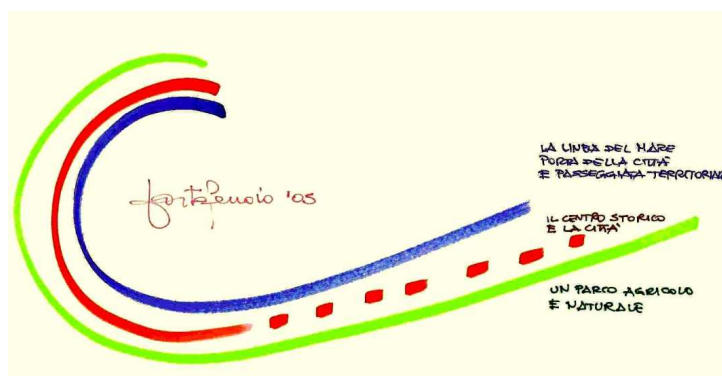


Comune di Portoferraio



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

Variante agli articoli 21, 22, 23, 24, 39 e 44
del Piano Strutturale per adeguamento
al pit/masterplan della portualita'

norme vigenti

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 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.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
Insedimenti 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 frangia.

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
Insedimenti 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.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.