I.A., che dovrà dimostrare anche la compatibilità con i depositi di carburante esistenti e definire la profondità ed i caratteri delle necessarie fasce di rispetto, fino al previsto spostamento dei medesimi nella localizzazione che indicherà il R.U. Il progetto prevederà inoltre l'ormeggio a mare delle navi cisterna e la pipeline per l'approvvigionamento dei depositi, sia in relazione alla collocazione

attuale che a quella che sarà prevista dal R.U. Il progetto prevederà inoltre i servizi a terra, ivi compresi quelli commerciali ed i pubblici esercizi.

Il R.U. prescriverà le modalità di riqualificazione urbana dell'area delle Antiche Saline, nella quale individuerà un polo di servizi, anche fieristici, di supporto al tessuto produttivo dell'area. Potrà esservi individuata anche un'area attrezzata multifunzionale di interesse generale, secondo le modalità della D.G.R. 5 maggio '97 n.495. Vi si potranno pertanto prevedere le seguenti funzioni:

- la direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza da parte della Protezione Civile
- la installazione di attrezzature per i mercati all'aperto e per le attività ricreative itineranti nonché per le manifestazioni all'aperto in genere.

Gli interventi nelle zone a rischio idraulico saranno subordinati alla preventiva messa in sicurezza di tutta l'area.

### **Art.45 U.T.O.E. 10 – Valle di Lazzaro - Scotto**

#### **1.Descrizione**

Sistema	Pedecollinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso Aree Agricolo produttive
S.T.	mq. 408.859
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	mq. 4.595 s.u. residenziale
Standards richiesti	$4.595:25 = 184 \times 36 = 6.624$ mq.

#### **2.Disciplin**

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi.

Gli insediamenti avranno destinazione residenziale.

La superficie a standard viene calcolata in 36 mq./ab. in considerazione dell'attuale assenza di aree pubbliche e dunque della necessità di provvedere ad un'adeguata dotazione anche per gli insediamenti esistenti; essa verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico.

Nell'U.T.O.E. è previsto il recupero dell'area dell'ex galoppatoio con destinazione ad area attrezzata multifunzionale di interesse generale, secondo le modalità della D.G.R. 5 maggio '97 n.495. Vi si potranno pertanto prevedere le seguenti funzioni:

- la sosta temporanea di veicoli autosufficienti adibiti al turismo itinerante
- la installazione di attrezzature per i mercati all'aperto e per le attività ricreative itineranti nonché per le manifestazioni all'aperto in genere.

#### **Art.46 U.T.O.E. 11 – Acquaviva**

##### **1.Descrizione**

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso
S.T.	mq. 61.733
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	mq. 900 s.u. residenziale per sola prima casa
Standards richiesti	$900:25 = 36 \times 36 = 1.296$ mq.

##### **2.Disciplin**

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi. La edificabilità, solo per prime case, potrà essere trasferita dall'Amministrazione Comunale in altra U.T.O.E. non compresa nel sistema della costa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi.

Il R.U. disciplinerà gli interventi ammessi nei campeggi esistenti.

In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

## Art.47 U.T.O.E. 12 – Viticcio

### 1.Descrizione

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso
S.T.	mq.67.096
Standards esistenti	–
Insedimenti previsti	mq. 500 s.u. residenziale per sola prima casa
Standards richiesti	$500:25 = 20 \times 36 = 720$ mq.

### 2.Disciplin

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi. La edificabilità, solo per prime case, potrà essere trasferita dall'Amministrazione Comunale in altra U.T.O.E. non compresa nel sistema della costa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi. In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

## Art.48 U.T.O.E. 13 – Biodola, Scaglieri, Forno

### 1.Descrizione

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso
S.T.	mq. 272.349
Standards esistenti	–
Insedimenti previsti	mq. 500 s.u. residenziale per sola prima casa
Standards richiesti	$500:25 = 20 \times 36 = 720$ mq.

### 2.Disciplin

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi.

La edificabilità, solo per prime case, potrà essere trasferita dall'Amministrazione Comunale in altra U.T.O.E. non compresa nel sistema della costa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi

La edificabilità, ivi compreso l'eventuale ampliamento delle strutture ricettive esistenti, sarà subordinata anche alla realizzazione del sistema di parcheggi pubblici che sarà previsto dal R.U.

Il R.U. disciplinerà gli interventi ammessi nei campeggi esistenti.

In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

## Art.49 U.T.O.E. 14 – Val Carene

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecolinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso
S.T.	mq. 97.709
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	mq. 1.350 s.u. residenziale
Standards richiesti	$1.350:25 = 54 \times 36 = 1.944$ mq.

### 2.Disciplina

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi. In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

## Art.50 U.T.O.E. 15 – Le Foci

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecolinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso
S.T.	mq. 100.851
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	mq. 1.200 s.u. residenziale mq. 300 s.c. produttiva
Standards richiesti	$1.200:25 = 48 \times 36 = 1.728$ mq.

## 2.Disciplina

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e verde pubblico.

### Art.51 U.T.O.E. 16 – Le Prade

#### 1.Descrizione

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso
S.T.	mq. 63.531
Standards esistenti	–
Insedimenti previsti	mq. 190 s.u. residenziale per sola prima casa
Standards richiesti	$190:25 = 76 \times 36 = 2.736$ mq.

## 2.Disciplina

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi. La edificabilità, solo per prime case, potrà essere trasferita dall'Amministrazione Comunale in altra U.T.O.E. non compresa nel sistema della costa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi.

### Art.52 U.T.O.E. 17 – Schiopparello

#### 1.Descrizione

Sistema	Pedecolinare e di Pianura della Costa
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso Area Agricolo Produttiva
S.T.	mq. 653.295
Standards esistenti	parcheggi: mq.5.750 verde: mq.6.500
Insedimenti previsti	mq. 4.500 s.u. residenziale
Standards richiesti	$4.500:30 = 150 \times 36 = 5.400$ mq.

## 2.Disciplina

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti

norme relative a tali subsistemi. Gli insediamenti avranno destinazione residenziale, con possibilità di commercio di servizio, ivi compresi i pubblici esercizi. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi, verde pubblico e servizi comuni.

Nell'U.T.O.E. il R.U. potrà localizzare una struttura ricettiva di nuovo impianto pari a 100 camere, con i criteri descritti all'art.24.

Tutte le trasformazioni comportanti incremento del carico urbanistico a seguito di nuove costruzioni, sono condizionate dalla presenza di depuratore o dall'allaccio alla rete fognaria e al recapito dei reflui a depuratore con scarico a norma; non sono comunque ammessi sistemi di smaltimento tipo fosse imofh, fosse settiche, subirrigazione, lagunaggio.

### **Art.53 U.T.O.E. 18 – Fabbrello**

#### **1.Descrizione**

Sistema	Pedecolare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso
S.T.	mq. 44.485
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	mq. 100 s.u. residenziale
Standards richiesti	100:25 = 4 x 36 = mq. 144

In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante funzione ambientale" del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell'art.3 della L.R.39/2000.

## Art.54 U.T.O.E. 19 – Norsi

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecolare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Aree di insediamento diffuso Area Agricolo Produttiva
S.T.	mq. 519.183
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	mq. 2.500 s.u. residenziale
Standards richiesti	2.500:25 = 100 x 36 = 3.600 mq.

### 2.Disciplin

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi. Gli insediamenti avranno destinazione residenziale. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi, verde pubblico e/o servizi comuni. Tutte le trasformazioni comportanti incremento del carico urbanistico a seguito di nuove costruzioni, sono condizionate dalla presenza di depuratore o dall'allaccio alla rete fognaria e al recapito dei reflui a depuratore con scarico a norma; non sono comunque ammessi sistemi di smaltimento tipo fosse imofh, fosse settiche, subirrigazione, lagunaggio.

## Art.55 U.T.O.E. 20 – Golf Acquabona

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecolare e di Pianura dei Crinali
	Attrezzature di interesse generale
S.T.	mq. 436.666
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	mq. 4.000 R.T.A. mq. 2.000 servizi
Standards richiesti	—

### 2.Disciplin

L'area ospita un impianto di golf a 9 buche, del quale il R.U. prevederà l'ampliamento fino a 18 buche con tipologia di "Percorso Golfistico Omologato". A servizio dell'impianto si prevedono nuove edificazioni per mq. 6.000 di s.u. destinate quanto a mq. 4.000 a Residenza Tursitica Alberghiera, quanto a mq.2.000 a servizi (club house, depositi, residenza di custodia ecc.); tali strutture dovranno essere parte

integrante dell'attrezzatura e saranno realizzate contestualmente ad essa. Le nuove volumetrie saranno localizzate in aree limitrofe agli edifici già esistenti.

L'intervento si attuerà con piano particolareggiato di iniziativa privata, subordinato agli esiti di una V.I.A. che dovrà fra l'altro verificare:

- il bacino di utenza
- il bilancio idraulico per il mantenimento dell'impianto, in relazione alle disponibilità idriche.

Il piano prevederà il recupero ed il ricircolo delle acque reflue, ove possibile, adeguatamente trattate. Predisporrà inoltre la schedatura degli edifici esistenti nell'area dell'attrezzatura, con le relative proposte di utilizzazione e la dimostrazione della effettiva necessità dei nuovi volumi.

L'intervento dovrà salvaguardare e/o ricostituire, ove deteriorate, le componenti tipiche del paesaggio esistenti e le loro forme di aggregazione consolidate tipicamente, quali:

- strutture geomorfologiche
- alberature, cespugliamenti, macchie (macchia mediterranea, oliveto residuale ecc.)
- disegno dei campi e della rete idrografica
- patrimonio edilizio esistente

Il piano dovrà contenere l'analisi di queste componenti e la loro salvaguardia e/o ricostituzione.

La realizzazione degli impianti, configurando quasi l'istituzione di un sub sistema funzionale delle attrezzature sportive, sia subordinata alla definizione di uno studio di dettaglio e dallo svolgimento di una procedura di valutazione degli effetti ambientali in riferimento particolare alla risorsa idrica, alla presenza di aree boscate, alle caratteristiche geomorfologiche delle aree.

Per irrigare l'ampliamento dell'impianto di golf si dovrà fare ricorso solo e soltanto ad acque reflue garantendo ulteriori trattamenti per abbattere per quanto possibile residue cariche di nitrati o altre sostanze inquinanti per la salvaguardia delle falde acquifere; pertanto, oltre quanto previsto dal DGR 646/98, è indispensabile uno studio idrogeologico e idrologico di dettaglio che garantisca autonomia idrica e dal rischio inquinamento.

## Art.56 U.T.O.E. 21 Condotta

### 1.Descrizione

Sistema	Pedecolinare e di Pianura dei Crinali
Subsistema	Aree di Recupero Territoriale
S.T.	mq. 33.853
Standards esistenti	—
Insedimenti previsti	—
Standards richiesti	—

### 2.Disciplin

Nel quadro di un complessivo progetto di recupero ambientale dei siti di escavazione e di lavorazione dismessi, l'Area di Recupero Territoriale di Valdipiano potrà essere utilizzata anche come deposito per il gas, attualmente collocato nell'area delle Antiche Saline. Il R.U. potrà comunque individuare destinazioni diverse purché idonee a favorire un recupero prevalentemente non insediativo.

## **CAPITOLO 5 - Disposizioni finali**

### **Art.57 Salvaguardie idrauliche**

1. Le prescrizioni, salvaguardie e limitazioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 della D.C.R. 21 giugno 1994 n.230 si applicano ai seguenti corsi d'acqua:

Fosso della Acona, ambito AB  
Fosso dell'Acqua Cavalla, ambito A  
Fosso dell'Acquaviva, ambito AB  
Fosso del Bucine, ambito AB  
Fosso del Buraccio, ambito A  
Fosso dei Catenacci, ambito A  
Fosso della Concia, ambito AB  
Rio della Madonnina, ambito AB  
Rio del Piano, ambito AB  
Fosso della Bagnaia, ambito AB  
Rio di S.Lucia, ambito AB  
Rio di S.Martino, ambito A  
Fosso delle Tre Acque, ambito A  
Fosso di Val Carene, ambito A  
Fosso di Valdana, ambito AB  
Rio della Valle, ambito AB;

si applicano altresì alle aree a rischio idraulico delimitate nelle tavole delle indagini idrogeologiche del P.S. nonché quelle individuate come "a maggiore rischio idraulico" nella D.G.R. 1212 del 2/11/99 (L.183/89, L.267/98, L.226/99).

2. Interventi edilizi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica nelle aree di cui sopra sono subordinati al rispetto del comma 4 dell'articolo 7 della D.C.R. 230/94, ed alla preventiva approvazione di uno studio idrologico idraulico, avente carattere prescrittivo, con i contenuti indicati dall'articolo 6 comma 1 e dall'articolo 7 comma 4 della D.C.R. 230/94. Lo studio potrà individuare interventi preventivi di regimazione a monte, arginature, casse di laminazione, o altri interventi e imporre prescrizioni edilizie, anche in merito alle quote di calpestio e alla presenza di piani interrati. Gli interventi edilizi potranno essere iniziati solo dopo la realizzazione delle opere previste dallo studio idrologico idraulico per la eliminazione del rischio idraulico.

3. Tutti gli interventi di nuova edificazione nell'intero territorio comunale dovranno limitare le impermeabilizzazioni estese dei suoli e comunque mantenere una superficie permeabile dei lotti non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Il R.U. potrà prescrivere ulteriori limitazioni.

4. I vincoli e le prescrizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 della D.C.R.230/94 hanno valore di salvaguardia ai sensi degli articoli 24

comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U.

### **Art.58 Attività di valutazione ambientale.**

1. Tutte le trasformazioni comportanti incremento del carico urbanistico (nuove costruzioni, ristrutturazioni di edifici non utilizzati, ristrutturazioni con incremento di unità immobiliari), sono subordinate alla dimostrazione dell'autonomia idrica del Comune rispetto all'approvvigionamento tramite la dorsale, ovvero dal continente, altrimenti le trasformazioni previste sono sospese fino al conseguimento dell'autonomia di approvvigionamento. Al fine di consentire un effettivo monitoraggio, in sede di adozione del R.U., dovranno essere certificate la provenienza dei dati e dei consumi.

2. La sostenibilità delle previsioni del R.U., rispetto alle risorse territoriali, verrà dimostrata attraverso valutazioni degli effetti ambientali indotti dagli interventi. La valutazione degli effetti ambientali è prescritta pertanto nei casi di trasformazioni morfologiche ed edilizie che abbiano, per dimensioni e tipologia, un rilievo paesaggistico ed una significativa influenza sul contesto territoriale, quali:

- la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali (viabilità a carattere non locale, elettrodotti di alta tensione, impianti di depurazione)
- l'eventuale recupero delle cave dismesse
- la realizzazione di attrezzature sovracomunali: ampliamenti dei campi da Golf dell'Acquabona e della Biodola
- la realizzazione di insediamenti produttivi e/o commerciali aventi superficie coperta complessiva superiore a mq.500
- la realizzazione di insediamenti turistici, residenziali, direzionali aventi superficie utile superiore a mq. 2.000
- la realizzazione di attrezzature di uso pubblico aventi superficie utile superiore a mq. 3.000.

La valutazione attiene ai relativi piani attuativi.

3. Si devono considerare i seguenti fattori, ove interessati dalle trasformazioni:

- suolo
- acqua
- aria
- microclima
- patrimonio culturale
- fauna e flora
- insediamenti
- fattori socio-economici.

4. Nel caso degli insediamenti (produttivi e commerciali, turistici, residenziali e direzionali) la valutazione dovrà necessariamente prendere

in esame i riflessi sulla viabilità e sui flussi di traffico indotti, nonché sull'approvvigionamento idrico e sullo smaltimento. Nel caso delle attrezzature di uso pubblico la valutazione dovrà necessariamente indicare l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e documentarne la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurarne il corretto inserimento.

**5.** La valutazione consiste in:

- descrizione delle trasformazioni
- individuazione delle risorse coinvolte e relativo ambito
- analisi dello stato delle risorse
- definizione degli obiettivi
- stima dei prevedibili effetti
- valutazione della trasformazione
- indicazione delle misure per eliminare o ridurre gli effetti negativi, ivi compresa la stima del fabbisogno finanziario e relative garanzie.

**6.** Sono altresì soggette alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, con le modalità ed i contenuti della L.R. 79/98 "Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale", tutte le attività estrattive

**7.** Gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano adeguate o non siano in corso di realizzazione, a meno che il richiedente si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno limitare al massimo i nuovi impegni di suolo, in quanto le aree non edificate, anche dentro il confine urbano, sono da considerarsi risorsa insostituibile.

**8.** Il R.U. incentiverà l'uso di energia alternativa e rinnovabile, solare ed eolica.

**9.** Tutte le trasformazioni comportanti incremento del carico urbanistico (nuove costruzioni, ristrutturazioni di edifici non utilizzati, ristrutturazioni con incremento di unità immobiliari), sono subordinate alla dimostrazione dell'avvenuta realizzazione di idonei impianti di smaltimento dei reflui (allaccio alla fognatura pubblica separata per tipologia – acque nere, acque chiare – allaccio fognatura nera al depuratore con certificazione di scarico a norma e possibilmente con recupero delle acque reflue per irrigazione o altri usi non potabili, realizzazione di impianti condominiali o consortili ad esclusione di fosse imofh e impianti di subirrigazione), altrimenti le trasformazioni previste sono sospese fino al conseguimento dell'autonomia di smaltimento. Il R.U. prescriverà l'impiego di fognature separate per le acque piovane e per le acque grigie, ed incentiverà l'impiego di circuiti per il ricircolo delle acque usate e delle

acque piovane. Al fine di consentire un effettivo monitoraggio, in sede di adozione del R.U., dovranno essere certificate la provenienza dei dati e dei consumi.

#### **Art. 59 Incentivi per la bioedilizia**

1. Il R.U. predisporrà gli strumenti normativi per incentivare gli interventi di bioedilizia; progettata cioè secondo i criteri dell'architettura bioclimatica e della geobiologia, e realizzata con materiali di cui sia verificata la non tossicità.

#### **Art. 60 Norma transitoria**

A norma dell'art. 4 comma 5 del presente piano, anche ai fini di cui al primo comma dell'art. 58, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere nuove edificazioni fino al 50% del fabbisogno complessivo individuato di edilizia residenziale.

Sono fatte salve le previsioni già contenute del Programma di Fabbricazione in aree dotate di opere di urbanizzazione primaria.

La restante quota del 50% potrà essere resa disponibile dopo un aggiornamento del quadro conoscitivo, ovvero dopo la redazione di una relazione sullo stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, che dimostri la situazione dell'offerta e l'esistenza di domanda, il soddisfacimento degli standard urbanistici generati dalle trasformazioni realizzate, la disponibilità di risorsa idrica e la capacità di smaltimento dei reflui.

In assenza delle predette verifiche, valgono le prescrizioni di cui all'art.58 comma 1 delle N.T.A. del Piano Strutturale.

*Ai fini delle salvaguardie previste dalle presenti norme così come modificate a seguito delle prescrizioni degli Enti preposti, sono fatte salve le richieste di concessione e/o autorizzazione edilizie e le DIA presentate fino all'approvazione definitiva delle presenti norme, le varianti urbanistiche e/o piani attuativi approvati e/o adottati entro tale data nonché le istanze derivanti dai predetti Strumenti Urbanistici anche se non presentate. Sono fatti salvi altresì i progetti di tutte le opere pubbliche e/o di interesse pubblico.*

## **INDICE**

### **CAPITOLO 1 - Descrizione del Piano Strutturale**

**Art.1 Finalità e contenuto del P.S**

**Art.2 Riferimenti legislativi e normativi per la redazione ed attuazione del Piano**

**Art.3 Elaborati del P.S**

**Art.4 Modalità di attuazione del P.S**

**Art.5 Definizioni**

### **CAPITOLO 2 - Sistemi Territoriali**

**Art.6 Individuazione ed articolazione dei sistemi territoriali**

**Art.7 Sistema Territoriale 1 dei Crinali: Descrizione ed Obiettivi**

**Art.8 Sistema Territoriale 1 dei Crinali – Subsistema Parco dei Crinali: Disciplina**

**Art. 9 Sistema Territoriale 1 dei Crinali: Subsistema Aree di Recupero Territoriale: Disciplina**

**Art.10 Sistema Territoriale 1 dei Crinali: Sub sistema Aree di Insediamiento Diffuso: Disciplina**

**Art.11 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Descrizione ed Obiettivi**

**Art.12 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Aree agricole produttive: Disciplina**

**Art.13 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Insediativo - Aree di insediamento diffuso: Disciplina**

**Art.14 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Insediativo - Aree di frangia: Disciplina**

**Art.15 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Insediativo - Tessuti urbani consolidati: Disciplina**

**Art.16 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema - Aree di recupero territoriale: Disciplina**

**Art.17 Sistema Territoriale 3 della Costa: Descrizione ed Obiettivi**

**Art.18 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Riserva Naturale: Disciplina**

**Art.19 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Costa balneabile: Disciplina**

**Art.20 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Aree di insediamento diffuso: Disciplina**

**Art.21 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Tessuti urbani consolidati: Disciplina**

**Art.22 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Insediativo:  
Nodi ed Assi di Strutturazione Urbana: Disciplina**

**Art.23 Infrastrutture, servizi e attrezzature**

**Art.24 Attrezzature ricettive.**

### **CAPITOLO 3 - Invarianti Strutturali**

**Art.25 Invarianti strutturali: Centri Storici**

**Art.26 Invarianti strutturali: Nuclei Storici ed edifici sparsi**

**Art.27 Invarianti strutturali: Parco dell'Arcipelago**

**Art.28 Invarianti strutturali: Riserva Naturale Biogenetica di  
Montecristo**

**Art.29 Invarianti strutturali: Oasi naturalistiche**

**Art.30 Invarianti strutturali: Parchi Territoriali**

**Art.31 Invarianti Strutturali: aree di tutela idraulica ed  
idrogeologica**

**Art.32 Invarianti Strutturali: aree ad alta pericolosità geologico  
tecnica.**

**Art.33 Invarianti Strutturali: Aree boscate**

**Art.34 Invarianti Strutturali: Aree interessate da vigneti e/o da  
terrazzamenti**

### **CAPITOLO 4 – U.T.O.E.**

**Art.35 Unità territoriali organiche elementari**

- Art.36 U.T.O.E. 1 – Bagnaia**
- Art.37 U.T.O.E. 2 – Magazzini – Val di Piano**
- Art.38 U.T.O.E. 3 – S.Giovanni – Bucine**
- Art.39 U.T.O.E. 4 – S.Giovanni**
- Art.40 U.T.O.E. 5 – Sghinghetta**
- Art.41 U.T.O.E. 6 – Portoferraio capoluogo**
- Art.42 U.T.O.E. 7 – Albereto – Carpani - Orti**
- Art.43 U.T.O.E. 8 – Centro Storico**
- Art.44 U.T.O.E. 9 – Porto**
- Art.45 U.T.O.E. 10 – Valle di Lazzaro - Scotto**
- Art.46 U.T.O.E. 11 – Acquaviva**
- Art.47 U.T.O.E. 12 – Viticcio**
- Art.48 U.T.O.E. 13 – Biodola, Scaglieri, Forno**
- Art.49 U.T.O.E. 14 – Val Carene**
- Art.50 U.T.O.E. 15 – Le Foci**
- Art.51 U.T.O.E. 16 – Le Prade**
- Art.52 U.T.O.E. 17 – Schiopparello**
- Art.53 U.T.O.E. 18 – Fabbrello**
- Art.54 U.T.O.E. 19 – Norsi**
- Art.55 U.T.O.E. 20 – Golf Acquabona**
- Art.56 U.T.O.E. 21 Condotta**

#### **CAPITOLO 5 - Disposizioni finali**

- Art.57 Salvaguardie idrauliche**
- Art.58 Attività di valutazione ambientale.**
- Art. 59 Incentivi per la bioedilizia**
- Art. 60 Norma transitoria**

