

# **COMUNE DI PORTOFERRAIO**

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

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SOVRAPPOSTO**

**Giugno 2002 APPROVAZIONE DEFINITIVA**

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

### **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE AMBITO CASERME ALBERETO E BRICCHERIA ADEGUATA ALLE CONTRODEDUZIONI E ALLA DIRETTIVA DIRIGENZIALE AREA 3 DEL 16.04.2021 PROT. 8645**

**Architetto Gianni Vivoli - Progettista  
Architetto Rosa Di Fazio - Progettista  
Architetto Chiara Benvenuti - Per la VAS  
Dott. Mauro Ceccherelli - Geologo  
RUP: Architetto Elisabetta Coltelli**

**Aprile 2021**

**NOTA:** Le modifiche nel testo sono evidenziate in verde e barrate (~~testo verde~~) quando vengono cancellate e/o sostituite, mentre sono evidenziate in fucsia (testo fucsia) quando sono aggiunte

## **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.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. 18.000 <del>mq. 17.000</del> s.u. residenziale, dei quali mq.2.000 da recupero mq. 6.000 s.c. produttiva
Standards richiesti	<del>mq. 17.000:30 = 567 x 18 = mq. 10.206</del> mq. 18.000:30 = 600 x 18 = mq. 10.800

### 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~~ ~~3.000~~ di s.u., residenziale **PEEP**.

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

## 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. 20.620 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	mq. $22.220:30 = 741 \times 18 =$ mq. 13.338 mq. $20.620:30 = 687 \times 18 =$ mq. 12.366 mq. $14.500 \times 0,80 =$ 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 Portoferraia 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 riqualficato 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 riqualficazione 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 la manifestazioni all'aperto in genere.

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

## **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 elementary**

**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 Condotto**

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

**Art.57 Salvaguardie idrauliche**

**Art.58 Attività di valutazione ambientale.**  
**Art. 59 Incentivi per la bioedilizia**  
**Art. 60 Norma transito**