

COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – Programmazione e gestione del territorio

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391

VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE

EX ARTICOLO 79

DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE RIDUTTIVA

RELAZIONE

adottato	DCC. 59/2012
approvato	
Il Sindaco, Roberto Peria	Il dirigente, arch.mauro parigi

La variante, è stata avviata con Delibera Giunta Comunale n. 266 del 6 ottobre 2009, pertanto si applicano ad essa le norme procedurali in tema di VAS allora vigenti come previsto dalla LRT. 10/2010.

La variante è conseguente al modello gestionale del Regolamento Urbanistico che, all'articolo 79, prevede una valutazione biennale dello stato di attuazione, quindi la possibilità di definire assestamenti o variazioni, utili al fine di cogliere gli obiettivi che ancora non fossero stati colti, al fine di prevederne altri qualora rivestano un interesse anche generale.

La variante, come rilevabile nella tabella di contabilità allegata alla presente ha carattere riduttivo.

Dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente si è dato conto nella delibera di avvio del procedimento che indicava come obiettivi:

- adeguare la normativa relativa al comparto di trasformazione dell'ambito 8 – poggio consumella per realizzare 8 unità immobiliari in luogo di 6 dando risposta positiva al bisogno di prima casa dei proprietari dei terreni
- adeguare la normativa relativa al comparto di trasformazione dell'ambito 13 – consumella bassa per dare corso ad una disposizione del TAR in merito alla dimensione delle cessioni di aree in chiave perequativa ritenuta penalizzante rispetto in confronto ad altre aree di trasformazione
- riclassificazione di aree a bassa e media densità o agricole di tutela ambientale di Concia di Terra in funzione del recupero di aree degradate e di aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde
- definizione degli interventi in un'area già classificata artigianale – commerciale in Via di Carpani essendo state superate problematiche e limiti imposte da condizioni di rischio idraulico
- Individuazione intervento di completamento in area artigianale Antiche Saline
- realizzazione nuova viabilità di accesso e aggiramento di Bagnaia
- diversa distribuzione dell'edificabilità nelle aree già classificate AID3 considerato che non è riuscita l'operazione «piani complessi» per la difficoltà di aggregare le diverse proprietà
- ulteriori previsioni conseguenti a problemi insorti successivamente all'avvio del procedimento, ovvero:
 - individuazione di lotti di completamento in località Carpani anche per favorire la realizzazione di viabilità oggi insufficiente
 - rivisitazione delle previsioni inerenti le aree destinate alle attività artigianali e produttive in genere in località orti
 - rivisitazione normativa dell'intervento previsto nel cosiddetto PIP di completamento delle Saline
 - individuazione di un'area classificata per attrezzature e servizi, quindi di interesse pubblico, in località orti per insediare le aziende pubbliche di servizio e recuperare ambientalmente aree degradate
 - individuazione di un'area per attrezzature e servizi in località Fangati, area donata al comune con vincolo di destinazione ad usi sociali finalizzata al recupero per attività agricole gestite dall'associazione Exodus
 - Variazione di alcune norme per rispondere a variazioni legislative intervenute con particolare riferimento ad interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ex LRT.40/2011
 - Rilevamento delle situazioni di incompatibilità localizzativa e funzionale degli impianti di distribuzione carburanti e quindi eventuale nuova localizzazione degli impianti ai sensi della LRT. – codice del commercio - e della legge 106/2011

- Norme per garantire ancor più la tutela del patrimonio di aree agricole e per quanto possibile incentivare un ritorno all'agricoltura
- Norme per garantire un più elevata tutela paesaggistica del territorio, con limitazioni in alcuni casi, con significativi incentivi in altri, in attuazione di quanto già introiettato nel piano strutturale con la variante approvata con l'Accordo di pianificazione per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera nautica

In questa sede appare però opportuno esplicitare essenzialmente tre fattispecie:

- la prima, relativa alla valutazione e classificazione paesaggistica del territorio già definita in sede di variante al P.S. approvata con l'accordo di pianificazione per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera nautica;
- la seconda relativa alla definizione della modifica dell'articolo 74 della LRT 1/2005 che recepisce gli indirizzi della legge 70/2011 e consente per un anno di procedere ad interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica assistiti da una specifica incentivazione in termini di superficie lorda di pavimento
- la terza, alla esplicitazione delle motivazioni delle scelte progettuali e degli effetti attesi.

In allegato si riporta infine si riporta una tabella che definisce “numericamente” la variante e dimostra che pur apportando piccole variazioni localizzative, in alcuni casi piccoli incrementi di edificabilità, la variante può essere definita riduttiva. Infatti le previsioni residenziali sono ridotte di 1823,75 mq. S.U., quelle per attività produttive sono ridotte di 48.707 mq. di superficie territoriale destinata a questi insediamenti.

Infine, con la variante si adegua il R.U. ai disposti della LRT.40/2011 per quanto inerente la sostituzione della D.I.A. con la S.C.I.A., oltre che per quanto inerente la introduzione degli articoli 74 bis, ter, quater, quinquies e sexies, con la individuazione delle aree ove è possibile intervenire con la formazione di programmi di rigenerazione urbana.

Con questo atto si dimostra come una costante “manutenzione gestionale” del regolamento urbanistico può consentire di immettere sul mercato delle trasformazioni urbanistico-edilizie quantità controllate di possibilità edificatorie che sono funzionali a consentire effetti territoriali e paesaggistici desiderati, ma anche a non travolgere in senso positivo o negativo il mercato immobiliare. E tutto ciò senza incidere negativamente su i flussi di entrata per oneri di urbanizzazione, come dimostra il bilancio comunale che peraltro traduce tutte queste entrate in spesa per investimenti.

Insomma, in questo modo, l'Amministrazione Comunale svolge in qualche modo una funzione regolatrice del mercato, costruisce un percorso virtuoso, perché evita di “drogare” il proprio bilancio di eccessi, in senso positivo o negativo, conseguenti agli introiti da oneri di urbanizzazione, cerca di non drogare il mercato immobiliare; ovvero costituisce le condizioni di una corretta programmazione della propria attività in tema di opere pubbliche, connessa anche alla capacità operativa dell'apparato comunale.

La prima fattispecie: la valutazione e classificazione paesaggistica del territorio

Con la variante al P.S. approvata con l'accordo di pianificazione per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera nautica, si perviene ad una prima classificazione del territorio in funzione dei valori paesaggistici.

La zonizzazione che risulta consente di delineare una serie di specifici indirizzi che orientano la predisposizione sia di questa variante al R.U., sia di altre eventuali elaborazioni in variante al regolamento urbanistico vigente che si considerassero utili e necessarie. Con la presente variante, dato atto che tutto il territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico, che la gestione di questo, dal 1952 non può dirsi sostanzialmente positiva, in quanto agente solo a valle, sull'intervento edilizio previsto dagli strumenti urbanistici, si sperimenta l'introduzione di una norma urbanistica, che non costituisce diritti soggettivi qualora appunto non preveda possibilità di trasformazione degli assetti esistenti o limitazioni variamente conformate e graduate, quindi sostanzialmente un diverso approccio che potrà eventualmente essere un utile riferimento anche per altre esperienze anche a partire dall'adeguamento del PIT che sembra ancora prefigurarsi come macro norma generale, di fatto indirizzo, che non assume valore conformativo e quindi rischia di favorire una gestione "debole" del paesaggio.

In particolare appare di grande significato la ridefinizione come area di degrado paesaggistico e quindi da recuperare di tutta quella che ricomprende la città moderna.

Ovviamente all'interno di questa area vi sono episodi diversi e valori diversi che debbono essere valutati, ma in se questa classificazione deve anche essere assunta come espressione positiva di una volontà di qualificazione che riconosce nei valori paesaggistici un discriminante essenziale per il futuro di questo territorio, dell'immagine di questo territorio che, in quanto a prevalente funzione turistica, proprio anche con l'immagine nutre l'apprezzamento che può riscuotere su i mercati.

L' Analisi territoriale dei valori paesaggistici svolta ha condotto alla individuazione delle aree di pregio e di quelle di degrado.

Conseguentemente sono state individuate aree con diverse caratteristiche, con diversi valori, e quindi è stata definita una zonizzazione articolata su sette classi, oltre che sulla individuazione di ambiti o punti di particolare rilevanza per la fruizione dei quadri paesaggistici.

1. Aree di valore paesaggistico urbane o extraurbane: aree urbane o extraurbane ove prevale il valore paesaggistico antropico come nei centri storici in relazione alla presenza di strutture monumentali o comunque rappresentative delle vicende storiche locali, aree extraurbane che per funzione, giacitura e presenza di elementi caratteristici storici ed architettonici si configurano come bene paesaggistico rilevante.
2. Aree rurali o boscate di valore paesaggistico: aree a prevalente funzione agricola e prevalentemente boscate che rappresentano una risorsa ambientale essenziale che come tale concorre alla qualificazione del paesaggio;
3. aree insediate di valore paesaggistico: aree insediate o extraurbane di diretta percezione dal mare ove in genere gli elementi naturali e sistemazioni a verde hanno mitigato le masse edificate e qualificato gli insediamenti;
4. aree rurali di valore paesaggistico: aree originariamente esclusivamente agricole ove sono rintracciabili ancora elementi di sistemazioni agrarie e che costituiscono quindi una risorsa ambientale oltre che produttiva;
5. aree urbane alta densità insediativa o periurbane a bassa densità e in degrado paesaggistico: aree urbane caratterizzate da una pluralità disordinata di trasformazioni cumulate generalmente a partire dalla fine della seconda guerra mondiale cancellando generalmente memorie e tracce del passato dell'insediamento urbano, aree frutto della prima espansione turistica o delle naufragate esperienze di reindustrializzazione, generalmente dense dal punto di vista edilizio, prive di strutture di valore architettonico; aree a bassa densità e di disordine insediativo che costituiscono fattore di degrado ambientale e dequalificazione insediativi;
6. aree periurbane a rischio degrado paesaggistico: aree a bassa densità e/o rurali marginali e di disordine insediativo, che costituiscono potenziale veicolo di entropia del paesaggio;
7. aree destinate ad attività estrattive: aree in corso di recupero e sistemazione ambientale o da recuperare al fine della ricostituzione di forme di paesaggio coerenti con il contesto;

- punti di fruizione di quadri paesaggistici a scala territoriale (individuazione dei punti di vista dai quali si ha la possibilità di godere uno o più quadri paesaggistici a scala territoriale, per esemplificazione: foce del Volterraio e tratta di strada affacciata verso ovest in direzione del castello del Volterraio) (tratte stradali)
- punti di fruizione di quadri paesaggistici a scala localizzata (individuazione dei punti di vista dai quali si ha la possibilità di godere uno o più quadri paesaggistici a scala locale, urbana, per esemplificazione: punta della Dogana sul porto di Portoferraio) situazioni puntuali;

Alla scala di una variante gestionale del regolamento urbanistico, quale quella predisposta, le determinazioni di cui sopra impongono alcuni approfondimenti.

Infatti se rimangono valide osservazioni e valutazioni che sono poi condensate nella cartografia ove vengono individuati immobili di particolare valore sottoposti a specifiche norme di tutela, se rimangono valide le determinazioni assunte con l'elaborato del vigente R.U. "elenco....." fatte salve revisioni conseguenti a riletture più puntuali delle caratteristiche di alcuni edifici, le precedenti analisi e valutazioni, quindi determinazioni normative, non avevano considerato alcuni elementi, non confinabili nelle caratteristiche tipo-morfologiche di un singolo edificio, che di fatto caratterizzano il territorio di Portoferraio.

Ovvero, in riferimento alla zonizzazione di cui alla tavola si ritiene che si debba considerare quanto segue:

1. Nelle aree individuate "Ambito 1", che corrispondono al Centro Storico e al complesso ambientale di S.Martino, si ritiene che debbano essere conservati i rapporti insediativi esistenti (cioè tra edificato e spazi liberi siano essi privati che pubblici), le caratteristiche architettoniche e decorative del patrimonio edilizio esistente, in gran parte di origine sette-ottocentesca, recuperati i caratteri originari degli edifici anche internamente con ricomposizione delle unità immobiliari e quindi ridefinizione di un assetto edilizio funzionale ad attività in prevalenza residenziali. Oltre gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, si ritiene si debba assicurare la conservazione e riqualificazione del quadro paesaggistico consolidato potendosi comunque ammettere parziali interventi di modificazione dei prospetti, delle coperture se funzionali alla ricomposizione formale dei fronti e della morfologia dei fabbricati e della loro aggregazione spaziale. Inoltre, poiché sono presenti edifici recenti, frutto di riedificazione di altri distrutti per eventi bellici o di banali trasformazioni complessive di preesistenze che risultano irrimediabilmente compromesse si ritiene che possano essere previsti interventi di sostituzione edilizia nell'ambito di specifici piani di recupero, avendo cura di verificare con attenzione le possibilità e modalità di inserimento di moderni stilemi e di moderne tecnologie delle costruzioni.
2. Nelle aree individuate "Ambito 2", aree agricole o limitrofe, l'obiettivo è la salvaguardia delle attività agricole e delle caratteristiche anche tradizionali di configurazione e caratterizzazione del territorio agricolo, ove l'insediamento edilizio deve essere complementare alle sistemazioni agrarie e soluzione funzionale alle esigenze dello svolgimento delle attività agricole. Fatte salve specifiche norme di tutela di fabbricati esistenti per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola dovranno quindi essere ammessi solo interventi una tantum di adeguamento igienico funzionale senza dare corso ad incremento dell'altezza massima dei fabbricati oltre quella fisiologicamente necessaria per adeguare i fabbricati medesimi alle norme di sicurezza antisismica. Tutti gli interventi dovranno comunque essere accompagnati da progetti di riqualificazione delle aree libere in funzione della conservazione di elementi caratteristici, quali muri a secco, ciglionature, filari di alberi, o altre sistemazioni, della ricostituzione del manto forestale o del mosaico agricolo tradizionale.
3. Nelle aree individuate "Ambito 3", aree insediate o extraurbane di diretta percezione dal mare ove in genere gli elementi naturali e sistemazioni a verde hanno mitigato le masse edificate e qualificato gli insediamenti, si ritiene che a fronte di una bassa densità edilizia e della rilevanza delle sistemazioni a verde si debba perseguire la conservazione del rapporto esistente tra edificato e pertinenze o altri spazi liberi, cioè la prevalenza delle masse arboree, della copertura vegetale ammettendo solo adeguamenti igienico funzionali degli edifici residenziali esistenti nel rispetto delle distanze dai confini e tra edifici, senza dare corso ad incremento dell'altezza massima dei fabbricati oltre quella fisiologicamente necessaria per adeguare i fabbricati medesimi alle norme di sicurezza antisismica.

4. Nelle aree individuate “Ambito 4”, aree rurali di valore paesaggistico: aree originariamente esclusivamente agricole ove sono rintracciabili ancora elementi di sistemazioni agrarie e che costituiscono quindi una risorsa ambientale oltre che produttiva, si ritiene che debba essere privilegiata la possibilità di un neoruralizzazione ammettendo solo interventi funzionali allo svolgimento delle attività agricole; interventi una tantum di adeguamento igienico funzionale senza dare corso ad incremento dell’altezza massima dei fabbricati oltre quella fisiologicamente necessaria per adeguare i fabbricati medesimi alle norme di sicurezza antisismica e di ampliamento fino a 90 mq. di Su. di unità immobiliari esistenti all’approvazione del presente RU. con destinazione prima casa. Le trasformazioni ammesse dovranno comunque essere inquadrate in progetti di riqualificazione delle aree libere in funzione della ricostituzione del manto forestale o del mosaico agricolo tradizionale, in particolare se in presenza di sistemazioni agrarie consolidate, qualeciglio nature, muri a secco, filari di alberi, etc.

5. Aree individuate “Ambito 5” sono aree urbane alta densità insediativa o periurbane a bassa densità e in degrado paesaggistico: aree urbane caratterizzate da una pluralità disordinata di trasformazioni cumulate generalmente a partire dalla fine della seconda guerra mondiale cancellando generalmente memorie e tracce del passato dell’insediamento urbano, aree frutto della prima espansione turistica o delle naufragate esperienze di reindustrializzazione, generalmente dense dal punto di vista edilizio, prive di strutture di valore architettonico; aree a bassa densità e di disordine insediativo che costituiscono fattore di degrado ambientale e dequalificazione insediativa. In questo caso il riconoscimento della scarsa qualità urbanistica ed edilizia di questi insediamenti, si identificano però elementi invariabili quali:

- l’edificato prospiciente Calata Italia e generalmente identificato come massimo, grattacielo e residence;
- l’ambito insediativo della Sghinghetta prodotto parziale delle previsioni di espansione urbana pianificata di cui al PRG “Cancellotti che prevedeva la realizzazione di un quartiere residenziale ordito su due assi cartesiani e tre settori divisi dalla viabilità principale, settori in due casi esclusivamente residenziali mentre il terzo è dedicato all’insediamento di un complesso parrocchiale;
- i seguenti tracciati stradali d’impianto storico: Viale Manzoni che segna il confine tra la città moderna e la città storica, Via Carducci, Via Manganaro, Via dell’Annunziata, Via Mentana, Via di Carpani, cioè la traccia della storica viabilità di connessione di Portoferraio con il resto dell’isola;
- le aree a giardino delle Ghiaie e quelle attualmente caratterizzate da impianti sportivi posti tra questo giardino e il bastione di S.Fine del sistema fortificato – fronte di attacco di Portoferraio;

6. Aree individuate ambito 6, sono aree periurbane a rischio degrado paesaggistico: aree a bassa densità e/o rurali marginali e di disordine insediativo, che costituiscono potenziale veicolo di entropia del paesaggio ma ove si riconoscono ancora insediamenti di pregio architettonico e paesaggistico in particolare tra Via del Colle Reciso e Via di S.giovanni ove sono rintracciabili ville suburbane e ampi spazi agricoli seppure in via di abbandono.

7. Aree individuate ambito 7, aree destinate ad attività estrattive: aree in corso di recupero e sistemazione ambientale o da recuperare al fine della ricostituzione di forme di paesaggio coerenti con il contesto; sono aree di cava di cui solo una attiva ed una in fase di recupero per la realizzazione di un bacino multifunzionale; sono aree dove si potranno prevedere interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale dei siti, anche con recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti.

Al fine di una corretta gestione del vincolo paesaggistico in relazione alla classificazione di cui sopra ed in particolare alle aree classificate di tipo 5 ove sono ammissibili anche interventi di totale rinnovo del tessuto edilizio ed urbanistico si è ritenuto dover procedere anche ad una valutazione di maggior dettaglio riassunta come segue, indicando conseguentemente indirizzi utili allo sviluppo della progettazione se finalizzata ad interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia come peraltro resi opportuni adeguando sia la legislazione regionale, sia il regolamento urbanistico, alle disposizioni della legge 70/2011 meglio conosciuta come “decreto sviluppo”.

L’approfondimento conoscitivo svolto ha consentito però di individuare anche una sorta di sub zonizzazione funzionale allo stabilimento di ulteriori condizioni/opportunità di gestione/trasformazione del territorio. L’approfondimento, che consente di proporre tra gli elaborati della variante la tavola “elementi di piano paesaggistico”, conduce anche ed ovviamente ad una ridefinizione dell’articolo 18 delle NTA per meglio

garantire una corretta gestione del vincolo, ovvero un più chiaro indirizzo di gestione di ambiti urbani o extraurbani.

Sono state così individuate 5 sottoclassi

1. Aree di particolare pregio paesaggistico per conservazione dei caratteri originari, per livello di integrità fisica, per qualità vedutistica: Loc. la Chiusa a valle e a monte della provinciale, Villa Roster e Villa Ottone tra Magazzini e Bagnaia, aree di S.Martino e delle Tre Acque, aree di Albereto/Monte Bello, Centro Storico;
2. Aree di particolare pregio paesaggistico per conservazione dei caratteri originari, per livello di integrità fisica, per qualità e/o potenzialità ambientali: Le Prade, Penisola dell'Enfola, bacino delle terme di S.Giovanni, Area di Capo Bianco e altre spiagge, promontorio delle grotte;
3. Aree di pregio paesaggistico per la permanenza di elementi originari, per l'equilibrio tra funzioni ed utilizzazioni territoriali: Piana e borgo di S.Giovanni, Conca di Bucine, S.Lucia e Condotto, Costa della Padulella
4. strutture insediative urbane che conservano in toto o in parte caratteri originari consentendone la leggibilità: insediamento di edilizia residenziale pubblica e chiesa della Sghinghetta ex piano di ricostruzione dell'arch. D.Cancellotti, parco delle Ghiaie, Ambito della stazione marittima, insediamenti di edilizia residenziale pubblica di Via Carducci, e Via Manganaro e Piazza Dante, insediamento di edilizia residenziale pubblica di Via Buozzi e Via Zambelli, comparto stazione marittima (isolato Viale Tesei, Viale Zambelli, Viale Elba, Calata Italia);
5. elementi puntuali o lineari testimonianza e permanenza di assetti storici: Via Carducci e Via Manganaro, Via dell'Annunziata, Via Mentana, chiesa dell'Annunziata, Chiesa di S.Rocco, cimiteri della Misericordia e del Santissimo Sacramento, Forte Inglese e relative pendici, bastione S.Rocco, capannone ex cemeniteria nel cantiere Esaom;

Quanto sopra evidenzia che ci troviamo in una condizione particolare: assenza di strutture urbanistiche di valore paesaggistico nell'ambito del Porto cantieri ed in generale della città moderna, fatte salve le testimonianze del passato industriale rappresentato dal grande capannone del cantiere navale originariamente principale edificio della cemeniteria, dalla ex centrale enel e da quanto resta dell'edificio Coppedè, dalla presenza di edifici che assurgono a testimonianza della storia locale dell'edilizia residenziale; si appalesa di converso la fragilità paesaggistica di S.Giovanni e delle aree limitrofe come dei paesaggi rurali; quest'ultimi, impropriamente modificati da boschi di ritorno e piantumazioni diffuse di pinete. Tuttavia, permanendo equilibri positivi tra edificato e non edificato, rilevandosi una palese scarsa qualità architettonica e di organizzazione urbanistica dei contesti edificati, è stata logica conseguenza elaborare previsioni che consentano la tutela di quanto ancora significativo e rappresentativo, ricercare soluzioni normative funzionali alla trasformazione di assetti urbani ed edilizi insoddisfacenti, magari intercettando le modifiche dell'articolo 74 della LRT 1/2005 in attuazione delle previsioni del cosiddetto piano casa come riformulato nella legge 78/2011 sinteticamente appellata "decreto sviluppo"; limitare interventi in aree extraurbane.

Di seguito si da conto dei vari ambiti individuati, dei relativi valori.

1. Aree di particolare pregio paesaggistico per conservazione dei caratteri originari, per livello di integrità fisica, per qualità vedutistica:

1.1 Loc. la Chiusa a valle e a monte della provinciale: area agricola caratterizzata dalla integrità dell'unità produttiva agricola della fattoria della Chiusa identificabile nell'area coltiva tra mare a nord e strada provinciale a sud, tra il borgo di Magazzini ad est e l'area turistica di Schiopparello ad ovest. A monte della provinciale l'assetto agricolo risulta invece sfrangiato da aree invase da formazioni boschive di ritorno che solo in parte costituiscono un valore aggiunto essendo spesso caratterizzate da pinete che originariamente non erano tipiche e

presenti sull'isola, ovvero sono in genere frutto di impianti post bellici. Di particolare rilevanza la relazione tra edifici di fattoria e viabilità di accesso che si prolunga fino al belvedere sul mare, segnata da filari di alberi che si ritrovano anche a delimitare gli squadri dei coltivi ampliati, ma non ridotti alla banalità della coltura estensiva.



La villa fattoria, unico esempio di evidente ispirazione toscana e medicea sull'isola.



I coltivi, la villa-fattoria, il mare e Portoferraio, la sintesi quasi perfetta dei valori assoluti paesaggistici e identitari. Anzi sintesi perfetta della imprescindibilità di politiche di tutela che non possono essere limitate alla verifica della compatibilità dell'intervento di trasformazione, ma debbono invece costituire una invariante nella pianificazione e conseguentemente dell'uso del territorio. Infatti una diversa utilizzazione delle aree ricomprese tra la strada provinciale Portoferraio Bagnaia – Rio nell'Elba e la villa – fattoria della Chiusa invaliderebbe non solo la veduta, la conservazione o la trasformazione controllata della villa - fattoria (purtroppo in parte già avvenuta e con esiti non del tutto soddisfacenti della stessa villa – fattoria), ma anche l'immagine stessa di Portoferraio, storicamente presidio fortificato ed urbano via via evolutosi, giustapposto, oltre la rada, alla vastità di territori agricoli praticamente disabitati, infatti la villa – fattoria della Chiusa è quasi caso unico del panorama isolano, o almeno lo è stato almeno per circa 1 secolo e mezzo, fino agli inizi dell'ottocento, essendo sorta nel corso del XVII secolo.



Le aree coltivate a monte della provinciale assediate dai boschi che scendono dalle colline un rapporto paesaggistico di valore, un quadro paesaggistico da contemperare con la necessità di garantire espansione alle attività agricole come presidio del territorio e finalizzazione economica della ricchezza che si produce sull'isola, oltre che come occasione di creazione di una filiera alimentare locale, sostanzialmente bio, che sarebbe sicuramente un valore aggiunto nell'ambito della fornitura dei servizi turistici. L'immagine conferma peraltro quanto precedentemente osservato in merito alla giustapposizione oltre la rada tra l'insediamento urbano di Portoferraio e le aree agricole dell'altro versante della rada.



1.2 Villa Roster e Villa Ottone tra Magazzini e Bagnaia: insediamenti suburbani nella natura, originariamente prevalentemente agricola. A Villa ottone si apprezza in particolare la sostanziale "invisibilità" delle nuove strutture alberghiere che completano il complesso ricettivo.



Dalla strada del Volterraio si apprezza l'assoluta prevalenza del bosco che ha sostituito molta parte dei coltivi a partire dagli anni 50 del secolo scorso.

La presenza del bosco, in particolare delle pinete che invecchiando diradano e rischiano di promuovere un'immagine negletta delle vedute paesaggistiche, appare comunque eccessiva, è tale da depauperare la vista della continuità della linea di costa, come invece avveniva in passato fatti salvi andamenti planoaltimetrici e situazioni morfologiche localizzate.



1.3 aree di S.Martino e delle Tre Acque: la valle prima si apre come ambiente agricolo seppure eroso da insediamenti rurali trasformati in residenza primaria o seconda casa, quindi si conclude a sud ovest nel canocchiale visivo della villa napoleonica incastonata in vaste distese boscate ove prevale la copertura vegetale originaria, a nord ovest la maglia minuta di un'agricoltura sempre più residuale da difendere.

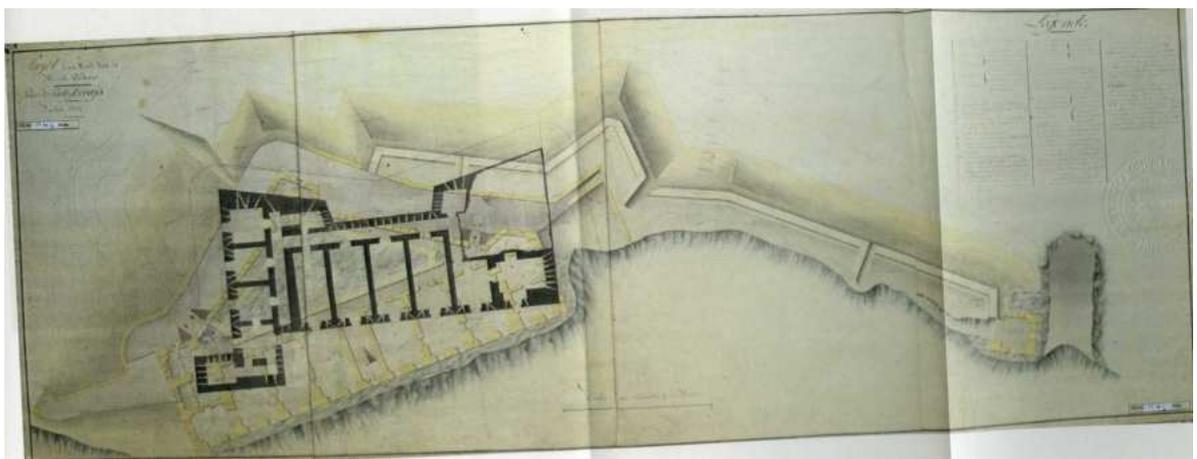
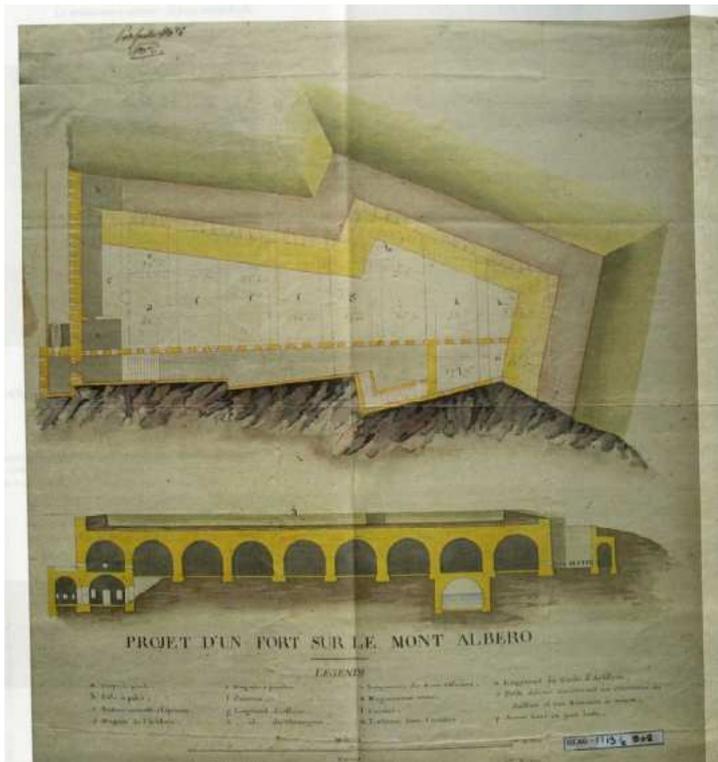


1.4 aree di Albereto/Monte Bello: in vetta un'antica fortezza diruta e abbandonata, ma ancora percepibile seppure solo in volo, procedendo dall'Enfola a Portoferraio lo spettacoloo unico di falesie di caolino che si inseguono fino a Capobianco e che disfacendosi garantiscono l'alimentazione delle bianchissime spiagge acciottolate del versante settentrionale che trovano degna conclusione alle ghieci ciottoli tondi e lisci, "pilloli di fiume" in mezzo al mare di uan riserva biogenetica, complessivamente un valore unico dal punto di vista pesaggistico e naturalistico, una componente essenziale del patrimonio territoriale, vera e propria invariante.



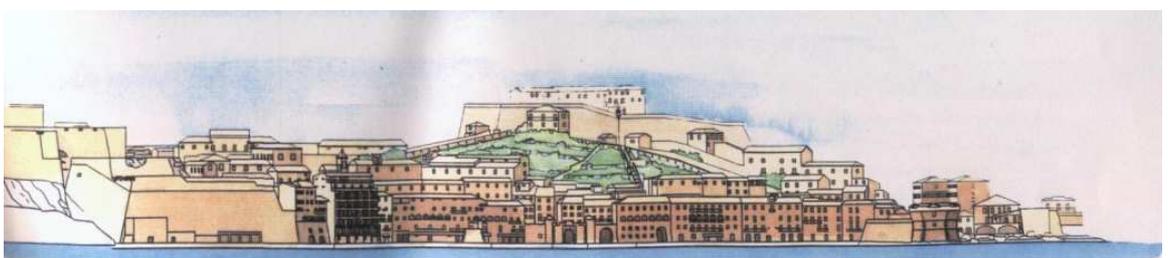
Dall'alto una sommaria immagine dei resti del forte di Monte Bello





Disegni della seconda metà del XVIII secolo che illustrano dimensione e caratteristiche del forte di Monte bello o Monte Albero. Fortificazione esterna a quelle del centro storico che da dimostrazione dell'importanza strategica di Portoferraio ancora nella seconda metà del '700.

1.5 Centro Storico: una identità toscana con decise caratterizzazioni di gusto francese, il sovrapporsi della genialità degli architetti militari del cinquecento e la cultura francese della seconda metà del 1700 per una città diversa da tutte le altre della sua regione, per questo un valore assoluto che va tutelato e riscoperto a partire dai comportamenti minuti del quotidiano vissuto.



In disegno ed in foto la stessa percezione di diversità e tradizione che si fondono in un unicum locale universale data l'originaria ispirazione di Cosmopolis, la città di Cosimo, il perno di una politica estera di un piccolo abile granduca al pari di Livorno per quanto destinata a sentinella della navigazione.



Dalla parte opposta della rada come dall'alto si apprezzano le peculiarità di Portoferraio, la corona di fortificazioni possenti che la racchiudono completamente, la perfetta sintesi dell'accoglienza data dalla forma della darsena medicea che si moltiplica a livello territoriale nella dimensione vasta e sicura come non è riconoscibile in molta parte del mediterraneo della rada.



2. Aree di particolare pregio paesaggistico per conservazione dei caratteri originari, per livello di integrità fisica, per qualità e/o potenzialità ambientali

2.1 Le Prade: al centro l'area umida che occupa il sito della antica salina di cui è ancora visibile l'orditura degli squadri di coltivazione, attorno, un'are agricola integra e purtroppo la smagliatura di insediamenti residenziali turistici e l'orditura "anomala" di una pineta.



La spiaggia delle Prade, palesemente naturale e caratterizzata dalla barriera di tamerici che proteggono la salina. L'immagine rende giustizia di un grado di naturalità che deve essere salvaguardato e che probabilmente dovrà comportare l'istituzione di norme di salvaguardia anche a mare.



Le Prade come rappresentate nel catasto toscano della metà del XIX secolo, la carta, confrontata con la vista dal satellite consente di verificare l'alto livello di continuità e permanenza dei segni territoriali: strade, confine della salina. Ovvero si trae conferma dell'importanza di applicare misure di salvaguardia e tutela non solo in termini paesaggistici, ma anche in termini architettonico edilizi con progressivi approfondimenti cognitivi circa gli edifici allora presenti ed ancora esistenti, soprattutto se questi hanno conservato le caratteristiche originarie, pur cambiando destinazione d'uso, come nel caso del fabbricato rappresentato in basso a sinistra, immediatamente alla destra di quella strada curva a 90 gradi, connesso alla strada principale con una viabilità rettilinea che lascia presupporre l'originaria esistenza di un viale di accesso



E ancora, nella pagina seguente, una immagine della qualità naturale e agricola dell'area.



2.2 Penisola dell'Enfola: una foto di circa 20 anni fa che consente di apprezzare come l'attività umana si fosse spinta ad utilizzare anche terreni impervi. Sulla spiaggia l'antica tonnara ora sede del PNAT, testimonianza di una attività tramontata ma importante per l'isola fino agli anni sessanta del secolo scorso.



L'altro lato dell'Enfola, oltre l'istmo una volta occupato dalla grande tettoia di servizio della tonnara un'immagine registrata nella fase di transizione dall'economia rurale all'economica prevalentemente o esclusivamente turistica e la presenza delle attività agricole, l'ordito delle coltivazioni a fronte della scarsa invadenza dei boschi di ritorno sembrano scandire ancor più il paesaggio valorizzando i contrasti come fattore di diversità e ricchezza in opposizione alla attuale omogeneizzazione boschiva.



2.3 bacino delle terme di S.Giovanni: un'oasi naturalistica dove un bene naturale, alche e fango dello specchio acque dell'antica salina hanno dato vita ad una attività moderna: le terme inserite nel contesto prevalentemente naturale e calmo e dolce della rada e delle praterie a livello del mare caratterizzate, seppure impropriamente rispetto alle caratteristiche locali dal piantate di eucalipti.



L'area della salina di di S.Giovanni vista dalle fortezze, l'evidente prevalenza dei valori naturalistici e paesaggistici inducono alla necessaria cautela rispetto alle possibilità di trasformazione, mentre tale valore rende evidente la suscettibilità di un uso pubblico quale parco o percorso pedonale e ciclabile del lungomare.



2.4 promontorio delle grotte: il podere S.Marco e la Villa romana, geometrie agrarie e geometrie antropiche delle costruzioni, due espressioni della stessa capacità e qualità di utilizzazione del territorio, che si specchiano in mare; la continuità terra mare ha fatto sì che nel P.S. si provvedesse a salvaguardare anche lo specchio acqueo, la stessa continuità impone scelte esclusivamente conservative.



Lo stesso promontorio visto da Portoferraio, natura e antropizzazione sono evidentemente fusi in un unicum che non può che imporre adeguati gradi di tutela anche rafforzate.



Ancora un'immagine del promontorio delle grotte, questa volta da est, questa volta prevale la connotazione naturalistica e l'assoluta valenza paesaggistica che di sostanza nel contrappunto tra la naturalità dei luoghi e lo sfondo urbanizzato di Portoferraio.



3. Aree di pregio paesaggistico per la permanenza di elementi originari, per l'equilibrio tra funzioni ed utilizzazioni territoriali:

3.1 Piana e borgo di S.Giovanni: bassa densità edilizia, alcuni elementi architettonici di assoluto valore, la dimensione degli apparati vegetali, definiscono un sito quasi improprio per il mar tirreno che degrada verso sud. Solo arredi figli di una stagione funzionalistica priva di coerenza formale con i luoghi costituiscono unitamente ad elementi di finitura di alcuni edifici. un evidente contraddizione da superare. Altrettanto queste caratteristiche impongono una attenta valutazione delle opportunità di trasformazione privilegiando le attività di recupero rispetto alla nuova edificazione.



3.2 Conca di Bucine, S.Lucia e Condotto: i tre fossi del versante meridionale della rada definiscono un ambito ove le varie forme di antropizzazione, edificazione, cave, hanno inciso non poco, tuttavia la natura generosa appare più forte, per questo anche in questo caso debbono valere cautele e modalità d'intervento analoghe a quelle descritte per S.Giovanni.

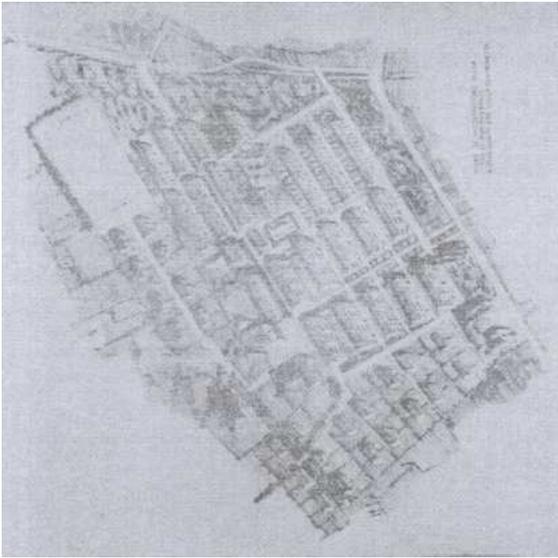


3.3 Costa della Padulella e Capobianco: le falesie di Capobianco e Padulella, la degradazione naturale della costa che alimenta la spiaggia delle ghiaie; l'edificazione avvenuta negli anni sessanta e settanta ha sicuramente inciso sulla conservazione dei caratteri originari prevalentemente o esclusivamente naturalistici, tuttavia permangono equilibri che debbono essere conservati.



4. strutture insediative urbane che conservano in toto o in parte caratteri originari consentendone la leggibilità

4.1 insediamento di edilizia residenziale pubblica e chiesa della Sghinghetta ex piano di ricostruzione dell'arch. D.Cancellotti: nell'ambito del piano di ricostruzione post bellico la previsione di un nuovo quartiere residenziale ispirato ad una orditura semplice ma non meno efficace a dare connotato urbano. Esperienza modesta ma tuttavia significativa, sostanzialmente unica, della cultura razionalista maturata nel periodo prebellico, esperienza da riscoprire e valorizzare a fronte dello "sprawl", la dispersione edilizia figlia della diretta assegnazione dell'edificabilità in funzione della maglia fondiaria esistente, in ragione delle richieste dei singoli, che ha prodotto consumo di suolo, confusione semantica, scarsa qualità insediativa, alti costi di urbanizzazione o mancanza di urbanizzazione. La qualità delle immagini è scarsa, tuttavia è possibile il raffronto con lo stato attuale dei luoghi rappresentato nella aerofotografia, leggere le permanenze e le opportunità di rintracciare a partire dall'impianto originario una nuova orditura urbana di qualità incentivando operazioni mirate di recupero e trasformazione dell'esistente.



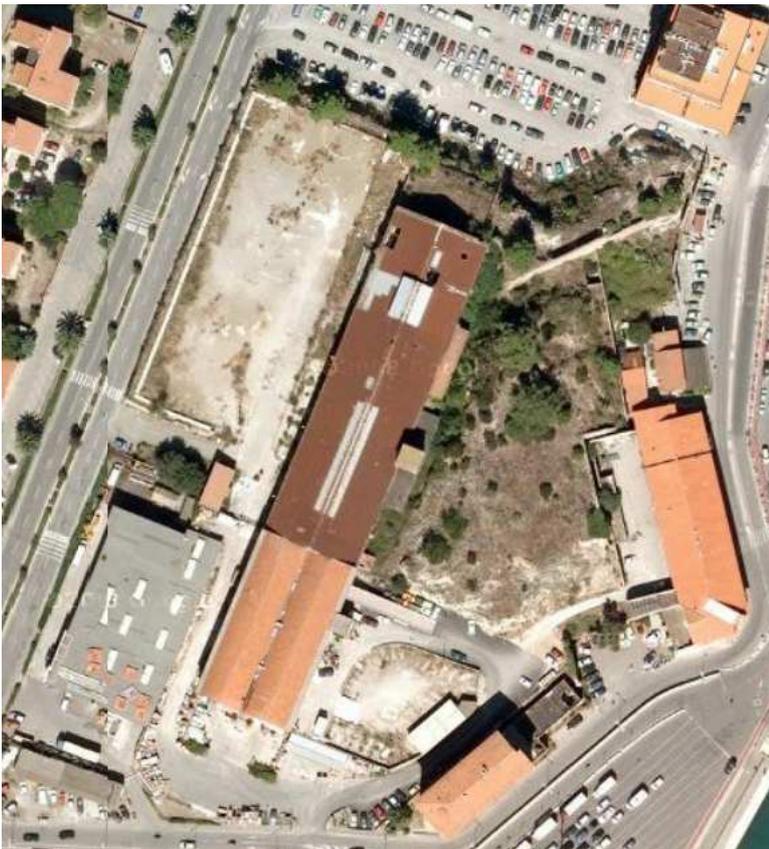


4.2 parco delle Ghiaie: in luogo dell'unica salina affacciata sul mare aperto e del canale che una volta creava l'isola nell'isola cioè il centro storico di Portoferraio, il parco delle Ghiaie che si affaccia sulla celebre spiaggia detta degli "argonauti" si appalesa come valore urbano assoluto che deve essere integrato con il recupero dell'area degli impianti sportivi realizzati dalla scuola sottoufficiali della Guardia di Finanza ed ora tornati al Comune. Per creare un grande parco urbano utile per costituire un corridoio ambientale tra il parco delle Fortezze da una parte il sistema delle aree di verde pubblico che mirate operazioni di completamento o ristrutturazione urbanistica consentono nell'ambito del tessuto urbano della città nuova.





4.3 Ambito stazione marittima, (isolato Viale Tesei, Viale Zambelli, Viale Elba, Calata Italia): prima baluardo esterno a difesa della città con il forte St.Cloud, poi prima area di impianto dell'attività industriale. Trasformazioni pesanti, ma anche permanenze, ed integrazioni (quanto resta della ex centrale Enel e del palazzo Coppedè), un insieme di opportunità di riqualificazione urbana una evidente possibilità di incremento di valore urbano e paesaggistico ove peraltro prevale l'interesse pubblico diretto in considerazione delle proprietà comunali esistenti.



Quanto resta del palazzo Coppedè da ricostruire per ricostruire e rappresentare insieme alla ex centrale Enel ed al palazzo ex Cromofilm l'immagine dell'identità industriale della città.



4.4 insediamenti di edilizia residenziale pubblica di Via Carducci, Via Manganaro e Piazza Dante: una semplice orditura e innovazioni del modello insediativo dell'edilizia residenziale pubblica, insediamenti che rappresentano la storia dello "stato costruttore" nel periodo immediatamente successivo alla guerra (palazzoni sul fronte nord di Via Carducci), quindi negli anni sessanta, quando l'architettura italiana riscopre forme quasi vernacolari in esperienze pilota come alcuni quartieri di Roma o di Terni, come nei quartieri INACASA realizzati un po' in tutte le grandi città (palazzi su Piazza Virgilio e Via Carducci).





4.5 insediamento di edilizia residenziale pubblica di Via Buozzi e Via Zambelli: ancora una dimostrazione di quanto asserito precedentemente nel quartiere di Via Buozzi – Bricchetteria dove si mantiene un elevato rapporto tra aree libere ed aree edificate. Anche questa come le esperienze precedenti, ancorchè datate per la qualità tecnologico – costruttiva del prodotto edilizio, rappresentano comunque modelli insediativi ordinati e di tipica fenomenologia urbana che debbono essere conservati e riqualificati per assumere il ruolo di elementi quindi di possibili processi di trasformazione.



Vista frontale del quartiere di Via B.Buozzi con gli alloggi INACASA ed ERP da campo della bricchetteria, si nota l'unitarietà degli edifici bassi e l'anomalia del palazzo della "bricchetteria" edificio industriale recuperato a fini residenziali che, se riqualificato idoneamente da un punto di vista architettonico e funzionale e di efficienza energetica, può costituire comunque un punto di equilibrio del quadro paesaggistico locale.



5. elementi puntuali o lineari testimonianza e permanenza di assetti storici:

5.1 Via Carducci e Via Manganaro: l'immagine estratta dalle carte del catasto toscano consentono di verificare speditivamente la permanenza del tracciato stradale unica strada di uscita da Poroterraia posta al margine interno della salina, che diviene anche perimetrale all'acciaiera, quindi l'asse principale della città nuova, ovvero una invariante che deve indurre a reinterpretare l'edificazione allineata lungo la direttrice al fine di sottolineare ed esaltare questo valore statutario anche con una riedificazione di qualità seppure nuova.



5.2 Via dell'Annunziata e chiesa dell'Annunziata: ad un certo punto Via Carducci si suddivide: via dell'Annunziata sale in campagna alla omonima chiesa poi abbinata ai cimiteri, mentre Via Manganaro si risolve nel bordo esterno della salina della Concia. In ambedue i casi la permanenza del tracciato deve suggerire una attività di sottolineatura della sua radice storica. Via dell'Annunziata, poi prosegue in campagna generando Via Mentana e Via della Consumella, strade a servizio di un mondo agricolo poi ridotto a periferia urbana, ma comunque permanenze che debbono essere salvaguardate e valorizzate.



5.3 Chiesa di S.Rocco, chiesetta suburbana di riferimento della prima espansione della città oltre le mura, di estrema semplicità, ma proprio per questo testimonianza di una devozione e di un preciso periodo storico da salvaguardare.



5.4 cimiteri della Misericordia e del Santissimo Sacramento: cimiteri realizzati a partire dalla metà dell'ottocento, successivamente ampliati; la parte storica ha valore monumentale oltre che documentario e pertanto gli edifici e le aree circostanti assumono nel contesto territoriale particolare valore anche ordinario tenuto conto dei vincoli che riverberano e delle dotazioni funzionali o delle attività connesse e complementari che richiedono.





5.5 Forte Inglese e relative pendici, antica fortificazione esterna realizzata durante la dominazione francese, per quanti usi impropri abbia subito negli ultimi 60 anni conserva intatte le sue caratteristiche di giacitura e architettoniche, è l'unica permanenza delle fortificazioni di Portoferraio realizzate successivamente all'epoca medicea, in posizione cacuminale conserva attorno aree verdi anche di recente acquisizione pubblica finalizzate alla costituzione di un parco che consentirà un rapido spostamento pedonale tra il versante di Padulella e Capobianco e quello urbano in prossimità dell'ospedale civile



5.6 Bastione S.Rocco, bastione difensivo esterno realizzato successivamente all'epoca medicea, durante l'occupazione francese è unitamente al Forte Inglese e ai resti del forte di Montebello testimonianza del permanere della importanza strategico – militare del sito di Portoferraio, in gran parte la struttura è inesplorata.

*Architetture napoleoniche all'isola d'Elba
Le architetture militari - Il camp retranché di Portoferraio*

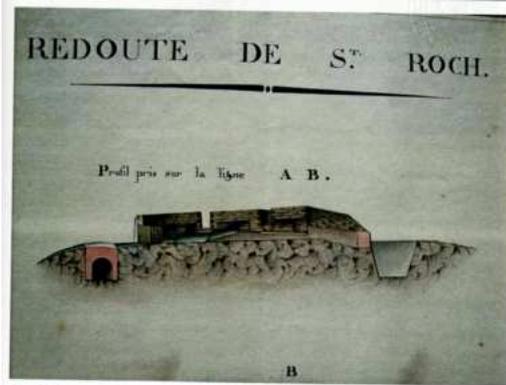
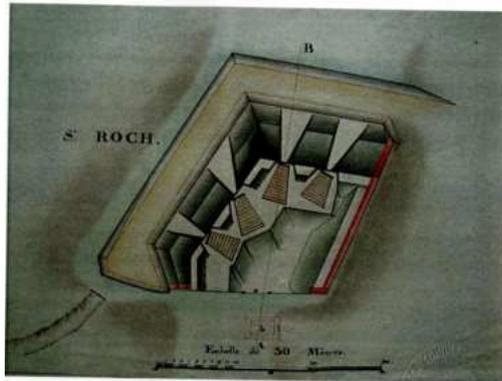


Tavola IV: Redoute de St Roch. (Detagli)



5.7 capannone ex cemeniera nel cantiere Esaom: permanenza della storia industriale di Portoferraio, riutilizzato parzialmente per il cantiere navale, riveste duplice importanza come testimonianza della pregressa vicenda industriale connessa alla presenza dell'acciaiera, come esempio in se di architettura industriale e del cemento da arricchire con dettagli di completamento (chiusura delle grandi aperture per esempio) oggi risolti in modo povero e banale.



La seconda fattispecie: l'adeguamento all'articolo 74 della LRT.1/2005 come modificato in accoglimento dei disposti della legge 70/2011 (decreto sviluppo)

Trattasi sostanzialmente di una norma a tempo, cioè valida per un anno dalla approvazione della presente variante che alla tavola xxx individua le aree di riqualificazione e rigenerazione urbana come definite dalla legge stessa, quindi applicabile a piani di recupero presentati entro questo termine, che consente di utilizzare l'incentivo dell'incremento possibile fino al 20% della SLP esistente per rendere più facile la trasformazione dei tessuti esistenti. Quindi trattasi di variazione normativa del R.U. che, in virtù di quanto illustrato al precedente paragrafo in merito alla classificazione paesaggistica del territorio, valutazione che esprime comunque anche un giudizio di valore in termini di funzionalità, adeguamento del sistema infrastrutturale e dei servizi nell'area individuata, di degrado socioeconomico, delle limitazioni indicate e degli indirizzi espressi, pone le condizioni per un impegno del capitale privato, opportunamente incentivato, per la ristrutturazione della città esistente

La terza fattispecie: l'esplicitazione delle motivazioni delle scelte progettuali e degli effetti attesi

Le variazioni del Regolamento urbanistico sono di due tipi: normative e cartografiche o di localizzazione e caratterizzazione degli interventi

Le prime riguardano:

Art. 6 Destinazione d'uso/funzioni ammesse – comma 2

Trattasi di specificazione funzionale ad evitare equivoci applicativi della normativa vigente, a chiarire che le categorie funzionali definite nella LRT 42/2000 sono tutte sempre e comunque riferite alla più generale categoria delle attrezzature turistico-ricettive pur nella diversità delle modalità di gestione dell'attività.

Art. 7 Definizione degli interventi

Viene introdotta la definizione

8. Ricostruzione rudere

Ristrutturazione di edificio caratterizzato dall'esistenza delle opere strutturali tali da rendere ben individuabile la consistenza dell'edificio, ovvero di almeno tre muri perimetrali di altezza pari all'altezza dell'imposta del tetto e dalla contemporanea esistenza totale o parziale di murature di partizione che rendano identificabile la distribuzione interna e l'originaria destinazione d'uso che deve essere conservata.

Precedentemente non formulata la fine di evitare equivoci applicativi della norma.

Art. 11 Vincoli sovraordinati – Invarianti

Viene introdotta la definizione

- invariante strutturale infrastrutture di pubblica utilità (linee elettriche alta tensione, acquedotti impianti per lo smaltimento rifiuti e il trattamento dei reflui, impianti della telefonia);
- invariante strutturale classificazione paesaggistica del territorio;

quindi viene specificato

~~che per le invarianti strutturali parco dell'arcipelago, riserva naturale biogenetica di Montecristo si applicano le norme del Piano Territoriale del parco approvato con DCR tutte le trasformazioni ammissibili ai sensi del presente Regolamento Urbanistico sono subordinate al Piano territoriale del Parco una volta approvato ed al parere preventivo dell'Ente Parco, fermo restando che in attesa dei suddetti strumenti valgono i disposti dell'articolo 27 del P.S.; In ogni caso per le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco Nazionale Arcipelago Toscano l'efficacia delle norme del presente strumento urbanistico è sospesa fino al recepimento dell'autorizzazione/parere di cui all'art.6 del DPR 22.7.1996; qualora più restrittive si applicano le norme del presente regolamento;~~

- per le invarianti strutturali infrastrutture di pubblica utilità (linee elettriche alta tensione, acquedotti impianti per lo smaltimento rifiuti e il trattamento dei reflui, impianti della telefonia) non sono ammesse trasformazioni che possano comportare limitazione funzionale dell'infrastruttura, ovvero sono ammessi interventi finalizzati a porre in sicurezza manufatti esistenti adeguando la loro collocazione in funzione almeno delle distanze minime stabilite da norme legislative;
- per l'invariante strutturale paesaggio, le trasformazioni ammissibili sono determinate in funzione della classificazione paesaggistica del territorio fatta propria dal P.S. variato in procedura di accordo di pianificazione definitivamente approvato con D.C.C. n. del...., hanno come finalità la tutela di assetti esistenti, oppure la definizione di forme incentivanti l'attuazione di interventi di riqualificazione insediativa, tipologica ed architettonica, di riqualificazione degli spazi pubblici con integrazione di aree destinate a verde pubblico e parcheggi, a verde privato anche al fine di produrre effetti ambientali positivi o mitigare eventuali effetti negativi rilevati;

Trattasi dunque di norme funzionali a garantire l'esercizio della tutela delle risorse territoriali identificate.

Art. 12 Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico e Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni

~~1. Per quanto disposto dal PAI approvato con DCR 13/2005, il Regolamento Urbanistico stabilisce che nelle aree classificate dal PAI come PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata), in attesa della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, sono ammessi gli interventi ammessi dal PAI medesimo di cui alla LRT 21/2012. Le aree ricomprese tra il ciglio di sponda o il piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua sono inedificabili, debbono essere lasciate allo stato naturale e debbono essere liberamente transitabili al fine di consentire la manutenzione dei corsi d'acqua; dette aree non partecipano in nessuna caso alla formazione dell'indice di edificabilità;~~

2. Ai fini della realizzazione della preventiva messa in sicurezza delle aree ricomprese tra il Fosso della Madonnina e la strada provinciale n.24, tra bivio Boni e bivio le Foci è fatto obbligo di formare un consorzio tra tutti i privati interessati in quanto proprietari dei terreni oggetto di previsione di trasformazione urbanistico-edilizia;

~~2. Nelle aree classificate PIME del PAI, individuate con apposito segno grafico nella carta di fattibilità geologica allegata, che a tutti gli effetti costituisce parte integrante dell'RU, non è ammessa alcuna trasformazione. Ovvero, ai sensi dell'articolo 5 del PAI sono ammessi:~~

- ~~• gli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico per eventi con tempo di ritorno 200 anni;~~
- ~~• gli interventi di cui all'articolo 5, commi 10 ed 11 delle norme del PAI, gli interventi ammessi dai disposti dell'articolo 14 della legge regionale 66/2011 articoli 141 e 142;~~

~~Ulteriori trasformazioni potranno essere ammesse solo previa attuazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico per eventi con tempo di ritorno 200 anni, certificazione di cui all'articolo 5 comma 7 delle norme del PAI, variante al RU che definisca e consenta le trasformazioni ammissibili.~~

~~3. In relazione alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, l'A.C. provvederà a dare specifica comunicazione alla cittadinanza al fine di avviare il procedimento di formazione della variante all'RU di cui al precedente comma 2.~~

Omissis

8. Ai fini di integrare la sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio in ogni area d'intervento deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia proporzionato in funzione della dimensione della superficie impermeabilizzata con esclusione delle acque delle coperture destinate alla cisterna e da utilizzare per uso dei wc o per irrigazione; per le aree libere naturali, ovvero per aree di superficie complessiva a mq. 500 è fatto obbligo, in sede di presentazione di SCIA o di permesso a costruire, di produrre dettagliato progetto di canalizzazione e recapito delle acque superficiali; il progetto e la realizzazione dell'impianto di raccolta delle acque di prima pioggia, il progetto della canalizzazione delle acque superficiali dei giardini o dei parchi costituiscono parametro essenziale per l'ottenimento dei benefici di cui all'articolo

Art. 14 Tutela della risorsa idrica

Vengono modificati i commi 2 e 3

2. E' vietato costruire nuovi manufatti edilizi, eccetto quelli funzionali alla gestione delle reti tecnologiche ed infrastrutturali, nel raggio di 200 metri dai pozzi finalizzati all'emungimento di acqua potabile per l'acquedotto o da pozzi di uso domestico se anche questi destinati all'emungimento di acqua potabile;

3. ~~E' vietato costruire nuovi manufatti edilizi nel raggio di 10 metri dai pozzi finalizzati all'emungimento di acqua potabile per uso privato.~~ Non è ammessa la realizzazione di nuovi pozzi per uso domestico in presenza di edifici non dotati di allacciamento alla fognatura pubblica, altrettanto non è ammessa la realizzazione di impianti di smaltimento di reflui diversi dall'allaccio alla fognatura pubblica;

Art. 18 Disposizioni in materia di paesaggio

Viene modificato il comma 8 ed introdotti i commi da 9 a 16

~~9. Dato atto che con Delibera Consiglio Regionale n. 72/2007 e che con successiva delibera del 16.06.2009 è stata adottata specifica variante di implementazione del Pit per la disciplina paesaggistica di cui al Dlgs. 42/2004, con il quale si ridefiniscono i valori ed i connotati territoriali ed ambientali che hanno motivato l'apposizione del vincolo ex 1497/1939, nonché si individuano particolari condizioni di degrado paesaggistico di alcuni ambiti. Vista la variante al P.S. approvata con D.C.C. n. ai fini della tutela del paesaggio si applicano le norme di cui al presente articolo. ~~In attesa della definizione del piano paesaggistico di cui all'articolo 156 del Dlgs. 42/2004, restano ferme le disposizioni dello stesso Dlgs. in relazione sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 1497/1939, sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 431/1995.~~~~

Omettendo la riscrittura dell'intero articolo è evidente che trattasi di norme finalizzate alla tutela del paesaggio, quindi funzionali al controllo ed alla limitazione delle trasformazioni ove ricorrano particolari condizioni di visibilità. Ma si individuano anche aree di degrado paesaggistico che di converso divengono ambito privilegiato delle trasformazioni anche ricorrendo a forme incentivanti che possano aiutare i soggetti titolari ad eseguire gli interventi e quindi proporre sia il rinnovo che la riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio.

Art. 20 bis Disposizioni in materia di infrastrutture e reti

Viene introdotto un nuovo articolo finalizzato a consentire una migliore tutela delle risorse infrastrutturali assunte come bene comune ed essenziale

Art. 24 Disposizioni in materia di incremento dell'efficienza energetica

Viene cassato il comma 6 per intervenuti obblighi legislativi in materia di certificazione energetica, introdotto il comma 8 per meglio tutelare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio aperto, l'agricoltura delle aree non urbane.

Art. 26 Disposizioni in materia di raccolta differenziata dei rifiuti

Viene introdotto il comma 3 per garantire la realizzazione di attrezzature per la raccolta differenziata

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.

Viene introdotto un comma iniziale e modificato un punto del comma successivo per meglio esprimere il valore preminente del patrimonio edilizio. Urbanistico e paesaggistico del centro storico, pure garantendo alcune flessibilità gestionali funzionali anche alla possibilità di introdurre innovazioni positive e tecnologicamente avanzate degli edifici.

Art. 31 Disposizioni particolari per alcuni edifici del centro storico

Viene prevista una particolare raccomandazione procedurale per interventi su specifici edifici data la loro collocazione e gli impatti che possono derivare dall'applicazione di errate metodiche d'intervento

Art. 33 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione di ambiti territoriali e paesaggistici degradati – aree di riqualificazione territoriale, art.16 del PS.

Viene prevista una diversa articolazione degli interventi ammissibili in relazione alle cave dismesse antecedentemente al 1980 e dettate ulteriori specifiche per le latre.

2. ~~Nelle aree individuate~~ Nell'area individuata dal PRAER come ~~“414 a-12 (cs). cea 1 – Cava in località Condotto”~~ e “414-a-12 (cs). cea 2 – Cava in località Colle Reciso” è consentita l'attività estrattiva nei limiti, modalità e tempi previsti dai piani di coltivazione e di ripristino autorizzati e nel rispetto delle norme di cui alla LRT 79/98, dalla DCRT n.200/95 e relative istruzioni tecniche (DGRT n. 3886/95, n.4418/95 e n.141/96). Il ripristino ambientale dovrà avvenire mediante la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive tenendo conto di quanto già previsto dalla Direttiva del Ministero dell'Ambiente n. 1307 del 22.02.93 “preliminari linee di indirizzo per il recupero delle cave a cielo aperto e delle discariche di inerti di risulta di attività di escavazione”;

2.1 Per il sito in località Colle Reciso, la coltivazione dovrà essere condotta nel rispetto della determinazione Dirigenziale n.41 del 3.02.2005 ed in particolare contestualmente all'escavazione dovrà essere realizzato anche il ripristino ambientale;

2.2 Per il sito in località Condotto, in cui l'escavazione è conclusa ~~do~~ dovrà essere realizzata ~~esclusivamente~~ la sistemazione finale si consegue ~~secondo un piano di riqualificazione ambientale, da autorizzare da parte dell'Amministrazione Comunale,~~ con la realizzazione di un bacino multifunzionale e il recupero dei fabbricati esistenti individuati nell'elaborato quadro conoscitivo tavola... da destinare, anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica per usi compatibili con il contesto ~~che avrà valore di piano attuativo.~~

3. Nelle aree delle cave dismesse di Val di Piano: S.Stefano, S.Clara, Case Crestinone, Buraccio, ~~ove l'attività e' stata sospesa nel 1980 o in data antecedente come previsto dalla DCRT n.200/95 e relative istruzioni tecniche (DGRT n. 3886/95, n.4418/95 e n.141/96),~~ possono essere previsti interventi mirati al recupero ambientale delle aree con possibilità di ripresa dell'attività estrattiva e commercializzazione del materiale scavato esclusivamente per l'approvvigionamento di materiali per opere di restauro del centro storico nel rispetto delle seguenti condizioni:

- La quantità da commercializzare non dovrà superare il 30% di quanto escavato in passato;
- Venga redatto dal richiedente un piano finanziario a costi di mercato con riportati i costi di recupero e i ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare, in cui l'utile di impresa non sia superiore al 20% dei costi di recupero;
- La durata degli interventi di recupero/ripristino non deve superare i tre anni;
- ~~Nel caso della cava in località Buraccio, il ripristino ambientale e funzionale dell'intera area dovrà essere subordinato alle operazioni di bonifica e messa in sicurezza del sottoro già interessato in passato dalla discarica di RSU, secondo specifico piano di recupero e risanamento;~~
- ~~Nel caso delle cave in località S.Stefano il recupero potrà avvenire solo con riporto e risagomatura di materiale proveniente dall'adiacente sito di S.Clara, senza alcuna attività di escavazione. Il volume escavabile in corrispondenza del sito di S.Clara (pari al 30% di quanto escavato in passato) potrà essere computato insieme a quello che compete al rilascio alla Cava di S.Stefano;~~
- Le attività di recupero ~~dovranno~~ possono prevedere la possibilità di svolgere operazioni connesse a quella estrattiva, oppure attività finalizzate al recupero delle terre di scavo o dei materiali provenienti da demolizione edilizia; il recupero dei fabbricati esistenti da destinare, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica per usi compatibili con il contesto e preferibilmente industriali e/o artigianali è ammesso per non più 50% della volumetria esistente ~~in particolare sarà permesso l'insediamento di impianti industriali entro i limiti temporali previsti al precedente punto tre recuperando possibilmente edifici esistenti e il deposito di materiali scavati; le eventuali nuove edificazioni sono soggette al rilascio della concessione edilizia;~~
- ~~contestualmente alla escavazione, dovrà essere previsto il ripristino ambientale mediante la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive tenendo conto di quanto già previsto dalla Direttiva del Ministero dell'Ambiente n. 1307 del 22.02.93 “preliminari linee di indirizzo per il recupero delle cave a cielo aperto e delle discariche di inerti di risulta di attività di escavazione”;~~
- ~~Per gli edifici legittimamente esistenti in queste aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;~~

Art. 34 Disposizioni in materia di ristrutturazione e modifica degli edifici esistenti

Vengono previste modalità per il recupero dei sottotetti al comma 1.4, la prescrizione, comma 2, che obbliga alla realizzazione degli interventi ammessi con metodiche di bioarchitettura.

Sugli edifici ricompresi nei sub sistemi insediativi: tessuti consolidati, nodi ed assi di strutturazione urbana, aree di insediamento diffuso, qualora l'immobile non sia assoggettato a particolari disposizioni ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, sono sempre ammessi:

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

L'adeguamento igienico funzionale viene ridefinito in forma generica senza limitazioni particolari alla sola realizzazione di servizi igienici e vengono introdotte specifiche per incentivare il recupero e la riqualificazione insediativa (comma 3), quindi si rideterminano le destinazioni funzionali ammesse al fine di chiarire il contenuto esatto di previsioni prima troppo generiche (comma 8). Infine si definiscono, comma 9, le limitazioni alle trasformazioni in funzione delle tutele del paesaggio come derivate dalla classificazione paesaggistica del territorio.

Art. 38 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nei sub sistemi insediativi tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità

Vengono introdotte specifiche per incentivare il recupero e la riqualificazione insediativa (comma 4), si definiscono al comma 5 le limitazioni alle trasformazioni in funzione delle tutele del paesaggio come derivate dalla classificazione paesaggistica del territorio.

Art. 39 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici residenziali esistenti in aree insediate suburbane a bassa e media densità

Vengono le limitazioni alle trasformazioni in funzione delle tutele del paesaggio come derivate dalla classificazione paesaggistica del territorio.

Art. 40 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi

Si introducono piccoli adeguamenti normativi volti alla incentivazione di interventi già previsti per:

Ambito 8 Poggio Consumella per realizzare 8 alloggi in luogo di 6.

Ambito 9 "Parco di Capobianco" per incrementare lo spazio funzionale alla attività di ristorazione già prevista

Ambito 13 "Consumella bassa" per implementare la trasformazione con possibile recupero di fabbricati esistenti e con la minore cessione di aree in conseguenza di una sentenza TAR

Ambito 20 bis "Concia di terra" nuovo intervento funzionale al recupero di un sito degradato e alla realizzazione di verde pubblico e parcheggi

Ambito 20 tris "Brunello – Carpani " nuovo intervento di completamento per realizzare una viabilità sufficiente a servizio di insediamenti esistenti a carico di soggetti privati

Art. 41 Sub sistema insediativo assi e nodi di strutturazione urbana, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi

Si modifica la scheda dell'ambito 25 "ex cinema Pietri" in coerenza con indirizzi espressi dalla Soprintendenza con riduzione dell'edificabilità di 1200 mq. SU. per attività terziario – direzionali pubbliche e private.

Omissis

3.5 Ambito 25 "ex cinema Pietri" particelle catastali 118, 124, del foglio 5 :

- Attuazione: piano di recupero di iniziativa privata; permesso a costruire convenzionato
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica;
- Destinazioni d'uso ammesse: 900 mq. SU. per servizi pubblici – Palazzo Giustizia; 900 1200 mq. di SU. per il commercio di vicinato e pubblici esercizi, terziario in genere, compreso l'esistente; mq. 550 di SU. per attività terziarie; 3850 3800 mq. di SU. per residenza, di cui 165 110 di SU. per 3 2 UI. da cedere all'Amministrazione Comunale per affitto a canone concordato;
- Altezza massima in gronda degli edifici: variabile fino a 15.50 21.50 mt.;
- Dimensione totale massima dell'intervento: 6200 5000 mq. SU;
- Parcheggi pertinenziali per un solo piano interrato anche in eccedenza rispetto al fabbisogno, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico in superficie per non meno del 30 50% dell'area d'intervento a scomputo oneri di urbanizzazione; qualora non sia possibile realizzare i parcheggi nel sedime di proprietà potrà essere utilizzata, per non più del 60% l'area di proprietà comunale, in questo caso le urbanizzazioni a finitura sulle aree concesse in diritto di superficie non potranno essere scomputate, ovvero saranno interamente a carico del soggetto attuatore;
- Obbligo di cessione All'amministrazione Comunale di mq. 900 di SU. realizzata ad uso uffici e servizi pubblici e dei relativi parcheggi pertinenziali in numero di 10 posti auto, e di tre 2 alloggi di dimensione non inferiore a 55 mq. di SU. ciascuno;
- Obbligo di realizzare, almeno per il 70% dell'affaccio, un porticato di uso pubblico, largo non meno di 2.4 metri sul fronte di Via Manganaro, e connesso all'area a verde pubblico e parcheggio all'interno del lotto con almeno tre passi di larghezza non inferiore a 4 metri;
- Qualora sia accertata dal Comune l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione di parcheggi e verde necessaria a soddisfare il fabbisogno generato dall'intervento può essere ammessa la realizzazione di tale dotazione in altre aree in un intorno a distanza non superiore a 500 metri;
- In assenza di piano attuativo di interventi di trasformazione sono consentite solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso;

Art. 44 Subsistema insediativo Aree di Insediamiento Diffuso, ampliamento di edifici esistenti

Viene eliminata la classificazione AID£ ove gli interventi si realizzavano solo tramite piano complesso con riduzione dell'edificabilità prevista e si ridefiniscono le modalità di gestione delle destinazioni funzionali. Ed infine si introducono limitazioni conseguenti alla classificazione paesaggistica del territorio

Art. 48 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamiento Diffuso AID3

Viene prevista la possibilità di redigere piani di recupero di aree di insediamento a bassa densità per migliorare la dotazione di viabilità e spazi pubblici consentendo anche applanamenti di unità immobiliari esistenti, ma non l'incremento delle unità immobiliari.

Art. 49 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamiento Diffuso AIDSC

Viene ridotta l'edificabilità individuando una sola area d'intervento in località Acquaviva.

Art. 51 La disciplina del territorio già destinato alle attività e funzioni artigianali o prevalentemente produttive

Vengono ridefiniti alcuni parametri caratteristici dell'edificabilità di completamento realizzabile e delle modalità d'uso degli edifici esistenti.

Art. 52 La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di attività artigianali e funzioni produttive o prevalentemente produttive (ORTI ALTI)

Si prevede la riduzione della superficie territoriale destinata a tale insediamento e la riduzione dell'edificabilità.

Art. 52 BIS La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di attività di servizio ed artigianali ambito degli Orti - Madonna

L'individuazione di questo nuovo insediamento è in sostituzione di quanto previsto e quindi cassato al precedente articolo 52 con saldo finale delle due previsioni in riduzione rispetto alle previsioni precedenti.

Art. 52 TRIS La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di impianti distribuzione carburanti

Nuova previsione in relazione alla necessità di ricollocare insediamenti in condizione di incompatibilità ambientale e funzionale, adeguando gli impianti alla vigente normativa regionale.

Art. 55 La disciplina delle attività ricettive alberghiere – incremento e qualificazione delle attrezzature complementari

Sono introdotte specifiche funzionali ad evitare interpretazioni potenzialmente differenti da caso a caso e per specificare modalità di realizzazione di interventi già previsti come quelli per la realizzazione di foresterie per il personale di servizio.

Art. 56 La disciplina delle attività ricettive ~~extra~~ alberghiere - RTA

Viene specificata la natura delle RTA come strutture alberghiere caratterizzate da particolare dotazione di servizi ai sensi dell'articolo della LRT 42/2000 e sono definite le modalità di variazione della destinazione d'uso da albergo ad RTA.

Art. 57 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – campeggi

Viene specificato il limite massimo delle attrezzature di servizio edificabili.

Art. 58 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – villaggi turistici, residences, ostelli, CAV

Nessuna variazione

Art. 58 bis Disciplina delle altre attività turistiche: terme, ristoranti, bar e pubblici esercizi in genere

Vengono dettate specifiche per l'adeguamento delle strutture termali

Art. 60 Disciplina del territorio rurale – aree di prevalente o esclusiva funzione agricola

La norma viene ridefinita in funzione dell'aggiornamento legislativo sancendo l'impossibilità di recupero per altri usi di fabbricati in zona agricola avente destinazione funzionale agricola (residenziale o di servizio), aderendo all'articolo 41 della LRT.1/2005.

Art. 61 La disciplina del territorio non urbano, aree agricole di interesse ambientale

Vale quanto previsto all'articolo 60 differenziando le possibilità di intervento tra aree ricomprese all'interno del perimetro del centro urbano ed aree poste all'esterno di questo.

Art. 62 Disciplina delle aree di parco territoriale

Non sono previste modifiche, se non la previsione di limitare gli interventi sugli edifici esistenti a ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale.

Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo

Vengono dettagliate le dimensioni delle concessioni concedibili fermo restando che non si prevedono concessioni di uso esclusivo

Art. 64 Indirizzi per la tutela e l'uso delle aree del mare territoriale

Sono individuate norme a tutela delle aree destinate alla balneazione e delle risorse marine.

Negli articoli successivi non sono previste sostanziali variazioni se non adeguamenti a norme legislative variate nel tempo