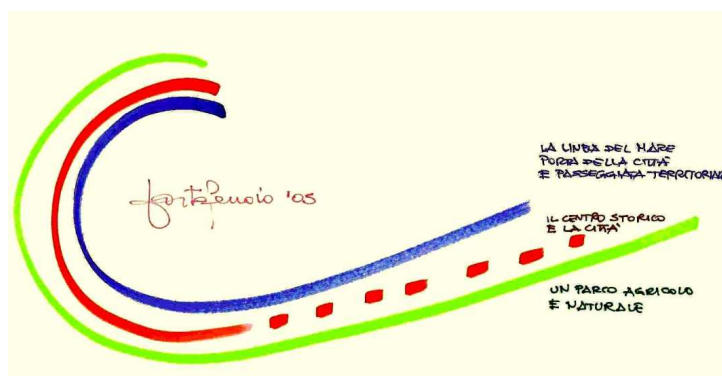


# Comune di Portoferraio



## **Accordo di pianificazione per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera nautica**

**norme modificate  
a seguito osservazioni e controdeduzioni**

adottato	D.C.C. 58 del 6/08/2009
approvato	
Il Sindaco, Roberto Peria	Il dirigente, arch.mauro parigi

Comune di Portoferraio – area V programmazione territoriale, sviluppo economico e culturale

## **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.

4. Il R.U., tenuto conto del protocollo d'intesa sottoscritto tra Regione Toscana, Provincia di Livorno, Comuni di Rio nell'Elba, Rio Marina, Portoferraio, Capoliveri, Campo nell'Elba, Marciana, Marciana Marina e Portoferraio - che prevede il consolidamento e la riqualificazione funzionale del ruolo di Portoferraio quale principale accesso marittimo all'isola, sia per i passeggeri che per le merci con progressivo spostamento di più servizi di trasporto marittimo a Rio Marina, il mantenimento, la qualificazione, dell'approdo della Darsena Medicea - detterà prescrizioni per garantire la realizzazione dei porti turistici e lo sviluppo della filiera nautica, l'attuazione del PRP del porto commerciale. In sede di formazione del PRP del porto commerciale, competenza dell'Autorità Portuale, verrà perseguita la possibilità di definire nuovi assetti funzionali. Per quanto riguarda la portualità turistica, articolata tra Porto Cantieri e S.Giovanni, viene confermata la ricettività massima di 1050 posti barca che il RU. allocherà dettagliando le caratteristiche dimensionali e funzionali dei posti barca, individuando anche quantità e qualità dei servizi complementari.

A tale scopo l'RU. dovrà assumere come discriminanti i seguenti obiettivi:

- 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;

- 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;

## **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. E' prescritto il completamento della bonifica ed il recupero ambientale del sito LI51 ~~ex~~ ~~Cesa~~ loc. Casaccia, inserito nel Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinare (D.G.R. 6803 del 26/07/91), quale primo intervento nell'ambito della realizzazione delle previsioni del RU finalizzate alla realizzazione del porto turistico cantieri; qualsiasi destinazione d'uso diversa da quella industriale è pertanto subordinata ad avvenuta bonifica secondo procedure di legge d'intesa con ARPAT, Provincia e USL.

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

1. 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.

2. 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.

3. Per le aree e gli immobili destinati a servizi il R.U. potrà fornire requisiti morfologici e architettonici, ma non porrà parametri dimensionali: gli interventi verranno dimensionati sulla base delle esigenze funzionali.

4. 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.

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

## **Art.23 bis Infrastrutture portuali – compatibilità funzionali**

1. Ai fini della qualificazione delle infrastrutture portuali esistenti e della realizzazione di quelle specificatamente destinate al turismo nautico nelle UTOE 4 e 9 i cui limiti sono stati modificati come alla tavola "Piano Strutturale modificato - disciplina del territorio", il PS definisce: ambiti e funzioni; indirizzi strategici e invariantivi; dimensionamento delle infrastrutture portuali; i procedimenti attuativi;

2. Sono individuati 3 ambiti portuali: 2.1 ambito del porto commerciale (di competenza all'Autorità Portuale ai sensi della L.84/94 nel rispetto delle competenze e procedure di cui alla LRT.1/05); 2.2 ambito del porto turistico-sub ambito porto cantieri; 2.3 ambito del porto turistico-sub ambito S.Giovanni;

3. Per le previsioni riferite al PIT - Masterplan dei porti di cui al presente PS si rileva la sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 7 comma 3 della disciplina di piano del medesimo Masterplan; si conferma il dimensionamento della massima ricettività nautica definita dal PREPAT di cui alla DCR.258/1985 in 1050 posti barca;

4. sono definiti i seguenti indirizzi strategici e invariantivi:

4.1 il porto turistico di Portoferraio è costituito da:

- Porto Turistico Cantieri destinato alle attività di costruzione, riparazione, rimessaggio e complementari delle imbarcazioni e connesso all'ormeggio di imbarcazioni medio grandi; le previsioni si attueranno facendo ricorso a PRP ai sensi dell'articolo 47 ter della LRT.1/05;
- Porto Turistico di S.Giovanni destinato alle imbarcazioni medio piccole, complementare e connesso alla riqualificazione e alla fruizione pubblica di S.Giovanni; le previsioni si attueranno facendo ricorso a PRP ai sensi dell'articolo 47 ter della LRT.1/05;
- Nel rispetto dei limiti a mare delle UTOE i porti turistici Cantieri e S.Giovanni, dovranno essere collocati e caratterizzati assicurando: la minore espansione a mare possibile, la funzionalità idraulica delle foci dei vari fossi e corsi d'acqua che si gettano a mare tra il promontorio delle Grotte e il porto commerciale, un andamento prevalentemente lineare e

limitato in altezza dei moli foranei garantendo il necessario ricambio delle acque dei bacini con modalità esclusivamente o prevalentemente naturali, la collocazione su i moli foranei dei soli elementi di arredo urbano e di ormeggio e le stazioni distribuzione carburanti ed i servizi essenziali; la realizzazione a carico dei soggetti attuatori degli interventi della messa in sicurezza idraulica delle aree, degli interventi di adeguamento delle infrastrutture a rete, e di quelle viarie in particolare, necessarie per assicurare la fruibilità e funzionalità dei porti turistici e degli insediamenti complementari e connessi;

- 4.2** porto commerciale: redazione di PRP da parte dell'Autorità Portuale ai sensi della L.84/94 e della LRT1/05 e del PIT/masterplan dei porti, secondo le linee d'indirizzo definite nel protocollo d'intesa sottoscritto tra Autorità Portuale e Comune in data 27.03.09;
- 4.3** compatibilità funzionali: destinazione quale porto di transito delle aree destinate alla nautica da diporto nell'ambito del porto commerciale; complementarietà tra attività produttive della filiera nautica e ricettività nautica del porto turistico cantieri; destinazione alla nautica medio piccola, ovvero dedicato ad imbarcazioni di tipologia adeguata a garantire un basso impatto ambientale, del porto turistico di S.Giovanni;

## **Art.23 ter Infrastrutture portuali – compatibilità ambientali**

- 1.** Ai fini dell'inserimento ambientale ed urbanistico dei porti turistici previsti il RU detterà specifiche prescrizioni in relazione a:
  - 1.1** compatibilità ambientali e paesaggistiche, ovvero divieto di realizzare opere portuali di altezza superiore all'altezza dei moli del porto commerciale;
  - 1.2** compatibilità ambientali, ovvero tutela dell'oasi naturalistica di S.Giovanni e del promontorio delle Grotte;
  - 1.3** compatibilità paesaggistiche ed urbanistiche, ovvero discontinuità degli insediamenti di servizio ed urbani lungo Viale Tesei tra la rotatoria Manganaro ed il porto commerciale al fine di assicurare nuovi cannocchiali visivi del mare dalla città;
  - 1.4** compatibilità paesaggistiche ed urbanistiche, ovvero qualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree libere di Punta della Rena e del corridoio limitrofo al Fosso della Madonnina;
  - 1.5** compatibilità paesaggistiche ed urbanistiche, ovvero collocazione dell'edificabilità di servizio a S.Giovanni a distanza dal mare e con interposizione verso il mare di fasce di verde urbano;
  - 1.6** compatibilità ambientali, approvvigionamento idrico per usi non potabili da fonti diverse da quelle dell'acquedotto tramite recupero acque piovane, acque di lavorazione e acque reflue depurate, trattamento di acque marine per i fabbisogni anche potabili funzionali agli ormeggi ed alle imbarcazioni;
  - 1.7** compatibilità ambientali, approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili per almeno il 30% del fabbisogno annuo stimato per ogni singola destinazione funzionale, costruzione nuovi edifici con destinazione diversa da quella produttiva, con metodiche e tecniche di bioedilizia;
  - 1.8** compatibilità ambientali, rimodellazione del fronte mare portuale in via esclusiva o prevalente tramite imbonimento, ovvero ricorrendo a dragaggi solo per limitate necessità puntuali e funzionali in presenza di ostacoli o trovanti pericolosi;
  - 1.9** compatibilità ambientali, assumere come riferimenti progettuali le linee guida regionali e provinciali in materia di bioedilizia e caratteri degli insediamenti

2. Per la definizione progettuale dovranno essere altresì assunte come riferimento le “Linee guida per il Piano dei luoghi e degli spazi della collettività” di cui al PTCP per la definizione della progettazione attuativa ed esecutiva degli interventi,

3. compatibilità ambientali, ovvero le modifiche vengano progettate approfondendo la fattibilità degli interventi in relazione all’impatto sulla costa anche al fine di concorrere al riequilibrio del fenomeno erosivo della costa adiacente valutando i possibili effetti sul regime dei litorali adiacenti con specifiche considerazioni in relazione a: esposizione geografica del paraggio; caratteristiche anemologiche del paraggio; morfologia della costa e batimetria; caratteristiche sedimentologiche della costa e dei fondali; moto ondoso a largo e sotto costa e variazioni del livello marino; evoluzione storica del litorale;

4. compatibilità ambientali, ovvero in relazione alle modifiche progettate vengano sviluppati approfondimenti e valutazioni in merito all’efficienza ed alla stabilità dell’opera marittima in riferimento a: agitazione interna dello specchio acqueo protetto; stabilità strutturale e geotecnica dell’opera marittima in relazione anche alle caratteristiche geotecniche dei fondali interessati; funzionalità idraulica dell’opera marittima (prestazioni in termini di riflessione, diffrazione, trasmissione e tracimazione del moto ondoso) in relazione anche all’uso che si intende attribuire alle banchine al fine di prevenire scelte tecnicamente ammissibili anche sotto il profilo della sicurezza di persone e cose sotto eventi meteo marini estremi;

5. compatibilità ambientali, ovvero nell’ambito della valutazione strategica ambientale ed integrata, in sede di redazione degli atti di governo del territorio (RU e PRP) l’A.C. provveda ad approfondire gli aspetti relativi al dimensionamento dei posti barca all’interno dei due ambiti portuali di San Giovanni e Cantieri anche in rapporto alla necessità di ricomprendere nel dimensionamento della ricettività nautica i posti barca turistici esistenti.

## **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 e di endemismi funzionali alle attività termali e complementari );

- 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, 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.

5. Ai fini della tutela dell'Oasi delle Terme di San Giovanni lo specchio acqueo antistante il bacino delle terme, delimitato in cartografia, è individuato come area di salvaguardia ambientale, quindi dovrà essere libera da punti di ormeggio e campi boe, e ivi non si potrà ormeggiare alla ruota. E' definito analogo livello di protezione per lo specchio acque antistante il promontorio e la Villa Romana delle Grotte, anche in funzione della tutela dei beni archeologici.

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

1. Le aree soggette a rischio idraulico sono quelle individuate PIME dal PAI come recepite nel vigente Regolamento Urbanistico.

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 e di difesa da rischio idraulico.

3. In sede di RU. previa verifica ed approvazione da parte dell'Autorità di Bacino degli interventi di messa in sicurezza realizzati o da realizzare contestualmente alle trasformazioni urbanistico-edilizie ammesse, potranno essere ridefiniti i perimetri di intervento e trasformazione di dette aree.

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.34 bis Invarianti Strutturali: ambiti di tutela paesaggistica**

1. Il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti di diverso valore paesaggistico come riportato nella tavola A

2. Il R.U. individuerà per i diversi ambiti, in funzione delle loro caratteristiche, una disciplina finalizzata alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, in particolare detterà la disciplina per gli interventi relativi alle aree in diretta relazione visiva con il mare, sia in ambito extraurbano che urbano, avendo cura di assicurare che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si realizzino in continuità in coerenza con i caratteri degli insediamenti esistenti e le esigenze di sviluppo urbano.

## 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
Insediamanti previsti	mq. 2.500 s.u. residenziale: dei quali mq. 500 da recupero mq. 1.000 s.u. terziaria porto turistico
Standards richiesti	$2.500:30 = 84 \times 18 = \text{mq.}1.512$ $\text{mq.}1.000 \times 0,80 = \text{mq.} 800$ $0.8 \text{ posti auto} \times \text{posto barca} = > 280$

### 2.Disciplin

E' prevista la realizzazione di un porto turistico per imbarcazioni medio - piccole con caratteristiche tecnologiche tali da garantire un basso impatto ambientale così come le strutture e le attività portuali da definire nei successivi atti di governo del territorio; il 10% dei posti barca dovrà essere destinato alle imbarcazioni in transito, la gestione dei suddetti dovrà essere coordinata con l'Amministrazione Comunale in relazione alla funzione della Darsena Medicea. L'intervento di costruzione del nuovo approdo turistico è subordinato 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". L'RU, fermo restando quanto dettato dagli articoli 23bis e 23 ter, dovrà, in relazione alla mobilità indotta sulla strada provinciale Portoferraio - Porto Azzurro, allo smaltimento rifiuti, all'approvvigionamento idrico, alle eventuale incidenza delle opere portuali sulla stabilità delle linea di costa e sulla circolazione delle acque, dettare specifiche norme. Ai fini della realizzazione del porto turistico, il RU. e il PRP si adegueranno agli indirizzi, criteri e prescrizioni seguenti che costituiranno anche riferimento per la redazione e valutazione dei progetti:

1. mantenimento della prevalenza della dimensione orizzontale del paesaggio nella sua fruizione dal mare e dalle rive opposte della rada;
2. limitazione posti barca in relazione agli standard urbanistici disponibili nel rispetto delle diverse compatibilità ambientali definite e conservazione del punto di ormeggio posto tra la foce del fosso Condotto ed il prolungamento del pontile comunale destinato al servizio trasporto pubblico marittimo nella rada a tutela dello sviluppo del medesimo;
3. collocazione degli edifici previsti assicurando per quanto più possibile la libera visione degli specchi acquei;
4. costruzione in prossimità dello specchio acqueo dei soli servizi essenziali per la funzionalità del medesimo: servizi igienici, ufficio comando con servizi igienici, ufficio ormeggiatori con relativi servizi igienici, cala vele e ormeggi, sulla base di un indice funzionale alle dimostrate necessità definite dal RU;
5. mantenimento approdo naviglio per collegamenti marittimi TPL all'interno della rada e dell'isola;
6. realizzazione di una piazza antistante la scuola materna a margine di Via Damiani;
7. ristrutturazione – adeguamento di via Damiani dalla SP.26 a Via Giulianetti;



- 8.** realizzazione passeggiata lungomare dal fosso del Condotto a Via Gasparri;
- 9.** realizzazione di un parco pubblico attrezzato sul lungomare, caratterizzato da prati alberati, percorsi ciclabili, percorsi pedonali pavimentati e parcheggi tra la foce del Fosso del Condotto e il fosso del Bucine;
- 10.** realizzazione della viabilità di accesso a S.Giovanni, ovvero definizione di una nuova connessione alla strada provinciale n. 26 tramite idonea rotatoria;
- 11.** nuova costruzione di edifici ad uso servizi portuali per un totale di 1000 mq. per destinazioni terziarie e commerciali e 900 mq. per destinazioni residenziali – foresteria –centro formazione a completamento ambito insediativo definito dalla scuola materna comunale;
- 12.** realizzazione di apparati di arredo urbano unitari, con particolare riferimento alle sistemazioni lungo la viabilità;
- 13.** valorizzazione ed incremento degli apparati arborei presenti;

I parcheggi di servizio per l'approdo non potranno essere inferiori a 0.8 posti auto per ogni posto barca di nuova realizzazione o esistente e non dovranno essere collocati fronte mare, ovvero dovranno essere collocati come indicato dall'RU e dal PRP; ad essi dovranno aggiungersi i parcheggi di standard e pertinenziali come dotazione minima necessaria per le destinazioni funzionali previste ed ammesse.

Nel Subsistema Nodi ed Assi di Struttura Urbana – sub ambito insediativo è previsto il recupero delle attività produttive dismesse; nell'ambito di un complessivo progetto di riqualificazione urbana, a fronte un'adeguata cessione gratuita di aree e/o spazi comuni all'Amministrazione Comunale, tali interventi saranno finalizzati a realizzare attività terziarie, con 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 con indice funzionale alle esigenze. Gli interventi ammissibili per la struttura ricettiva saranno normati dal RU; i progetti relativi dovranno tener conto della contiguità e delle connessioni funzionali con l'Oasi termale.

## 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 200 posti letto in strutture ricettive mq. 7.000 s.c. produttiva porto turistico
Standards richiesti	$22.220:30 = 741 \times 18 = \text{mq.}13.338$ $\text{mq.}14.500 \times 0,80 = \text{mq.}11.600$ $0.8 \text{ posti auto} \times \text{posto barca} \Rightarrow \text{320}$

### 2.Disciplina

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 urbani 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. nuove attrezzature alberghiere di qualità per almeno il 60% della ricettività massima di 200 posti letto, complementari alla struttura portuale.

Nell'area del porto commerciale, il quadrilatero attorno alla vecchia centrale ENEL e all'edificio Coppedè sarà oggetto di riqualificazione urbana. 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 del porto commerciale di competenza dell'Autorità Portuale sarà oggetto di Accordo di Pianificazione ai sensi della LRT 1/05, sia per quanto attiene alle banchine, sia alle corsie di imbarco ai parcheggi portuali.

Nell'area ricompresa tra il Molo 1 e la Punta della Rena sarà allocato il Porto turistico cantieri che, in quanto riferimento fondamentale per la filiera della nautica ( art. 7, comma 3 del Master Plan “La rete dei porti toscani” allegato al PIT ), ha valore strategico, mentre nell'ambito del bacino della Calle e del Fosso Riondo si procederà alla riorganizzazione dei punti di ormeggio esistenti, al

completamento degli insediamenti per le attività artigianali della filiera nautica e per i servizi alla nautica minore e la residenza di servizio o funzionale all'integrazione urbana delle trasformazioni previste.

Lo specchio d'acqua del Porto cantieri sarà interessato da un approdo turistico per imbarcazioni medio grandi, il 10% dei posti barca sarà per imbarcazioni in transito la cui gestione verrà definita in convenzione con l'Amministrazione Comunale, almeno il 30% degli ormeggi dovrà invece essere riservato ad imbarcazioni medio grandi di lunghezza superiore a 24 metri fuori tutto; a terra l'area sarà destinata in parte alle attrezzature per la produzione, rimessaggio, riparazione e refitting di piccole, medie e grandi imbarcazioni, in parte ai servizi ricettivi turistici e commerciali per la nautica da diporto. A tal fine l'attuale bacino di alaggio interno al cantiere Esaom Cesa deve essere considerato dal punto di vista funzionale una invariante, che ha come obiettivo la ristrutturazione dello stesso finalizzata anche alla realizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso quale bacino di carenaggio. Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione e potenziamento degli insediamenti industriali/artigianali nell'ambito del dimensionamento definito dal piano strutturale.

La realizzazione del Porto Turistico, come definito dal RU. e dai conseguenti strumenti attuativi è subordinata alla presentazione di un progetto complessivo, di sviluppo industriale e produttivo, infrastrutturale, edilizio, che sarà valutato in relazione: a) alla mole degli investimenti previsti ed ai tempi di esecuzione delle opere; b) all'occupazione prodotta in fase di cantierizzazione e di gestione; c) alle attività di costruzione, riparazione, rimessaggio, refitting delle imbarcazioni che saranno svolte, tenuto conto che per la particolare localizzazione di Portoferraio sembra preferenziale operare nel settore della nautica di medie e grandi dimensioni; d) all'esperienza maturata nel settore della nautica da diporto e alle capacità di stabilire relazioni sociali, economiche e produttive con la comunità locale da parte del proponente; e) ai benefici accordati alla Amministrazione Comunale ad integrazione degli obblighi di legge in materia di oneri di urbanizzazione.

Ai fini paesaggistici, secondo specifiche da definire in sede di RU. si deve prevedere 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, utilizzando i moli foranei da congiungere con idoneo ponte/passerella sulla bocca del porto.

A tal fine sono individuate le seguenti condizioni di trasformabilità che costituiranno riferimento per la progettazione e valutazione dei progetti:

1. mantenimento della prevalenza della dimensione orizzontale del paesaggio nella sua fruizione dal mare e dalle rive opposte della rada in relazione alla realizzazione delle opere foranee;
2. collocazione degli edifici previsti su Viale Tesei assicurando la libera visione degli specchi acquei e la discontinuità dei corpi edilizi;
3. limitazione posti barca del porto in relazione agli standard urbanistici disponibili nel rispetto delle diverse compatibilità funzionali definite, conservazione e riorganizzazione degli ormeggi in concessione demaniale industriale, riorganizzazione dei punti di ormeggio esistenti nell'ambito del bacino della Calle e del Fosso Riondo;
4. costruzione in prossimità dello specchio acqueo dei soli servizi essenziali per la funzionalità del porto: servizi igienici, ufficio comando con servizi igienici, ufficio ormeggiatori con relativi servizi igienici, cala vele e ormeggi sulla base di un indice funzionale alle dimostrate necessità definite dal RU;
5. realizzazione dei parcheggi di standard per il porto turistico almeno tra il 30 ed il 60 per cento in interrato e realizzazione in superficie dei parcheggi di relazione;
6. realizzazione pista ciclabile lungo Viale Tesei e Viale Cacciò
7. realizzazione passeggiata lungomare sui moli foranei da connettere con ponte mobile sulla bocca del porto;

- 8.** realizzazione moli foranei in modo tale da garantire il necessario ricambio delle acque dei bacini con modalità esclusivamente o prevalentemente naturali fatta eccezione eventualmente per la tratta in prossimità della foce del Fosso della Madonnina; in sede di VIA, previa specifica analisi saranno determinate le esatte caratteristiche dell'opera;
- 9.** realizzazione della viabilità di accesso alla nuova area di insediamento deposito carburanti;
- 10.** realizzazione di apparati di arredo urbano unitari, con particolare riferimento alle sistemazioni lungo la viabilità;
- 11.** approvvigionamento idrico come da articolo 23 ter;
- 12.** realizzazione a carico del soggetto procedente degli eventuali necessari interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico.

Il progetto sarà accompagnato da V.I.A., che dovrà dimostrare anche la compatibilità con i depositi di carburante esistenti o il trasferimento dei medesimi in altra area individuata dal RU. fatto salvo che l'attracco delle navi dovrà avvenire a specifica boa collocata in rada collegata a terra con idonea "pipeline". 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 a partire dal molo 1, quindi degli ambiti di Viale Tesei, di Viale Cacciò, di Ponte del Brogi e delle Antiche Saline, prevedendo le trasformazioni edilizie necessarie nell'ambito delle disponibilità edificatorie del PS. per conseguire un assetto urbano funzionale alla migliore integrazione tra la città esistente e le attività portuali. Le trasformazioni ammissibili dovranno consentire di realizzare nuovi affacci a mare della città tramite ampi spazi da destinare al verde pubblico, alle piste ciclabili, ad attrezzature di uso collettivo sia pubbliche che private.

Gli interventi nelle zone a rischio idraulico saranno subordinati alla contestuale e/o preventiva messa in sicurezza.