



Comune di Portoferraio

Provincia di Livorno

AREA 3

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

AREA 3

N. 171 del 23/10/2013

OGGETTO: VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - CORREZIONI ERRORI MATERIALI.

**II DIRIGENTE
ARCH. PARIGI MAURO**

a cura della Ragioneria

Esecutivo il 23/10/2013

Emesso mandato n. il

**OGGETTO: VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO – correzioni errori materiali**

Il Dirigente

Vista la Delibera di C.C. n.49/2013 di approvazione della variante biennale di manutenzione ex articolo 79 del Regolamento Urbanistico;

Dato atto che sono stati rilevati alcuni errori materiali di compilazione della cartografia e delle NTA ed in particolare:

1. Trascrizione articolo 63
2. Trascrizione articolo 30
3. Trascrizione tavola 1 scala 1:2000 retino camping Enfola

Verificato quanto sotto:

1. Trascrizione articolo 63

che nella versione del R.U. di cui alla Delibera di C.C. n.59/2012 l'articolo 63 era così definito:

Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo

1. ~~Fermo restando quanto previsto al precedente articolo per la riorganizzazione delle aree destinate alla portualità commerciale e turistica,~~ le aree del demanio marittimo sono classificate come aree di preminente interesse pubblico.
2. Nelle aree del demanio marittimo destinate alle attività turistiche, ~~in attesa di specifico atto di governo del territorio, non~~ è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione in esclusivo di parti di arenili solo in località Biodola e località le Prade ~~spiagge ghiaiose, coste in genere~~ e soltanto per le finalità e nei limiti di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6; possono invece essere rilasciate concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione di specchi d'acqua per la realizzazione di punti ormeggio nei modi e nei termini di cui ai successivi commi da 6 a ~~10.8~~
3. Nelle aree di cui al comma 2 il rilascio di nuove concessione demaniali marittime è ammesso, con esclusione delle aree definite aree marine protette di cui al successivo articolo 64, solo per realizzare temporaneamente minime attrezzature per la gestione di servizi di spiaggia, servizi igienici e di sicurezza, ovvero: affitto ombrelloni e sedie sdraio, servizi igienici in ragione di uno per sesso, servizi per la vendita di prodotti alimentari e di ristoro preconfezionati in altro loco, affitto piccole imbarcazioni a vela o a remi, servizio di assistenza ai bagnanti, di sorveglianza e pronto intervento.

4. L'ubicazione delle postazioni è la seguente: Le Viste, Le Ghiaie, Padulella, Capo Bianco, Seccione, Acquaviva, Enfola, Biodola; Prade per l'istituzione di una spiaggia per cani ai sensi della LRT.59/2009;
5. La concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni non può comunque superare:
- 7 mq. per accatastamento sedie a sdraio e ombrelloni da affittare;
 - 9 ~~€~~ mq. per installazione servizi igienici;
 - 9 ~~€~~ mq. per vendita prodotti alimentari preconfezionati;
 - 9 mq. per accatastamento piccole imbarcazioni a vela o a remi da noleggio;
6. La concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni è assegnata ogni sei anni tramite procedimento di evidenza pubblica salvo rinuncia o revoca; la concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni ha carattere stagionale, dal 15.05 al 15.10 di ogni anno, rimane insindacabile potestà dell'Amministrazione Comunale stabilire quali servizi e quante postazioni consentire in ogni singola spiaggia, quali oneri accollare al concessionario; le postazioni, dimensionate come sopra al comma 5 debbono essere realizzate con strutture e tamponamenti in legno sollevate dal piano di campagna di almeno 45 cm. e poste al limite interno della spiaggia;
- ~~7.~~ Negli specchi acquei marini con esclusione della riserva biologica dello Scoglietto, e dei siti individuati ai sensi del successivo articolo 64, per ~~la~~ i quali è prevista una specifica installazione di boe per ormeggio in ~~prossimità dello Scoglietto stesso~~ per esclusivo uso delle attività di diving, ~~e di altre aree eventualmente individuate come zone A a seguito dell'istituzione del sistema delle aree marine protette complementari al PNAT,~~ è ammessa la realizzazione di campi boe - punti di ormeggio per piccole imbarcazioni nelle seguenti località: Enfola sud, Forno, Scaglieri, Biodola, Bagnaia, Magazzini. Negli specchi di mare di cui ~~sopra al presente comma,~~ fatte salve le concessioni demaniali esistenti, è ammessa solo la installazione di boe che, per tipologia di ancoraggio al fondale marino, garantiscano l'assenza di ogni possibile danneggiamento alle praterie di posidonia. Tali installazioni sono ammesse fino ad una distanza dalla costa di 200 metri per imbarcazioni non cabinate e d'uso giornaliero, limitando la quantità di imbarcazioni a non più di 20 per località a tutela della balneazione; oltre 200 metri dalla costa le installazioni per imbarcazioni di medie e grandi dimensioni che sono definite secondo progetto da sottoporre a valutazione integrata. Tali installazioni sono escluse negli specchi acquei di Magazzini ~~e potranno essere realizzati punti di ormeggio anche ricorrendo a soluzioni tecnologiche di tipo tradizionale. Nel sito di Magazzini potranno infine essere realizzati interventi finalizzati a garantire la sicurezza della struttura esistente, sempre che non si creino interferenze con la stabilità della linea di costa.~~
8. ~~Il campo~~ Le boe stagionali esistenti a ridosso del molo dei "Magazzini" ~~è~~ sono ~~conservate~~ conservate nella dimensione e caratteristiche esistenti ~~con l'installazione di pontili galleggianti,~~ per il molo di Magazzini sono ammesse opere per garantire il corretto ormeggio delle imbarcazioni e l'accesso alle stesse, anche con riconfigurazione del fronte interno del molo foraneo senza ampliamento verso il mare aperto dello stesso, con realizzazione di una struttura di protezione e chiusura di sottoflutto atta ad impedire l'intasamento dello specchio acqueo con posidonie spiaggiate

che a seguito dell'adozione della variante avvenuta con Delibera di C.C. n.59/2012 sono state presentate 3 osservazioni aventi per oggetto l'articolo 63, ovvero le seguenti di cui si riportano anche le controdeduzioni:

VARIANTE DI MANUTENZIONE EX ART. 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 21/08/2012	Numero progressivo
Osservazioni	17
Presentatore: PROT. 35332/2012 di Legambiente Arcipelago Toscano	
Osservazioni	Controdeduzioni
<p>L'osservante eccepisce in merito a:</p> <p>omissis</p> <p>10. Art.63 regolare l'uso del bacino delle terme in quanto bacino di acqua salmastra che fa parte del demanio marittimo prevedendo anche la possibilità di realizzare piccole attrezzature sportive all'aperto</p> <p>11. Art.64 si eccepisce circa l'istituzione di aree marine di protezione sostenendo che le aree marine protette sono di esclusiva competenza del ministero dell'ambiente chiedendo di riavviare il percorso di formazione di queste facendo specifica domanda al Ministero competente</p>	<p>omissis</p> <p>10 Il bacino delle terme non è area del demanio marittimo così come le aree limitrofe, ma proprietà privata, non si comprende peraltro come si sposi l'obiettivo della tutela con la realizzazione di impianti sportivi. NON ACCOLTA.</p> <p>1. Non si istituiscono aree marine protette, ma si danno limitazioni d'uso delle aree marine lungo la costa a tutela della balneazione e dell'ambiente, fermo restando che non sussiste impedimento alcuno ad individuare ambiti marini di protezione naturalistica al di fuori delle aree marine protette previste dalla legislazione in materia di parchi naturali. E' una misura legittima in campo urbanistico, non sussiste limitazione alla normazione urbanistica del mare, altra cosa è un'area marina protetta ai sensi della vigente normativa ambientale che sostanzialmente è stata rigettata da tutta la popolazione, sarebbe invece oltremodo utile riflettere sul successo della formula gestionale della riserva biogenetica dello scoglietto – recentemente ampliata, che non ha ingenerato sostanziali contestazioni consentendo comunque buoni livelli di tutela delle risorse, fermo restando che le aree marine protette ai sensi della legislazione nazionale sono istituite dal ministero dell'ambiente sentiti i comuni e gli altri enti territorialmente interessati. NON PERTINENTE</p>

VARIANTE DI MANUTENZIONE EX ART. 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 21/08/2012	Numero progressivo
Osservazioni	115
Presentatore: PROT. 36488/2012 di Nolè Maria Assunta e Giuzio Michele	Data 7.12.2012
Osservazioni	Controdeduzioni
L'osservante ritiene che sia inattuale la gestione	Sicuramente norme di maggior dettaglio possono

<p>delle spiagge in forma libera, cioè senza rilascio di specifiche concessioni, contesta la possibilità di nuova concessione in località Biodola, tutto ciò ritenendo corretto ed utile uno sfruttamento commerciale e privatistico del demanio marittimo pur dettando limiti di utilizzazione per esempio in numero di ombrelloni, quindi sollecita a fornire delucidazione e prevedere norme di maggior dettaglio</p>	<p>contribuire ad una migliore gestione delle spiagge. In ragione della particolarità delle fattispecie da governare, l'Amministrazione Comunale, rinvia a specifico piano spiagge che, partendo dalle elaborazioni a suo tempo formulate dalla Comunità Montana definisca le condizioni e modalità di utilizzo del medesimo, a tal fine si modifica conseguentemente l'art. 63. Ciò premesso rinviando alla risposta all'osservazione n.36 si conferma che sarà il piano spiagge ed il relativo regolamento per la concessione e l'uso del demanio marittimo turistico. PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
--	--

<p>DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 21/08/2012</p>		<p>Numero progressivo</p>
<p>Osservazioni</p>		<p>141</p>
<p>Presentatore: PROT. 36608/2012 Federico Ranfagni</p>		<p>Data 11.12.2012</p>
<p>Osservazioni</p>	<p>Controdeduzioni</p>	
<p>L'osservante chiede ritiene che non sia possibile apportare una modifica al R.U. ed in particolare per l'art.63 se prima non è elaborato preventivamente uno specifico atto – piano spiagge – quindi contesta la norma adottata ritenendo arbitraria l'individuazione ella possibilità di una nuova concessione demaniale in località Biodola come nuovo stabilimento balneare, pertanto chiede di cassare la norma modificata. Infine ritiene che 20 boe di ormeggio per 20 imbarcazioni per singola spiaggia sia un carico eccessivo</p>	<p>L'osservante assume un presupposto errato a fondamento della sua osservazione. Il Regolamento Urbanistico è l'unico strumento titolato a stabilire l'utilizzazione del territorio compreso spiagge e mare. Il piano spiagge può essere prodotto come piano attuativo del regolamento urbanistico, ma questo non limita le potestà normative del R.U. Ciò premesso rinviando alla risposta all'osservazione n.36 si conferma che sarà il piano spiagge ed il relativo regolamento per la concessione e l'uso del demanio marittimo turistico a definire le condizioni e modalità di utilizzo del medesimo, a tal fine si modifica conseguentemente l'art. 63. Per quanto riguarda 20 boe per località ammesse nell'ambito del mare territoriale, entro i 200 metri dalla linea di costa queste sono per imbarcazioni non cabinate, gommoni o similari, e che oltre quei 20 posti di ormeggio altri ne saranno ammessi.</p>	

che in relazione alle osservazioni presentate ed alle caratteristiche delle problematiche sollevate si è svolto un ampio confronto sia in sede di Giunta Comunale, sia in Commissione Consiliare tanto che la Giunta ha poi proposto all'attenzione della suddetta Commissione una ipotesi di testo modificato dell'articolo 63 allegata in relazione al recepimento delle osservazioni ma anche del dibattito intervenuto, di seguito riportato:

Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo

1. Fermo restando quanto previsto ~~al precedente articolo~~ dalle norme previste dal piano per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera della nautica ~~per la riorganizzazione delle aree destinate alla portualità commerciale e turistica~~, le aree del demanio marittimo sono tutte classificate come aree di preminente interesse pubblico.

2. Nelle aree del demanio marittimo destinate alle attività turistiche, in attesa di specifico atto di governo del territorio, non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione in esclusivo di parti di arenili, spiagge ghiaiose, coste in genere; possono invece essere rilasciate concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione di specchi d'acqua per la realizzazione di punti ormeggio nei modi e nei termini di cui ai successivi commi da 6 a 10.

3. In attesa di specifico atto di governo del territorio, è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime minimali finalizzate all'utilizzazione ~~in esclusivo~~ di piccole porzioni di arenile fino a 20 mq, ~~parti di arenili è ammesso solo in presenza di consorzio~~ solo per la realizzazione e gestione da parte di consorzi costituiti tra gli operatori di località, di strutture per la fornitura di servizi pubblici di assistenza a favore dell'utenza balneare oltre che di gestione, tutela e controllo del territorio, ferma restando la permanenza assoluta di porzioni di spiaggia libera. I consorzi tra gli operatori di località potranno ~~così~~ assumere la gestione ~~dell'intero arenile o spiaggia~~ dell'arenile concesso alle condizioni stabilite dall'atto concessorio dietro la presentazione di specifico progetto che preveda in modo assolutamente prevalente lo svolgimento di servizi pubblici e ~~fatta salva la dotazione~~ la salvaguardia delle spiagge libere ~~di aree di spiaggia libera~~.

4. Nelle aree di cui al comma 2, con esclusione delle aree definite aree marine protette di cui al successivo articolo 64, **in attesa di specifico atto di governo del territorio e di quanto stabilito al comma 3**, ~~è ammesso il rilascio di nuove concessione~~ sono confermate le concessioni demaniali marittime, ~~solo per realizzare, temporaneamente~~, per la gestione delle postazioni pubbliche delle "spiagge libere attrezzate", dove dovranno essere svolte le attività, ~~le minime attrezzature per la gestione di~~ servizi pubblici di spiaggia ~~igienici e di sicurezza~~ sugli arenili liberi, ~~ovvero~~ in particolare, servizi di assistenza ai bagnanti ed ai portatori di handicap, di sorveglianza e pronto intervento, di pulizia degli arenili liberi e di garanzia di servizi igienici, con la possibilità di esercitare le attività di affitto ombrelloni e sedie sdraio, ~~servizi igienici in ragione di uno per sesso, servizi per la vendita di prodotti alimentari e di ristoro preconfezionati in altro loco, affitto~~ di piccole imbarcazioni e attrezzature per la nautica minore. ~~a vela o a remi, servizio di assistenza ai bagnanti, di sorveglianza e pronto intervento, di pulizia degli arenili liberi.~~

5. L'ubicazione delle postazioni delle "spiagge libere attrezzate", che sono previste nel numero di una per ogni spiaggia, è la seguente: Le Viste, Le Ghiaie, Padulella, Capo Bianco, Seccione, Acquaviva, Enfola. Sulla spiaggia della Biodola sono previste due postazioni. Viene prevista la realizzazione di una postazione di "spiagge libere attrezzate" sulla spiaggia delle Prade.

6. La concessione demaniale per la realizzazione delle citate postazioni non può comunque superare:

- 7 mq. per accatastamento sedie a sdraio e ombrelloni da affittare;
- 6 mq. per installazione servizi igienici;
- ~~6 mq. per vendita prodotti alimentari preconfezionati;~~
- 9 mq. per accatastamento piccole imbarcazioni a vela o a remi da noleggio.

Le postazioni, dimensionate come sopra, potranno essere realizzate solo a seguito della presentazione di un progetto approvato dagli Uffici Tecnici Comunali, e dovranno prevedere prevalentemente strutture e tamponamenti in legno rimovibili, sollevati dal piano di campagna di almeno 45 cm. e posti al limite interno della spiaggia.

7. La concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni è assegnata ogni sei anni tramite procedimento di evidenza pubblica salvo rinuncia o revoca; la concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni ha carattere stagionale, dal giorno precedente la Pasqua ~~15.05~~ al 15.10 di ogni anno, e rimane insindacabile potestà dell'Amministrazione Comunale stabilire quali servizi e quante postazioni consentire in ogni singola spiaggia, oltre a quali oneri accollare al concessionario.

8. Con riferimento alle concessioni demaniali marittime vigenti dell'ambito turistico ricreativo, sono ammessi interventi che tendono al miglioramento dei servizi resi dai concessionari, con la possibilità di ampliamento delle zone demaniali concesse fino al 5%.-

9. Per i concessionari delle aree demaniali marittime che svolgono attività strettamente collegate all'insegnamento dell'arte marinaresca, sono ammessi interventi rivolti al miglioramento dei servizi resi, con ampliamento delle concessioni a suo tempo rilasciate fino al 10% e con eventuale rilascio di aree demaniali a terra per i concessionari di soli specchi acquei, fino a mq. 100.

10. Negli specchi acquei marini, con esclusione della riserva biologica dello Scoglietto, per la quale è prevista una specifica installazione di boe per ormeggio in prossimità dello Scoglietto stesso ~~per esclusivo uso delle attività di diving~~, e di altre aree eventualmente individuate come zone A a seguito dell'istituzione del sistema delle aree marine protette complementari al PNAT, è ammessa la realizzazione di campi boe - punti di ormeggio nelle seguenti località: Enfola Nord, Viticcio, Forno, Scaglieri, Biodola, Bagnaia, Magazzini. Negli specchi di mare di cui al presente comma, fatte salve le concessioni esistenti, è ammessa solo la installazione di boe che, per tipologia di ancoraggio al fondale marino, garantiscano l'assenza di ogni possibile danneggiamento alle

praterie di posidonia. Tali installazioni sono escluse negli specchi acquei di Magazzini, ove potranno essere realizzati punti di ormeggio anche ricorrendo a soluzioni tecnologiche di tipo tradizionale. Nel sito di Magazzini potranno infine essere realizzati interventi finalizzati a garantire la sicurezza della struttura esistente, sempre che non si creino interferenze con la stabilità della linea di costa.

11. I campi boe esistenti sono conservati nella dimensione e caratteristiche esistenti con possibile estensione del 20% dello specchio acqueo concesso. Per il Molo di Magazzini sono ammesse opere per garantire il corretto ormeggio delle imbarcazioni e l'accesso alle stesse, anche con riconfigurazione del fronte interno del molo foraneo senza ampliamento verso il mare aperto dello stesso, con realizzazione di una struttura di protezione e chiusura di sottoflutto atta ad impedire l'intasamento dello specchio acqueo con posidonie spiaggiate.

che il testo di cui sopra, in considerazione del dibattito svolto, riportava oltre l'adeguamento della normativa in funzione del recepimento delle osservazioni, 2 commi che introducono una variazione del testo originariamente assunto in sede di adozione, trascrizione che è un mero errore materiale di trasposizione della norma nella versione inviata in Consiglio Comunale per la sua approvazione con D.C.C. 49/2013.

che trattasi di mero errore materiale di trascrizione di file informatici, evidenziato peraltro che le modifiche introdotte non inducono variazioni di destinazioni d'uso in termini urbanistici, ma solo la possibilità di piccoli ampliamenti delle concessioni demaniali in essere, classificabili anche come variazione non essenziale tanto più che nel caso del comma 9 trattasi di opportunità definita solo e soltanto in favore di specchi acquei per attrezzature didattiche per la vela e che il regolamento di attuazione del codice della navigazione all'Art. 24 - Variazioni al contenuto della concessione recita:

1. La concessione è fatta entro i limiti di spazio e di tempo e per le opere, gli usi e le facoltà risultanti dall'atto o

dalla licenza di concessione.

2. Qualsiasi variazione nell'estensione della zona concessa o nelle opere o nelle modalità di esercizio deve

essere richiesta preventivamente e può essere consentita mediante atto o licenza suppletivi dopo l'espletamento della istruttoria. Qualora, peraltro, non venga apportata alterazione sostanziale al complesso della

concessione o non via sia modifica nell'estensione della zona demaniale, la variazione può essere autorizzata

per iscritto dal capo del compartimento, previo nulla osta dell'autorità che ha approvato l'atto di concessione.

che si può asserire pure che la norma urbanistica sia specificativa del soprariportato articolo 24, se non proprio pleonastica, ma che comunque è utile, al fine di non ingenerare false aspettative, riportare il testo dell'articolo 63 come conseguente al recepimento delle osservazioni e quindi senza l'introduzione dei commi 8 e 9 tanto quindi secondo il testo di seguito individuato:

Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo

1. Fermo restando quanto previsto ~~al precedente articolo~~ dalle norme previste dal piano per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera della nautica ~~per la riorganizzazione delle aree destinate alla portualità commerciale e turistica~~, le aree del demanio marittimo sono tutte classificate come aree di preminente interesse pubblico.

2. Nelle aree del demanio marittimo destinate alle attività turistiche, in attesa di specifico atto di governo del territorio, non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione in esclusivo di parti di arenili, spiagge ghiaiose, coste in genere; possono invece essere rilasciate concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione di specchi d'acqua per la realizzazione di punti ormeggio nei modi e nei termini di cui ai successivi commi da 6 a 10.

3. In attesa di specifico atto di governo del territorio, è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime minimali finalizzate all'utilizzazione ~~in esclusivo~~ di piccole porzioni di arenile fino a 20 mq, ~~parti di arenili è ammesso solo in presenza di consorzio~~ solo per la realizzazione e gestione da parte di consorzi costituiti tra gli operatori di località, di strutture per la fornitura di servizi pubblici di assistenza a favore dell'utenza balneare oltre che di gestione, tutela e controllo del territorio, ferma restando la permanenza assoluta di porzioni di spiaggia libera. I consorzi tra gli operatori di località potranno ~~essi~~ assumere la gestione ~~dell'intero arenile o spiaggia~~ dell'arenile concesso alle condizioni stabilite dall'atto concessorio dietro la presentazione di specifico progetto che preveda in modo assolutamente prevalente lo svolgimento di servizi pubblici e ~~fatta salva la dotazione~~ la salvaguardia delle spiagge libere ~~di aree di spiaggia libera~~.

4. Nelle aree di cui al comma 2, con esclusione delle aree definite aree marine protette di cui al successivo articolo 64, **in attesa di specifico atto di governo del territorio e di quanto stabilito al comma 3**, ~~è ammesso il rilascio di nuove concessioni~~ sono confermate le concessioni demaniali marittime, ~~solo per realizzare, temporaneamente,~~ per la gestione delle postazioni pubbliche delle "spiagge libere attrezzate", dove dovranno essere svolte le attività, ~~le minime attrezzature per la gestione di~~ servizi pubblici di spiaggia igienici e di sicurezza sugli arenili liberi, ~~ovvero~~ in particolare, servizi di assistenza ai bagnanti ed ai portatori di handicap, di sorveglianza e pronto intervento, di pulizia degli arenili liberi e di garanzia di servizi igienici, con la possibilità di esercitare le attività di affitto ombrelloni e sedie sdraio, ~~servizi igienici in ragione di uno per sesso, servizi per la vendita di prodotti alimentari e di ristoro preconfezionati in altro loco, affitte~~ di piccole imbarcazioni e attrezzature per la nautica minore. ~~a vela o a remi, servizio di assistenza ai bagnanti, di sorveglianza e pronto intervento, di pulizia degli arenili liberi.~~

5. L'ubicazione delle postazioni delle "spiagge libere attrezzate", che sono previste nel numero di una per ogni spiaggia, è la seguente: Le Viste, Le Ghiaie, Padulella, Capo Bianco, Seccione,

Acquaviva, Enfola. Sulla spiaggia della Biodola sono previste due postazioni. Viene prevista la realizzazione di una postazione di "spiagge libere attrezzate" sulla spiaggia delle Prade.

6. La concessione demaniale per la realizzazione delle citate postazioni non può comunque superare:

- 7 mq. per accatastamento sedie a sdraio e ombrelloni da affittare;
- 6 mq. per installazione servizi igienici;
- ~~6 mq. per vendita prodotti alimentari preconfezionati;~~
- 9 mq. per accatastamento piccole imbarcazioni a vela o a remi da noleggiare.

Le postazioni, dimensionate come sopra, potranno essere realizzate solo a seguito della presentazione di un progetto approvato dagli Uffici Tecnici Comunali, e dovranno prevedere prevalentemente strutture e tamponamenti in legno rimovibili, sollevati dal piano di campagna di almeno 45 cm. e posti al limite interno della spiaggia.

7. La concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni è assegnata ogni sei anni tramite procedimento di evidenza pubblica salvo rinuncia o revoca; la concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni ha carattere stagionale, dal giorno precedente la Pasqua ~~15.05~~ al 15.10 di ogni anno, e rimane insindacabile potestà dell'Amministrazione Comunale stabilire quali servizi e quante postazioni consentire in ogni singola spiaggia, oltre a quali oneri accollare al concessionario.

~~8. Con riferimento alle concessioni demaniali marittime vigenti dell'ambito turistico ricreativo, sono ammessi interventi che tendono al miglioramento dei servizi resi dai concessionari, con la possibilità di ampliamento delle zone demaniali concesse fino al 5%.~~

~~9. Per i concessionari delle aree demaniali marittime che svolgono attività strettamente collegate all'insegnamento dell'arte marinaresca, sono ammessi interventi rivolti al miglioramento dei servizi resi, con ampliamento delle concessioni a suo tempo rilasciate fino al 10% e con eventuale rilascio di aree demaniali a terra per i concessionari di soli specchi acquei, fino a mq. 100.~~

8. Negli specchi acquei marini, con esclusione della riserva biologica dello Scoglietto, per la quale è prevista una specifica installazione di boe per ormeggio in prossimità dello Scoglietto stesso ~~per esclusivo uso delle attività di diving~~, e di altre aree eventualmente individuate come zone A a seguito dell'istituzione del sistema delle aree marine protette complementari al PNAT, è ammessa la realizzazione di campi boe - punti di ormeggio nelle seguenti località: Enfola Nord, Viticcio, Forno, Scaglieri, Biodola, Bagnaia, Magazzini. Negli specchi di mare di cui al presente comma, fatte salve le concessioni esistenti, è ammessa solo la installazione di boe che, per tipologia di ancoraggio al fondale marino, garantiscano l'assenza di ogni possibile danneggiamento alle praterie di posidonia. Tali installazioni sono escluse negli specchi acquei di Magazzini, ove potranno essere realizzati punti di ormeggio anche ricorrendo a soluzioni tecnologiche di tipo tradizionale. Nel sito di Magazzini potranno infine essere realizzati interventi finalizzati a garantire la sicurezza della struttura esistente, sempre che non si creino interferenze con la

stabilità della linea di costa.

9. I campi boe esistenti sono conservati nella dimensione e caratteristiche esistenti con possibile estensione del 20% dello specchio acqueo concesso. Per il Molo di Magazzini sono ammesse opere per garantire il corretto ormeggio delle imbarcazioni e l'accesso alle stesse, anche con riconfigurazione del fronte interno del molo foraneo senza ampliamento verso il mare aperto dello stesso, con realizzazione di una struttura di protezione e chiusura di sottoflutto atta ad impedire l'intasamento dello specchio acqueo con posidonie spiaggiate.

2. Trascrizione articolo 30

che al comma 2, sesto punto, le NTA recitano che "il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da magazzini o locali di sgombero, da commerciale o terziario, a residenziale, ma solo limitatamente ad unità immobiliari dotate di doppia ventilazione "o" non prospettanti su strade carrabili a condizione che siano dotate di scannafosso", ma che per mero errore materiale la lettera "o" posta tra le parole "doppia ventilazione e non prospettanti" è da intendersi come lettera "e"; che nello stesso comma è riportato erroneamente due volte il comma 2;

che il testo è dunque ridefinito come segue:

Art. 30 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – UTOE 8/Centro Storico – invariate strutturale ex art. 25 PS.

1. Il centro storico di Portoferraio, come individuato nelle tavole del regolamento urbanistico, in quanto complesso paesaggistico ed architettonico d'insieme, sottoposto a tutela ai sensi del Dlgs 42/04, ai fini della tutela del patrimonio architettonico, ferme restando le disposizioni di cui al Dlgs 42/04 per gli edifici pubblici o comunque notificati, è nella sua unitarietà, ai sensi del presente Regolamento Urbanistico assimilato al patrimonio tutelato in forza del sopracitato articolo 10 comma 2 del Dlgs 42/04;

2. Nelle aree di cui al comma 1 in attesa di specifico piano particolareggiato di recupero, fatte salve le tutele disposte per il patrimonio assoggettato alle disposizioni del Dlgs 42/04, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso, nonché:

- Il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti a condizione che le unità immobiliari che risultano a seguito dell'intervento abbiano superficie utile non inferiore a 55 mq. e siano dotate di parcheggi pertinenziali per le nuove unità immobiliari aggiuntive a quelle preesistenti. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare parcheggi pertinenziali, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "Interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;
- Il frazionamento di unità immobiliari esistenti ricomprese in un unico edificio, se comporta la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a 4, è ammissibile solo previo piano di recupero sottoposto a convenzionamento vincolato a consentire, ogni 4 nuove unità immobiliari, l'immissione sul mercato dell'affitto a canone concordato di almeno una unità immobiliare;
- La realizzazione di garage nelle unità immobiliari poste al piano terra in special modo se seminterrate.

- il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da residenziale, magazzini o locali di sgombero, a commerciale o terziario, ma solo limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus, alle attività artigianali artistiche e non inquinanti, per la realizzazione di albergo diffuso tramite recupero di vani negli immobili prospettanti vie esclusivamente pedonali per non oltre 60 posti letto a condizione di formazione di una unica società di gestione; per tale cambio di destinazione d'uso non è richiesta obbligatoriamente la disponibilità di posti auto pertinenziali, ma è obbligatorio il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento è comunque aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il cambio di destinazione d'uso, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, è altresì ammesso in deroga alle vigenti normative inerenti l'altezza minima interna dei locali destinati al commercio, all'artigianato ed alle attività terziarie e di servizio che non deve comunque essere inferiore a mt. 2.50;

- il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano primo e secondo da residenziale a locali per le attività artigianali non inquinanti e artistiche, a terziario, ma solo limitatamente agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus,;

- il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da magazzini o locali di sgombero, da commerciale o terziario, a residenziale, ma solo limitatamente ad unità immobiliari dotate di doppia ventilazione e non prospettanti su strade carrabili a condizione che siano dotate di scannafosso;

3. Si prescrive la non modificabilità degli spazi liberi interni che debbono essere restaurati sia nelle parti ad orto (orti spagnoli) o giardino, sia nelle parti variamente sistemate a gradoni, percorsi pedonali, canalizzazioni di raccolta acque, muri di cinta.

4. In attesa di uno specifico piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche sono fatte salve le occupazioni di suolo pubblico in essere alla data di approvazione del presente R.U.; il piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche in attuazione del R.U. dovrà prevedere:

3.1 La localizzazione delle aree pubbliche asservibili ad utilizzazioni di tipo privatistico per attività commerciali in sede fissa e sede ambulante;

3.2 La tutela delle aree destinate alla libera circolazione dei pedoni nel rispetto delle vigenti norme in materia di accessibilità e visitabilità per i soggetti portatori di handicap;

3.3 Il Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;

3.4 Le caratteristiche architettoniche e decorative delle strutture ammesse sulle aree pubbliche in ragione della loro permanenza stagionale o della possibilità di permanenza quadriennale, nonché le condizioni per ottenere le garanzie per la rimozione dei manufatti alla scadenza delle concessioni ovvero a seguito di mancato rinnovo delle concessioni;

3.5 Caratteristiche dei sistemi segnaletici e informativi pubblici e privati;

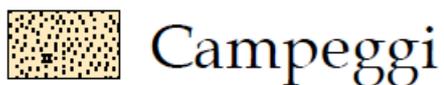
3.6 Tempi e i modi di attuazione del piano, i poteri sostitutivi eventualmente assegnati all'Amministrazione Comunale;

4. Ai fini della tutela dell'immagine del centro storico gli interventi devono in genere essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche formali dell'architettura storica, sia per tipologia edilizia che per materiali utilizzati; tuttavia previa specifica valutazione da richiedere all'Amministrazione Comunale può essere consentito l'utilizzo di materiali non tradizionali qualora complessivamente non si alteri la composizione anche cromatica degli edifici;

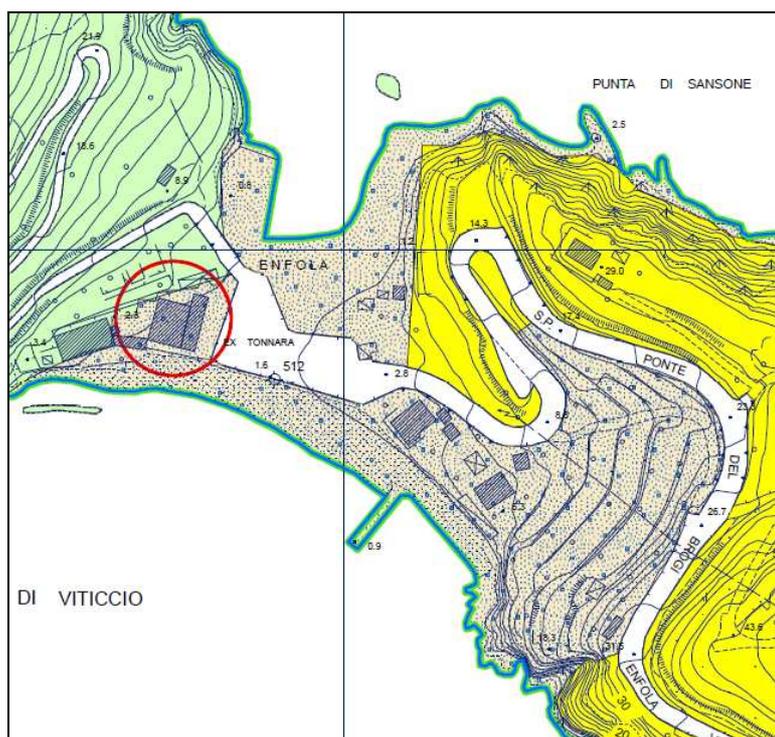
5. È fatto obbligo di lasciare su i tetti aperture di cm.5x5 profonde 30 cm. Ogni 3 tegole finali per favorire la nidificazione di rondini e rondoni;

3. Trascrizione tavola 1 scala 1:2000 retino camping Enfolà

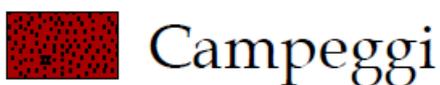
Che in sede di adozione l'area del camping Enfola era rappresentata con il seguente retino



Che in sede di approvazione l'area del camping Enfola è stata rappresentata con il seguente retino che peraltro interessa anche l'immobile dell'Ex Tonnara sede del PNAT



Che nel cartiglio era indicato, come per gli altri campeggi questo retino



4. **Trascrizione articolo 37**

Che al comma 2 punto 3 , dopo “di cui al comma 1” è saltata l’indicazione del comma 2 e sarebbe irrazionale non ricomprenderlo perché “contra legem” determinati interventi non sarebbero assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione e che pertanto il testo dell’articolo 37 va così riscritto:

“ Tutti gli interventi di ampliamento di cui al comma 1 debbono concorrere all’incremento della dotazione di standard urbanistici in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di nuova costruzione e di parcheggi pertinenziali in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. Qualora sia accertata l’impossibilità di realizzare aree di parcheggio e verde pubblico, è ammesso il versamento all’A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce “interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale”, il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 37 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nel sub sistema insediativo tessuti consolidati nelle aree a bassa e media densità

1. Nelle aree di cui al precedente comma 2.1.1 dell’articolo 35, sul patrimonio edilizio esistente caratterizzato da edifici mono o bifamiliari sono ammessi interventi una tantum di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e funzionale delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto delle norme in materia di distanze tra edifici e dai confini, senza che si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari aggiuntive, alle seguenti condizioni:

1.1 adeguamento una tantum igienico – funzionale per tutte le unità immobiliari residenziali esistenti, fino ad un massimo del 10 % della SU. esistente senza che si dia corso ad incremento delle unità immobiliari;

1.2 ampliamenti finalizzati all’adeguamento di prime case come definite al comma 9 dell’articolo 5, fino a realizzare una unità di 90 mq. di SU.;

1.3 Gli interventi di cui ai precedenti commi 1.1 e 1.2 debbono comunque perseguire l’obiettivo della riqualificazione e ricucitura urbanistica ed architettonica dei prospetti soprattutto per quanto inerente le zone a diretto rapporto visuale con il mare, ovvero gli ampliamenti debbono realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente;

2. Qualora gli interventi di ampliamento di unità immobiliari residenziali esistenti siano finalizzati alla realizzazione di una nuova unità immobiliare residenziale di prima casa ai sensi dell’articolo 5, comma 9:

▪ Gli interventi, preferibilmente da realizzare incrementando di un piano gli edifici esistenti, se costituiti da un solo piano fuori terra, possono realizzarsi, nel rispetto delle generali norme igienico sanitarie e in merito alle distanze dai confini e tra edifici, a condizione che le nuove unità immobiliari non abbiano dimensione superiore a 90 mq. di SU.;

1. Gli interventi possono realizzarsi se l’unità immobiliare residenziale esistente ha SU. inferiore a 115 mq. e comunque fino ad una SU. complessiva (esistente + aggiuntiva) di mq. 180;

2. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1.2 e 2 è assoggettata alla stipula di convenzione o atto d’obbligo che impegna il richiedente a non richiedere altro ampliamento per 10 anni, a non cedere e a mantenere la destinazione d’uso per un periodo non inferiore a 10 anni dall’agibilità.

3. Tutti gli interventi di ampliamento di cui al comma 1 e 2 debbono concorrere all’incremento della dotazione di standard urbanistici in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di nuova costruzione e di parcheggi pertinenziali in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. Qualora sia accertata l’impossibilità di realizzare aree di parcheggio e verde pubblico, è ammesso il versamento all’A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce “interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale”, il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

4. Nelle aree a bassa e media densità, è ammessa la formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell’articolo 74 bis, ter, quater, quinquies e sexies della LRT 1/2005

modificata con LRT.40/2011, a condizione che il piano coinvolga una pluralità di proprietà e di fabbricati, ambiti vasti o isolati di superficie territoriale non inferiore a 3000 mq, dunque consenta la riorganizzazione non solo del tessuto edilizio, ma anche dell'organizzazione urbana, il conseguimento, almeno per una quota pari al 50%, degli standard previsti in generale in funzione degli abitanti e delle attività insediabili; è ammissibile un incremento della SLP. pari la 20% di quella esistente; è ammesso l'incremento delle unità immobiliari per non oltre il 30% di quelle esistenti a condizione di cedere all'AC. 1 alloggio di almeno 55 mq. SU. ogni 15 alloggi ristrutturati o di nuova realizzazione. Qualora si trasformi SLP. esistente precedentemente destinata ad altri usi in SU. residenziale, ogni 600 mq. di SLP. trasformata deve essere ceduto un alloggio di almeno 55 mq. SU., oltre a garantire la realizzazione e cessione della necessaria quota di standard urbanistici; la conservazione e/o implementazione e sostituzione con specie autoctone degli apparati arborei;

DETERMINA

1. Di annullare la versione dei commi 8 e 9 dell'articolo 63 come riportato in sede di approvazione della **VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO** con D.C.C. N. 49 DEL 30/07/2013 dando atto che il testo corretto dell'articolo 63 è il seguente:

Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo

1. Fermo restando quanto previsto ~~al precedente articolo~~ dalle norme previste dal piano per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera della nautica ~~per la riorganizzazione delle aree destinate alla portualità commerciale e turistica~~, le aree del demanio marittimo sono tutte classificate come aree di preminente interesse pubblico.
2. Nelle aree del demanio marittimo destinate alle attività turistiche, in attesa di specifico atto di governo del territorio, non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione in esclusivo di parti di arenili, spiagge ghiaiose, coste in genere; possono invece essere rilasciate concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione di specchi d'acqua per la realizzazione di punti ormeggio nei modi e nei termini di cui ai successivi commi da 6 a 10.
3. In attesa di specifico atto di governo del territorio, è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime minimali finalizzate all'utilizzazione ~~in esclusivo~~ di piccole porzioni di arenile fino a 20 mq, ~~parti di arenili è ammesso solo in presenza di consorzio~~ solo per la realizzazione e gestione da parte di consorzi costituiti tra gli operatori di località, di strutture per la fornitura di servizi pubblici di assistenza a favore dell'utenza balneare oltre che di gestione, tutela e controllo del territorio, ferma restando la permanenza assoluta di porzioni di spiaggia libera. I consorzi tra gli operatori di località potranno ~~essi~~ assumere la gestione ~~dell'intero arenile o spiaggia~~ dell'arenile concesso alle condizioni stabilite dall'atto concessorio dietro la presentazione di specifico progetto che preveda in modo assolutamente prevalente lo svolgimento di servizi pubblici e ~~fatta salva la dotazione~~ la salvaguardia delle spiagge libere ~~di aree di spiaggia libera~~.
4. Nelle aree di cui al comma 2, con esclusione delle aree definite aree marine protette di cui al successivo articolo 64, **in attesa di specifico atto di governo del territorio e di quanto stabilito al comma 3**, ~~è ammesso il rilascio di nuove concessione~~ sono confermate le concessioni demaniali marittime, ~~solo per realizzare, temporaneamente~~, per la gestione delle

postazioni pubbliche delle “spiagge libere attrezzate”, dove dovranno essere svolte le attività, ~~le minime attrezzature per la gestione di~~ servizi pubblici di spiaggia igienici e di sicurezza sugli arenili liberi, ~~ovvero~~ in particolare, servizi di assistenza ai bagnanti ed ai portatori di handicap, di sorveglianza e pronto intervento, di pulizia degli arenili liberi e di garanzia di servizi igienici, con la possibilità di esercitare le attività di affitto ombrelloni e sedie sdraio, ~~servizi igienici in ragione di uno per sesso, servizi per la vendita di prodotti alimentari e di ristoro preconfezionati in altro loco, affitto~~ di piccole imbarcazioni e attrezzature per la nautica minore, a vela o a remi, servizio di assistenza ai bagnanti, di sorveglianza e pronto intervento, di pulizia degli arenili liberi.

5. L’ubicazione delle postazioni delle “spiagge libere attrezzate”, che sono previste nel numero di una per ogni spiaggia, è la seguente: Le Viste, Le Ghiaie, Padulella, Capo Bianco, Seccione, Acquaviva, Enfola. Sulla spiaggia della Biodola sono previste due postazioni. Viene prevista la realizzazione di una postazione di “spiagge libere attrezzate” sulla spiaggia delle Prade.

6. La concessione demaniale per la realizzazione delle citate postazioni non può comunque superare:

- 7 mq. per accatastamento sedie a sdraio e ombrelloni da affittare;
- 6 mq. per installazione servizi igienici;
- ~~6 mq. per vendita prodotti alimentari preconfezionati;~~
- 9 mq. per accatastamento piccole imbarcazioni a vela o a remi da noleggio.

Le postazioni, dimensionate come sopra, potranno essere realizzate solo a seguito della presentazione di un progetto approvato dagli Uffici Tecnici Comunali, e dovranno prevedere prevalentemente strutture e tamponamenti in legno rimovibili, sollevati dal piano di campagna di almeno 45 cm. e posti al limite interno della spiaggia.

7. La concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni è assegnata ogni sei anni tramite procedimento di evidenza pubblica salvo rinuncia o revoca; la concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni ha carattere stagionale, dal giorno precedente la Pasqua ~~15.05~~ al 15.10 di ogni anno, e rimane insindacabile potestà dell’Amministrazione Comunale stabilire quali servizi e quante postazioni consentire in ogni singola spiaggia, oltre a quali oneri accollare al concessionario.

8. Negli specchi acquei marini, con esclusione della riserva biologica dello Scoglietto, per la quale è prevista una specifica installazione di boe per ormeggio in prossimità dello Scoglietto stesso ~~per esclusivo uso delle attività di diving~~, e di altre aree eventualmente individuate come zone A a seguito dell’istituzione del sistema delle aree marine protette complementari al PNAT, è ammessa la realizzazione di campi boe - punti di ormeggio nelle seguenti località: Enfola Nord, Viticcio, Forno, Scaglieri, Biodola, Bagnaia, Magazzini. Negli specchi di mare di cui al presente comma, fatte salve le concessioni esistenti, è ammessa solo la installazione di boe che, per tipologia di ancoraggio al fondale marino, garantiscano l’assenza di ogni possibile danneggiamento alle praterie di posidonia. Tali installazioni sono escluse negli specchi acquei di Magazzini, ove potranno essere realizzati punti di ormeggio anche

ricorrendo a soluzioni tecnologiche di tipo tradizionale. Nel sito di Magazzini potranno infine essere realizzati interventi finalizzati a garantire la sicurezza della struttura esistente, sempre che non si creino interferenze con la stabilità della linea di costa.

9. I campi boe esistenti sono conservati nella dimensione e caratteristiche esistenti con possibile estensione del 20% dello specchio acqueo concesso. Per il Molo di Magazzini sono ammesse opere per garantire il corretto ormeggio delle imbarcazioni e l'accesso alle stesse, anche con riconfigurazione del fronte interno del molo foraneo senza ampliamento verso il mare aperto dello stesso, con realizzazione di una struttura di protezione e chiusura di sottoflutto atta ad impedire l'intasamento dello specchio acqueo con posidonie spiaggiate.

2. Di modificare la versione del punto sei del comma 2 dell'articolo 30 come riportato in sede di approvazione della VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO con D.C.C. N. 49 DEL 30/07/2013 dando atto che il testo corretto dell'articolo 63 è il seguente:

Art. 30 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – UTOE 8/Centro Storico – invariate strutturale ex art. 25 PS.

1. Il centro storico di Portoferraio, come individuato nelle tavole del regolamento urbanistico, in quanto complesso paesaggistico ed architettonico d'insieme, sottoposto a tutela ai sensi del Dlgs 42/04, ai fini della tutela del patrimonio architettonico, ferme restando le disposizioni di cui al Dlgs 42/04 per gli edifici pubblici o comunque notificati, è nella sua unitarietà, ai sensi del presente Regolamento Urbanistico assimilato al patrimonio tutelato in forza del sopracitato articolo 10 comma 2 del Dlgs 42/04;

2. Nelle aree di cui al comma 1 in attesa di specifico piano particolareggiato di recupero, fatte salve le tutele disposte per il patrimonio assoggettato alle disposizioni del Dlgs 42/04, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso, nonchè:

- Il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti a condizione che le unità immobiliari che risultano a seguito dell'intervento abbiano superficie utile non inferiore a 55 mq. e siano dotate di parcheggi pertinenziali per le nuove unità immobiliari aggiuntive a quelle preesistenti. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare parcheggi pertinenziali, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "Interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

- Il frazionamento di unità immobiliari esistenti ricomprese in un unico edificio, se comporta la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a 4, è ammissibile solo previo piano di recupero sottoposto a convenzionamento vincolato a consentire, ogni 4 nuove unità immobiliari, l'immissione sul mercato dell'affitto a canone concordato di almeno una unità immobiliare;

- La realizzazione di garage nelle unità immobiliari poste al piano terra in special modo se seminterrate.

- il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da residenziale, magazzini o locali di sgombero, a commerciale o terziario, ma solo limitatamente agli esercizi

commerciali di vicinato, agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus, alle attività artigianali artistiche e non inquinanti, per la realizzazione di albergo diffuso tramite recupero di vani negli immobili prospettanti vie esclusivamente pedonali per non oltre 60 posti letto a condizione di formazione di una unica società di gestione; per tale cambio di destinazione d'uso non è richiesta obbligatoriamente la disponibilità di posti auto pertinenziali, ma è obbligatorio il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento è comunque aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il cambio di destinazione d'uso, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, è altresì ammesso in deroga alle vigenti normative inerenti l'altezza minima interna dei locali destinati al commercio, all'artigianato ed alle attività terziarie e di servizio che non deve comunque essere inferiore a mt. 2.50;

- il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano primo e secondo da residenziale a locali per le attività artigianali non inquinanti e artistiche, a terziario, ma solo limitatamente agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus,;
- il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da magazzini o locali di sgombero, da commerciale o terziario, a residenziale, ma solo limitatamente ad unità immobiliari dotate di doppia ventilazione e non prospettanti su strade carrabili a condizione che siano dotate di scannafosso;

3. Si prescrive la non modificabilità degli spazi liberi interni che debbono essere restaurati sia nelle parti ad orto (orti spagnoli) o giardino, sia nelle parti variamente sistemate a gradoni, percorsi pedonali, canalizzazioni di raccolta acque, muri di cinta.

4. In attesa di uno specifico piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche sono fatte salve le occupazioni di suolo pubblico in essere alla data di approvazione del presente R.U.; il piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche in attuazione del R.U. dovrà prevedere:

5.1 La localizzazione delle aree pubbliche asservibili ad utilizzazioni di tipo privatistico per attività commerciali in sede fissa e sede ambulante;

5.2 La tutela delle aree destinate alla libera circolazione dei pedoni nel rispetto delle vigenti norme in materia di accessibilità e visitabilità per i soggetti portatori di handicap;

5.3 Il Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;

5.4 Le caratteristiche architettoniche e decorative delle strutture ammesse sulle aree pubbliche in ragione della loro permanenza stagionale o della possibilità di permanenza quadriennale, nonchè le condizioni per ottenere le garanzie per la rimozione dei manufatti alla scadenza delle concessioni ovvero a seguito di mancato rinnovo delle concessioni;

5.5 Caratteristiche dei sistemi segnaletici e informativi pubblici e privati;

5.6 Tempi e i modi di attuazione del piano, i poteri sostitutivi eventualmente assegnati all'Amministrazione Comunale;

6. Ai fini della tutela dell'immagine del centro storico gli interventi devono in genere essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche formali dell'architettura storica, sia per tipologia edilizia che per materiali utilizzati; tuttavia previa specifica valutazione da richiedere all'Amministrazione Comunale può essere consentito l'utilizzo di materiali non tradizionali qualora complessivamente non si alteri la composizione anche cromatica degli edifici;

7. È fatto obbligo di lasciare su i tetti aperture di cm.5x5 profonde 30 cm. Ogni 3 tegole finali per favorire la nidificazione di rondini e rondoni;

3. Di dare atto che l'area del Campeggio Enfola è da intendersi a tutti gli effetti retinata come segue



Tanto che si da mandato di correggere conseguentemente la tavola 1 scala 1:2000;

4. Di modificare la versione del comma 2 punto 3 dell'articolo 37 come riportato in sede di approvazione della VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO con D.C.C. N. 49 DEL 30/07/2013 dando atto che il testo corretto dell'articolo 37 è il seguente:

Art. 37 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nel sub sistema insediativo tessuti consolidati nelle aree a bassa e media densità

1. Nelle aree di cui al precedente comma 2.1.1 dell'articolo 35, sul patrimonio edilizio esistente caratterizzato da edifici mono o bifamiliari sono ammessi interventi una tantum di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e funzionale delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto delle norme in materia di distanze tra edifici e dai confini, senza che si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari aggiuntive, alle seguenti condizioni:

1.1 adeguamento una tantum igienico – funzionale per tutte le unità immobiliari residenziali esistenti. fino ad un massimo del 10 % della SU. esistente senza che si dia corso ad incremento delle unità immobiliari;

1.2 ampliamenti finalizzati all'adeguamento di prime case come definite al comma 9 dell'articolo 5, fino a realizzare una unità di 90 mq. di SU.;

1.3 Gli interventi di cui ai precedenti commi 1.1 e 1.2 debbono comunque perseguire l'obiettivo della riqualificazione e ricucitura urbanistica ed architettonica dei prospetti soprattutto per quanto inerente le zone a diretto rapporto visuale con il mare, ovvero gli ampliamenti debbono realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente;

2. Qualora gli interventi di ampliamento di unità immobiliari residenziali esistenti siano finalizzati alla realizzazione di una nuova unità immobiliare residenziale di prima casa ai sensi dell'articolo 5, comma 9:

▪ Gli interventi, preferibilmente da realizzare incrementando di un piano gli edifici esistenti, se costituiti da un solo piano fuori terra, possono realizzarsi, nel rispetto delle generali norme igienico sanitarie e in merito alle distanze dai confini e tra edifici, a condizione che le nuove unità immobiliari non abbiano dimensione superiore a 90 mq. di SU.;

1.Gli interventi possono realizzarsi se l'unità immobiliare residenziale esistente ha SU. inferiore a 115 mq. e comunque fino ad una SU. complessiva (esistente + aggiuntiva) di mq. 180;

2.La realizzazione degli interventi di cui al comma 1.2 e 2 è assoggettata alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente a non richiedere altro ampliamento per 10 anni, a non cedere e a mantenere la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 10 anni dall'agibilità.

3.Tutti gli interventi di ampliamento di cui al comma 1 e 2 debbono concorrere all'incremento della dotazione di standard urbanistici in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di nuova costruzione e di parcheggi pertinenziali in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare aree di

parcheggio e verde pubblico, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale", il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

4. Nelle aree a bassa e media densità, è ammessa la formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 74 bis, ter, quater, quinquies e sexies della LRT 1/2005 modificata con LRT.40/2011, a condizione che il piano coinvolga una pluralità di proprietà e di fabbricati, ambiti vasti o isolati di superficie territoriale non inferiore a 3000 mq, dunque consenta la riorganizzazione non solo del tessuto edilizio, ma anche dell'organizzazione urbana, il conseguimento, almeno per una quota pari al 50%, degli standard previsti in generale in funzione degli abitanti e delle attività insediabili; è ammissibile un incremento della SLP. pari la 20% di quella esistente; è ammesso l'incremento delle unità immobiliari per non oltre il 30% di quelle esistenti a condizione di cedere all'AC. 1 alloggio di almeno 55 mq. SU. ogni 15 alloggi ristrutturati o di nuova realizzazione. Qualora si trasformi SLP. esistente precedentemente destinata ad altri usi in SU. residenziale, ogni 600 mq. di SLP. trasformata deve essere ceduto un alloggio di almeno 55 mq. SU., oltre a garantire la realizzazione e cessione della necessaria quota di standard urbanistici; la conservazione e/o implementazione e sostituzione con specie autoctone degli apparati arborei;

5. Di prendere atto che tra i documenti che costituiscono il piano elencati nell'art. 2 comma 1.2 lettera c sono ricomprese anche le schede relative alla individuazione e classificazione aree AID;
6. Di procedere alla pubblicazione della variazione come sopra costituita all'albo pretorio e sul sito internet del Comune;
7. Di dare comunicazione della presente alla Regione Toscana ed alla Provincia di Livorno;
8. Di dare mandato a sostituire la versione adeguata nell'elaborato pubblicato sul sito internet del Comune.

DETERMINAZIONE N. 171 del 23/10/2013

**OGGETTO: VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO - CORREZIONI ERRORI MATERIALI.**

VISTO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Portoferraio, 23/10/2013

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
PARIGI MAURO**

VISTO

Di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente provvedimento

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Dott.

Portoferraio , lì 23/10/2013

Entrate :

Risorsa	Capitolo /Art.	Accertamento	Importo

Uscite :

Intervento	Capitolo/Art.	Impegno	Importo

