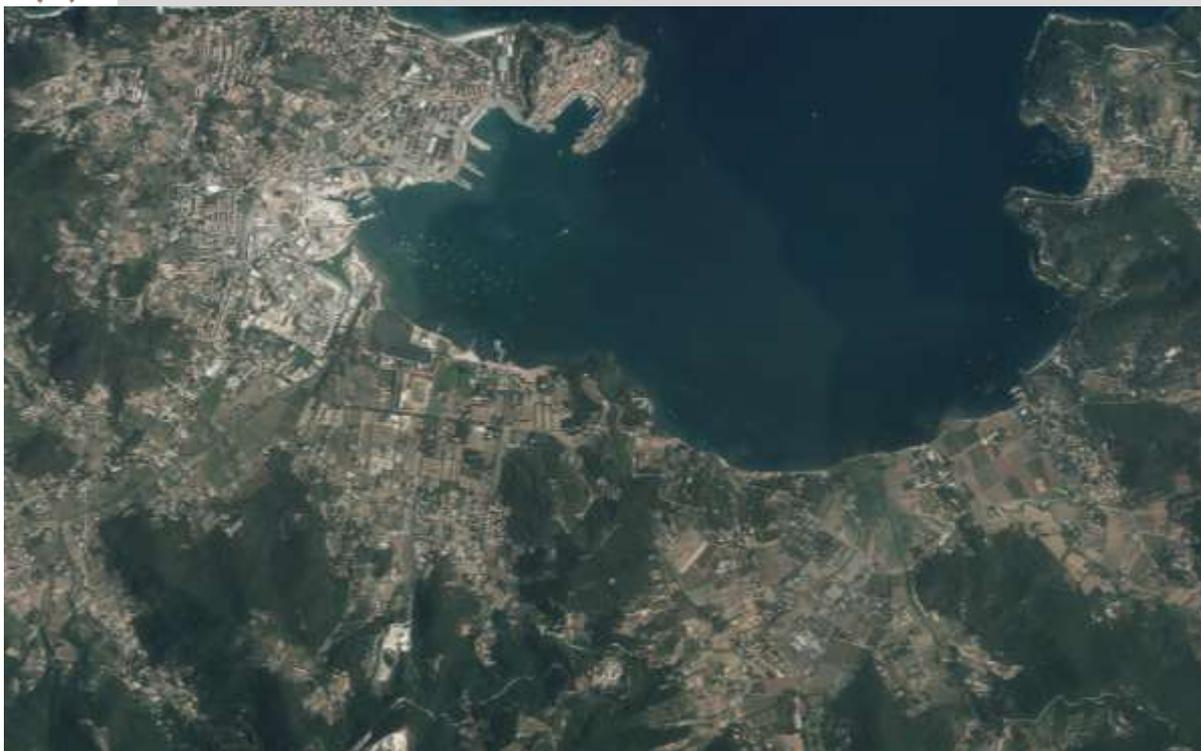




**Comune di Portoferraio**



**ATTO DI AVVIO del procedimento di variante al P.S. e R.U.  
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/14**

**Ottobre 2019**

**Arch. Gianni Vivoli  
Arch. Rosa Di Fazio**



**Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati**

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	3
3. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	4
3.1 Il Piano Strutturale .....	6
3.1.1- Ambito Caserme Albereto.....	6
3.1.2- Ambito Bricchetteria.....	11
Disposizioni comuni.....	17
3.2 Il Regolamento Urbanistico.....	19
3.2.1 Disposizioni Comuni.....	19
3.2.2 Ambito Caserme Albereto.....	25
3.2.3 Ambito Bricchetteria.....	28
4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	30
4.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.....	30
4.2. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTC) .....	39
4.3. Parco Nazionale Arcipelago Toscano (PNAT).....	44
4.4. Vincoli presenti nell'ambito della variante .....	44
4.4.1 Vincolo paesaggistico art. 136 del Dlgs. 42/2004.....	45
4.4.2 Vincolo paesaggistico art. 142 del Dlgs. 42/2004.....	46
4.4.2.1 Ambito Caserme Albereto.....	46
4.4.2.2. Ambito Bricchetteria.....	47
4.5. Altri vincoli e salvaguardie .....	48
4.5.1 Vincolo idrogeologico RD 3267/1923.....	48
4.5.2 Salvaguardie del P.G.R.A.....	48
4.5.3 R.D. 523/1904 e distanza minima dai corpi idrici.....	49
5. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.....	50
6. IL CONTESTO TERRITORIALE.....	50
6.1 Caserme Albereto.....	50
6.2 Ambito Bricchetteria.....	54
7. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE E GLI EFFETTI ATTESI.....	57
7.1 Ambito Caserme Albereto.....	57
7.2 Ambito Bricchetteria.....	59
8. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL R.U.....	61
8.1 Indicazione delle eventuali Integrazioni e approfondimenti .....	64
9. SOGGETTI INTERESSATI AI PROCEDIMENTI.....	65



## 1. PREMESSA

Il Comune di Portoferraio è dotato di Piano Strutturale approvato nel 2002 e di Regolamento Urbanistico approvato nel 2007, per le quali sono state effettuate alcune varianti “gestionali” e di “manutenzione” che non hanno sostanzialmente modificato le strategie e obiettivi della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale.

Per le aree di trasformazione contenute nel R.U. venute meno la loro “vigenza” il 15.10.2018 ovvero trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della variante al R.U. del 2013 come evidenziato di seguito al punto 3.

Allo stato attuale l’Amministrazione, insediata nel 2019, ha rilevato due situazioni di urgenza, che non possono attendere la redazione e approvazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Tali situazioni derivano da processi e atti avviati dalla precedente Amministrazione che, per il principio della continuità amministrativa, è stato ritenuto coerentemente di renderne possibile il completamento.

In particolare le necessità della variante in oggetto riguardano aree “urbanizzate” all’interno del centro abitato del Capoluogo per la realizzazione del “PEEP” già previgente nel R.U. nell’area di trasformazione dell’ambito “Caserme di Albereto” e della previsione di una nuova area sportiva per servizi pubblici nell’ambito di trasformazione previgente di “Bricchetteria”.

## 2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Per quanto sopra in premessa, in sintesi gli obiettivi fondanti della Variante di cui si chiede l’avvio sono:

### 1. Ambito “Caserme di Albereto”

La variante ricomprende una parte dell’area di trasformazione omonima, la cui “vigenza” è terminata il 15.10.2018, al fine di realizzare un intervento PEEP per la quale era stato già definito il procedimento di assegnazione.

L’obiettivo è quello di rispondere alle esigenze ed aspettative dei cittadini che hanno partecipato al bando pubblico per alloggi PEEP e hanno legittimamente l’assegnazione dell’area con atto N° 49 del 17.12.2010. Contestualmente vi è anche

l'esigenza sia di riqualificare complessivamente l'area di trasformazione previgente ove sono presenti alcuni edifici residenziali e magazzini, in parte in stato di abbandono, che quella di definire la normativa urbanistica delle aree dell'ambito esterne al PEEP che risultano ad oggi non pianificate a seguito della "decadenza" della previsione del RU.

## **2. Ambito di Bricchetteria**

La variante riguarda l'area di trasformazione previgente, la cui "vigenza" è venuta meno il 15.10.2018, per la quale si prevede la modifica della funzione a destinazione prevalentemente residenziale dell'intervento previgente finalizzata alla riqualificazione della zona mediante la realizzazione di un impianto sportivo pubblico funzionale sia al polo scolastico adiacente che alle associazioni sportive e cittadini.

## **3. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Il Comune di Portoferraio è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 1/05 , approvato con la D.C.C. n. 37 del 28.06.2002 e variante, redatta nell'ambito delle attività della "Gestione associata piani strutturali" tra i comuni di Portoferraio, Capoliveri, Rio nell'Elba, Marciana e Campo nell'Elba, approvata con D.C.C. n. 2 del 04.04.2014 successivamente revocata con D.C.C. n. 71 del 09.11.2017.

In data 06.08.2018 con D.C.C. n. 156 è stato approvato il documento di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Il Comune è dotato inoltre di R.U., redatto ai sensi della L.R. 1/05, approvato con D.C.C. n. 2 del 24.01.2007 con una prima variante con D.C.C. n. 5 del 25.2.2009, e successiva variante di "manutenzione" con D.C.C. n. 49 del 30.07.2013 e successive ulteriori varianti con D.C.C. n.34 del 14.5.2015 per il recepimento di alcune definizioni del D.P.G.R. 64/R e con D.C.C. n. 20 del 09.05.2018 per la correzione di alcuni errori materiali.

Con l'approvazione della "variante biennale di manutenzione ex art.79 del regolamento urbanistico" con delibera di CC. n. 49 del 30/07/2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 16/10/2013, al 15.10.2018 sono decorsi i cinque anni di vigenza delle aree "di trasformazione" con conseguente decadenza di quelle non realizzate o convenzionate.

Per quelle aree di trasformazione “decadute” si applica nella disciplina dell’art. **105 Aree non pianificate** della LRT 65/2014:

1. *Le aree non pianificate sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa, comprese quelle di cui all’articolo 95, commi 9, 10 e 11, qualora il piano operativo sia privo di specifica disciplina di gestione operante in caso di decadenza delle relative previsioni. Tale disciplina non può prevedere interventi comportanti l’utilizzo di quantità edificabili prelevate dai dimensionamenti del piano strutturale di cui all’articolo 92, comma 4, lettera c).*
2. *Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d’uso o aumento del numero delle unità immobiliari.*
3. *Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell’ambiente, dell’igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.*

Con specifico riferimento alle disposizioni transitorie di cui alla legge reg. 65/2014, il Comune di Portoferraio rientra nell’ambito di applicazione dell’articolo 222, della L.R. 65/2014 e pertanto fino alla data del 27 novembre 2019, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.

Dalla redazione e approvazione sia del Piano Strutturale che del Regolamento Urbanistico ad oggi la normativa di riferimento per l’attività di pianificazione territoriale è sostanzialmente mutato per effetto dei seguenti atti:

- ✓ la nuova L.R. 65/2014, pubblicata sul BURT del 12.11.2014, n. 53 che ha introdotto disposizioni complementari e coordinate al nuovo P.I.T./P.P.R.;
- ✓ Il nuovo P.I.T., con valore di piano paesaggistico approvato con D.C.R. il 27.3.2015.
- ✓ I nuovi Regolamenti Regionali applicativi della L.R. 65/2014
- ✓ Le modifiche introdotte dal 2014 in poi sia al D.P.R. 380/01 che alla L.R. 65/2014

Ma oltre a ciò si è venuto a modificare anche sostanzialmente il contesto territoriale, la situazione socio – economico che risente, anche a livello locale, della crisi economica globale degli ultimi anni, l’aumentata sensibilità della tutela paesaggistica e ambientale per il mantenimento del patrimonio e dell’identità territoriale.

Per aggiornare i propri strumenti urbanistici e adeguarli al quadro di riferimento sopra descritto, il Comune di Portoferraio ha avviato con D.G.C. n. 156 del 6.8.2018 il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale

### 3.1 Il Piano Strutturale

Il Comune di Portoferraio è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 1/05 , approvato con la D.C.C. n. 37 del 28.06.2002, individua e fornisce obiettivi, indirizzi e prescrizioni nello Statuto del Territorio relativamente agli ambiti della variante:

#### 3.1.1- Ambito Caserme Albereto

**Art.11 - Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Descrizione ed Obiettivi:**

**1.** *Le pendici delle dorsali collinari degradano verso le brevi pianure elbane, che si allargano nei vasti golfi di Campo e di Portoferraio e da qui si incuneano con valli strette verso l'interno. Esse costituiscono un sistema fortemente antropizzato, i cui terreni una volta erano coltivati intensamente; oggi l'agricoltura si è ridotta ad aree residuali, con l'eccezione di poche realtà aziendali dove sono stati impiantati vigneti moderni. Sulle pendici collinari l'agricoltura è riservata soprattutto al tempo libero, caratterizzata da appezzamenti di ridotte dimensioni e dai caratteristici terrazzamenti in pietra a secco (i saltini), di forte valenza ambientale, ma incompatibili con una lavorazione meccanizzata.*

*L'impossibilità di coniugare un'agricoltura moderna, con la salvaguardia dei valori ambientali del passato, induce un progressivo inselvatichimento delle aree coltivate ed un diffuso degrado delle tradizionali sistemazioni agrarie: dai saltini stessi, alla rete drenante, ai percorsi. Nel fondovalle la scomparsa dell'agricoltura ha determinato un accentuato frazionamento delle proprietà ed ha lasciato il posto ad una diffusa edificazione di case sparse, in parte derivate dalla ristrutturazione di precedenti edifici colonici, in parte di recente costruzione, ma tutte con tipologia prevalentemente uni e bifamiliare. In alcuni casi l'edificazione determina nuclei abitati consolidati (Bucine), in altri un insediamento diffuso, nel quale le pertinenze delle abitazioni sono sistemate a giardino o coltivate ad orti. Si è costituito così un modello insediativo peculiare che caratterizza la situazione elbana. Attorno ai centri abitati tradizionali sono individuabili aree di frangia, dove un'edificazione di tipo urbano si alterna al modello diffuso e ad aree ancora libere ma generalmente degradate, con conseguente frammentazione, discontinuità e perdita di identità dei caratteri morfologici.*

**2.** *Si individuano i seguenti sottosistemi:*

- *sottosistema aree agricole produttive*
- *sottosistema insediativo: aree di insediamento diffuso*
- *sottosistema insediativo: aree di frangia*
- *sottosistema insediativo: tessuti consolidati*
- *sottosistema aree di recupero territoriale.*

**3.** *Gli obiettivi del Piano Strutturale sono i seguenti:*

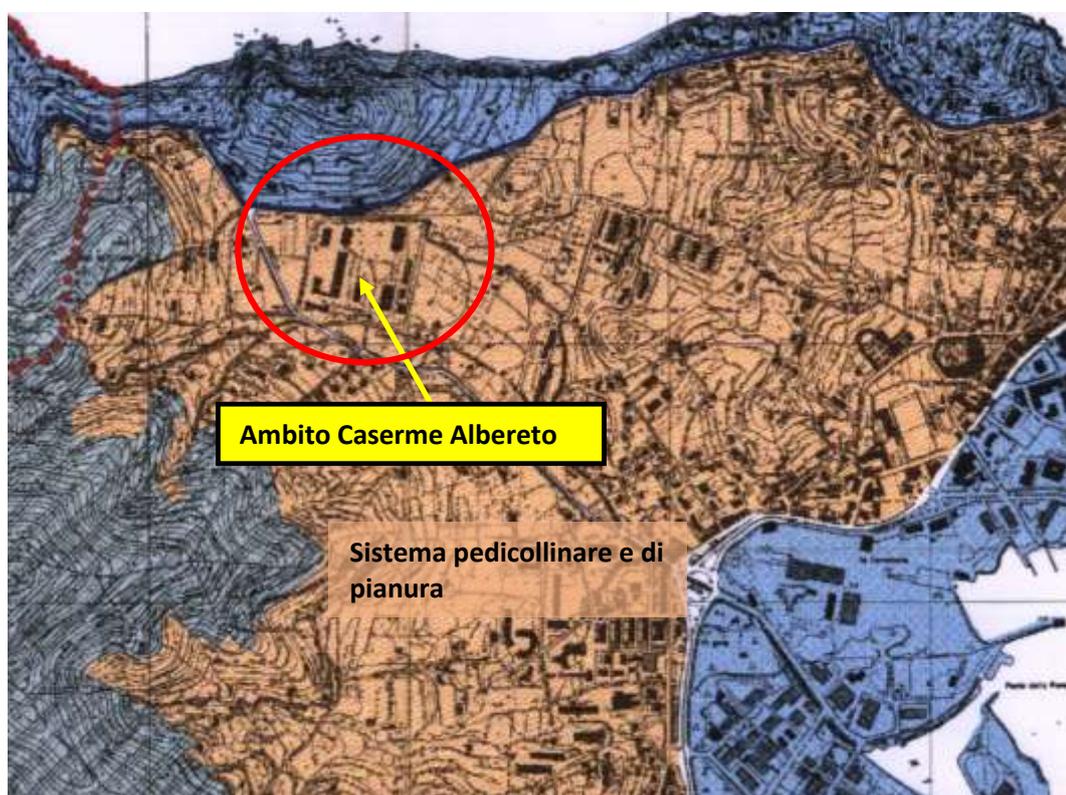
- *tutela della risorsa naturale e artificiale, ambientale e storica*
- *recupero e valorizzazione delle strutture agricole*
- *ampliamenti e razionalizzazione delle strutture edilizie esistenti, anche con previsione di nuovi volumi per l'adeguamento alle esigenze agricole abitative nel rispetto della L.64/95, e per l'adeguamento di abitazioni civili per i cittadini residenti stabili*
- *tutela degli elementi significativi delle varie coltivazioni e della falda idrica*
- *razionalizzazione delle zone di insediamento diffuso anche con completamenti edilizi per i cittadini residenti stabili*
- *razionalizzazione e realizzazione di servizi nei centri abitati consolidati*

- costruzione di una struttura coerente nelle aree di frangia, attraverso la costituzione di un margine urbano, morfologicamente definito con aree e percorsi verdi, e di una maglia di infrastrutture e servizi all'interno della quale consentire interventi di completamento urbano, soggetti a precise regole morfologiche e architettoniche.

4. Nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni della legge regionale 64/95, l'attività agricola dovrà essere essenzialmente finalizzata alla manutenzione ambientale del territorio. La dotazione aggiuntiva di ricettività deve essere finalizzata prioritariamente alla qualificazione (da intendersi come adeguamento e completamento) delle strutture esistenti, contenendo usi aggiuntivi del suolo, al fine di consentire alle stesse di raggiungere la dimensione ottimale in termini economico – gestionali e la dotazione necessaria di servizi qualitativamente significativi.

Il R.U. o specifico Piano di settore, definiranno esauriente quadro conoscitivo, espletando la verifica del fabbisogno di qualificazione, potranno successivamente determinare le opportunità di localizzazione e di realizzazione di eventuali nuove strutture ricettive.

P.S. - Tav. 1 Individuazione dei sistemi territoriali



**Art.15 Sistema Territoriale 2 Pedecollinare e della pianura: Subsistema Insediativo - Tessuti urbani consolidati: Disciplina**

1. Il subsistema è costituita dai tessuti urbani consolidati e organizzati attorno al capoluogo ed alle frazioni di Carpani e Bucine.
2. All'interno del subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico indicata dal P.T.C.: **Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità.**
3. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e

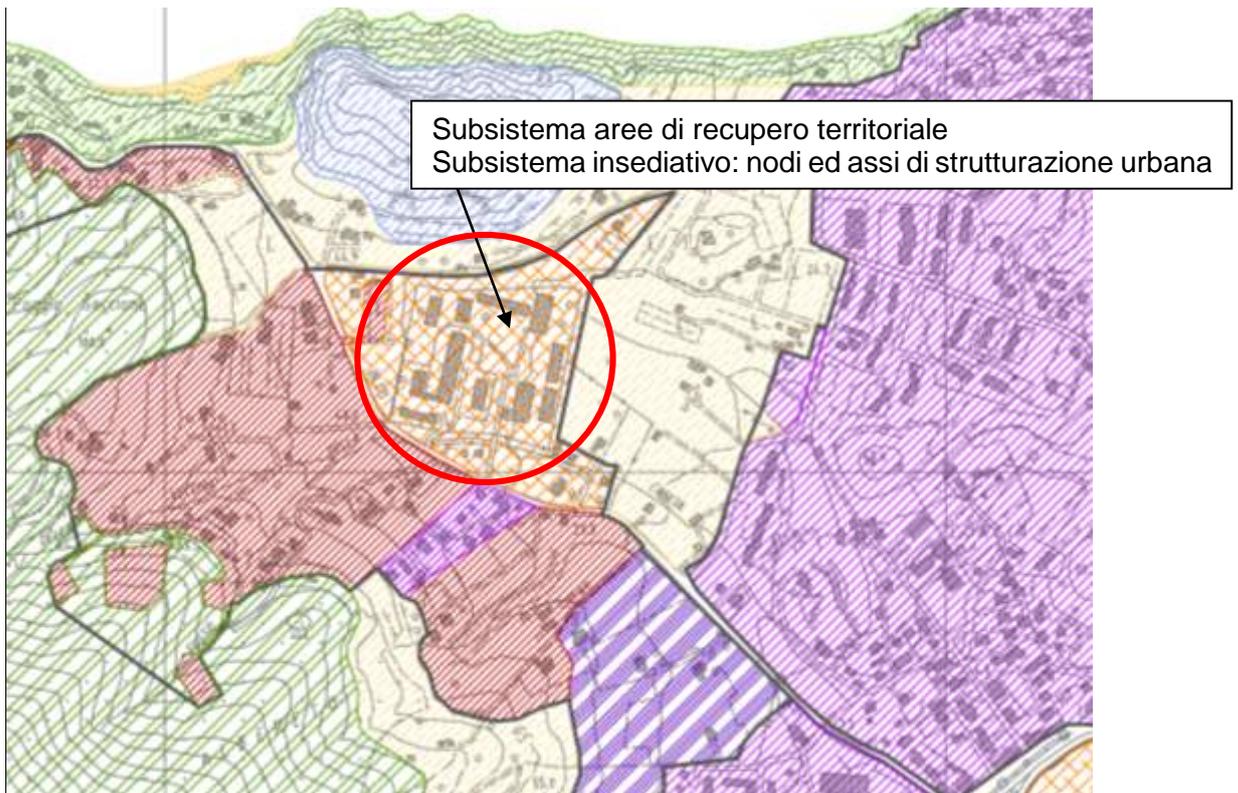
33 della legge regionale 5/95.

4. Il R.U. individuerà:

- il sistema delle aree pubbliche articolato sul verde di quartiere, sui parcheggi, sui servizi di interesse comune;
- il sistema delle piazze e dei luoghi centrali, come matrici di riqualificazione urbana;
- lotti di completamento edilizio ed urbano, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;
- aree di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano attuativo convenzionato, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi;
- eventuali ampliamenti volumetrici *una tantum*, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali ampliamenti saranno ammessi solo negli edifici di civile abitazione con tipologia compatibile con l'intervento.

2. Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U. nei tessuti urbani consolidati sono ammessi solo gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione consentiti dallo strumento urbanistico vigente mediante intervento diretto, in quanto di completamento del tessuto edificato esistente e dunque in linea con gli indirizzi del P.S. ed i piani attuativi già adottati e le loro varianti. E' comunque vietata la nuova costruzione su aree di verde organizzato, come giardini, orti, aiuole, vivai, alberature, sia pubbliche che private.

P.S. variato - Tav. 2 Disciplina del territorio



**Art16 – Sistema territoriale 2 Pedecollinare e della pianura:  
Subsistema – Aree di recupero territoriale: Disciplina:**

1. *Il subsistema comprende aree degradate, quali cave dismesse e discariche esistenti.*
2. *Il R.U. prescriverà un Piano di Recupero e Risanamento delle discariche pubbliche dismesse, nonché le modalità di recupero delle aree e dei volumi esistenti nei siti di escavazione dismessi, con interventi mirati al recupero ambientale e destinazioni la cui compatibilità urbanistica sarà valutata dal consiglio comunale.*
3. *Per irrigare l'ampliamento dell'impianto di golf si dovrà fare ricorso solo e soltanto ad acque reflue garantendo ulteriori trattamenti per abbattere per quanto possibile residue cariche di nitrati o altre sostanze inquinanti per la salvaguardia delle falde acquifere; pertanto, oltre quanto previsto dal DGR 646/98, è indispensabile uno studio idrogeologico e idrologico di dettaglio che garantisca autonomia idrica e dal rischio inquinamento.*

Dalla legenda della Tav 2 che precede sembra che l'area appartenga anche al subsistema insediativo: "Nodi e assi di strutturazione" di cui si ritrova menzione all'art. 22 del subsistema analogo ma appartenente al sistema della costa.

**Art.22 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Insediativo: Nodi ed Assi di Strutturazione Urbana:  
Disciplina**

1. *L'espansione edilizia di Portoferraio è avvenuta nel dopoguerra in modo disorganico e destrutturato; è obiettivo primario del P.S. la costruzione in queste aree di una struttura urbana coerente, dotata di una forte identità morfologica, capace di dialogare con l'immagine di alta intensità formale del centro mediceo. Si individuano pertanto nodi ed assi nei quali il R.U. definirà un sistema organizzato di allineamenti stradali ed edilizi, di piazze e spazi pubblici, di regole architettoniche e morfologiche, capace di ricondurre verso una struttura urbana omogenea gli interventi edilizi ammessi e prescritti sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.*
2. *Si individuano l'asse urbano che dalle Caserme della Guardia di Finanza attraverso il Ponticello e la zona portuale raggiunge le Antiche Saline; i nodi costituiti dalle Caserme dell'Albereto e, a San Giovanni, dagli edifici produttivi dismessi e dall'area retrostante l'approdo previsto. Gli interventi prescritti sono individuati nella disciplina dell'U.T.O.E. corrispondente.*
3. *Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U. nei nodi ed assi di strutturazione urbana sono ammessi solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione della ristrutturazione urbanistica e degli ampliamenti. E' comunque vietata l'eliminazione di superfici a verde, come giardini, orti, cortili non pavimentati, aiuole, alberature, sia pubbliche che private.*
4. *E' prescritta la bonifica ed il recupero ambientale del sito LI51 ex Cesa loc. Casaccia, inserito nel Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata (D.G.R. 6803 del 26/07/91).*

**Art.42 U.T.O.E. 7 – Albereto – Carpani – Orti**

**1.Descrizione**

Sistema	Pedecollinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati Insediativo: Area di frangia Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana Insediativo: Aree di insediamento diffuso Aree Agricolo produttive
S.T.	mq. 546.147
Standards esistenti	attrezzature: mq.35.000
Insedimenti previsti	mq. 17.000 s.u. residenziale, dei quali mq.2.000 da recupero mq. 6.000 s.c. produttiva
Standards richiesti	$17.000:30 = 567 \times 18 = \text{mq.}10.206$

**2.Disciplin**

*Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi.*

*Gli insediamenti avranno destinazione residenziale, con possibilità di commercio di servizio, ivi compresi i pubblici esercizi Agli standards indicati nella tabella di cui al comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Il verde pubblico dovrà costituire un margine urbano fortemente caratterizzato, con giardini, piste ciclabili e pedonali, filari alberati verso la campagna.*

*Potranno essere previsti percorsi su rilevati alberati, anche con funzione di argine per la eliminazione del rischio idraulico ove presente.*

*Gli interventi edilizi nel Subsistema insediativo "Aree di frangia" dovranno definire una struttura di carattere urbano, articolata su un tessuto di strade, parcheggi, piazze e giardini, con una edificazione che definisca isolati conclusi e delimitati da strade pubbliche; i fronti edilizi dovranno pertanto seguire l'allineamento delle strade pubbliche ed avere andamento articolato su varie altezze; gli spazi pubblici o di uso pubblico, ivi comprese le strade ed i parcheggi, dovranno essere alberati.*

*Gli interventi nelle aree a rischio idraulico sono subordinati alla preventiva messa in sicurezza delle aree.*

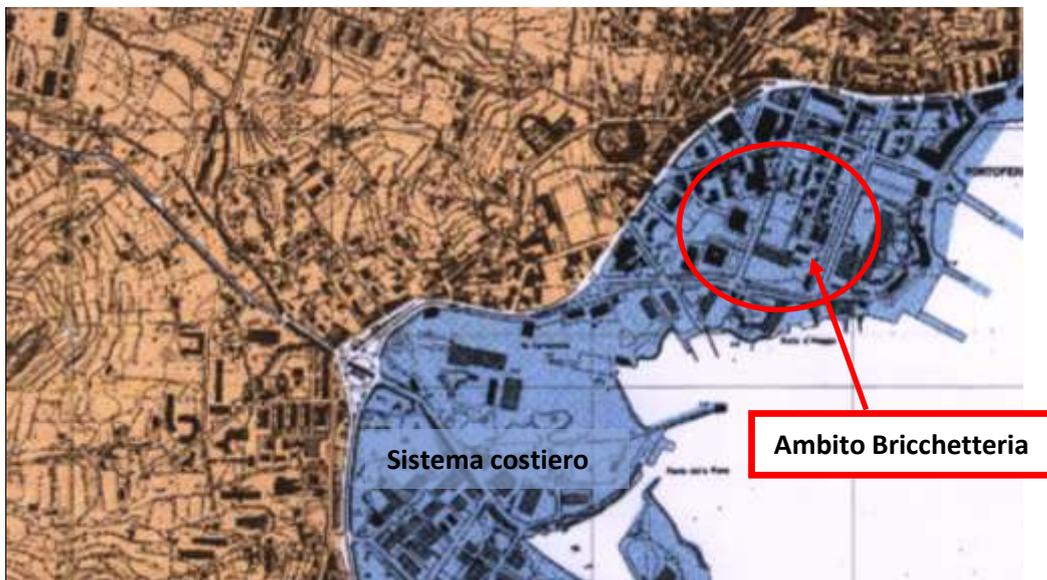
*E' prevista, con Piano di Recupero, la riorganizzazione urbanistica delle ex caserme di Albereto, con destinazione per servizi e, limitatamente a mq.2.000 di s.u., residenziale.*

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

### 3.1.2- Ambito Bricchetteria

#### **Art.17 Sistema Territoriale 3 della Costa: Descrizione ed Obiettivi**

1. *La fascia costiera si caratterizza come una costa di altissimo valore ambientale e naturale, alta e dirupata, prevalentemente rocciosa, che tuttavia si apre non di rado, specialmente alla foce dei brevi corsi di acqua, in insenature dall'arenile sabbioso e con basso fondale. Ai piedi delle scogliere si trovano spesso strette spiagge sassose alle quali si accede per sentieri ripidi e lunghi. Sulla costa sono collocati anche i centri abitati più consistenti del territorio comunale, a cominciare dal capoluogo, e quasi tutte le frazioni.*
2. *Si individuano i seguenti subsistemi:*
  - *subsistema riserva naturale, costituita da costa alta, sostanzialmente integra dal punto di vista naturalistico, priva di interventi antropici significativi*
  - *subsistema costa balneabile, costituita da una costa interessata da fruizione balneare diffusa e dagli arenili*
  - *subsistema insediativo: aree di insediamento diffuso - subsistema insediativo: tessuti consolidati*
  - *subsistema insediativo: nodi ed assi di strutturazione urbana*
  - *subsistema aree agricole produttive.*
3. *Gli obiettivi del P.S. sono:*
  - *la tutela della costa nei suoi valori paesaggistici e ambientali*
  - *una razionalizzazione dell'uso degli arenili, senza incremento del carico antropico, finalizzata ad una utilizzazione turistica sostenibile come impatto sulla risorsa ambientale.*
  - *razionalizzazione e realizzazione di servizi nei centri abitati consolidati*
  - *identificazione di ambiti di strutturazione urbana, nei quali riorganizzare i tessuti esistenti secondo regole morfologiche e architettoniche di forte valenza.*
4. *Il sistema costiero, con l'esclusione delle aree di insediamento (diffuso, consolidato, di frangia e di strutturazione), è riconosciuto come area soggetta a particolare normativa di tutela al fine della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, ai sensi dell'art.1 c.4 della L.R.64/95; al suo interno non si ammettono pertanto gli interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione previsti dalla legge 64 medesima.*
5. *La dotazione aggiuntiva di ricettività deve essere finalizzata prioritariamente alla qualificazione (da intendersi come adeguamento e completamento) delle strutture esistenti, contenendo usi aggiuntivi del suolo, al fine di consentire alle stesse di raggiungere la dimensione ottimale in termini economico – gestionali e la dotazione necessaria di servizi qualitativamente significativi. Il R.U. o specifico Piano di settore, definiranno esauriente quadro conoscitivo, espletteranno la verifica del fabbisogno di qualificazione, potranno successivamente determinare le opportunità di localizzazione e di realizzazione di eventuali nuove strutture ricettive.*



**Art16 – Sistema territoriale 2 Pedecollinare e della pianura:**

**Subsistema – Aree di recupero territoriale: Disciplina:**

4. *Il subsistema comprende aree degradate, quali cave dismesse e discariche esistenti.*
5. *Il R.U. prescriverà un Piano di Recupero e Risanamento delle discariche pubbliche dismesse, nonché le modalità di recupero delle aree e dei volumi esistenti nei siti di escavazione dismessi, con interventi mirati al recupero ambientale e destinazioni la cui compatibilità urbanistica sarà valutata dal consiglio comunale.*
6. *Per irrigare l'ampliamento dell'impianto di golf si dovrà fare ricorso solo e soltanto ad acque reflue garantendo ulteriori trattamenti per abbattere per quanto possibile residue cariche di nitrati o altre sostanze inquinanti per la salvaguardia delle falde acquifere; pertanto, oltre quanto previsto dal DGR 646/98, è indispensabile uno studio idrogeologico e idrologico di dettaglio che garantisca autonomia idrica e dal rischio inquinamento.*

**Art.21 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Tessuti urbani consolidati: Disciplina**

*1. Il subsistema è costituito dai tessuti urbani consolidati e organizzati attorno alle frazioni di San Giovanni, Magazzini, Bagnaia e dal capoluogo. Portoferraio è individuato, con riferimento all'art.56 delle N.T.A. del P.T.C., quale Centro Ordinatore monocentrico, centro urbano con funzioni complesse e servizi consolidati di rilevanza sovracomunale. San Giovanni è individuato quale centro residenziale e di servizi finalizzati all'approdo turistico di nuova realizzazione. Magazzini è individuato quale centro residenziale e di servizi per la struttura della nautica minore, della quale il R.U. prevederà la razionalizzazione e l'espansione.*

**2.** All'interno del subsistema si fa riferimento alla seguente Tipologia di Intervento Urbanistico indicata dal P.T.C.: **Tipologia 2 Sviluppo integrato - Categoria E Trasformabilità.**

**3.** Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.

**4.** Il R.U., in accordo con il Piano Regolatore Portuale e con l'eventuale Piano di Area per la Portualità elbana, prevederà il consolidamento e la riqualificazione funzionale del ruolo di Portoferraio quale principale accesso marittimo all'isola, sia per i passeggeri che per le merci. A tale scopo verranno considerati i seguenti elementi:

- la riorganizzazione e qualificazione formale e funzionale dell'interfaccia terra-mare, tanto alla scala urbana (città-darsena), che territoriale (territorio-rada)
- l'integrazione delle attività portuali (traghetti e crociere) con quelle della nautica da diporto, con il massimo utilizzo della darsena, delle banchine e dei moli esistenti
- la riorganizzazione, a fini diportistici e per la flotta peschereccia, del lungomare compreso fra l'attracco dei traghetti ed i cantieri nautici e la localizzazione a San Giovanni di parte delle funzioni diportistiche
- la previsione di una nuova stazione marittima e servizi connessi, ivi comprese le strutture per la Capitaneria di Porto, nell'isolato di strutturazione urbana attorno alla vecchia centrale E.N.E.L.
- il miglioramento dell'accessibilità all'area portuale e della sosta, anche con l'allargamento a mare della Calata Italia.

**5.** Per il miglioramento della qualità e della morfologia urbana e per rispondere al fabbisogno edilizio, il R.U. individuerà:

- il sistema delle aree pubbliche articolato sul verde di quartiere, sui parcheggi, sui servizi di interesse comune;
- il sistema delle piazze e dei luoghi centrali, come matrici di riqualificazione urbana;
- lotti di completamento edilizio ed urbano, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;
- aree di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano di recupero, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi;
- eventuali ampliamenti volumetrici una tantum, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali ampliamenti saranno ammessi solo negli edifici con tipologia compatibile con l'intervento.

**2.** Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U. nei tessuti urbani consolidati sono ammessi solo gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione, di nuova costruzione consentiti dallo strumento urbanistico vigente mediante intervento diretto, in quanto di completamento del tessuto edificato esistente e dunque in linea con gli indirizzi del P.S. ed i piani attuativi già adottati e le loro varianti. E' comunque vietata la nuova costruzione su aree di verde organizzato, come giardini, orti, aiuole, vivai, alberature, sia pubbliche che private.

### **Art.22 Sistema Territoriale 3 della Costa: Subsistema Insediativo: Nodi ed Assi di Strutturazione Urbana: Disciplina**

**1.** L'espansione edilizia di Portoferraio è avvenuta nel dopoguerra in modo disorganico e destrutturato; è obiettivo primario del P.S. la costruzione in queste aree di una struttura urbana coerente, dotata di una forte identità morfologica, capace di dialogare con l'immagine di alta intensità formale del centro mediceo. Si individuano pertanto nodi ed assi nei quali il R.U. definirà un sistema organizzato di allineamenti stradali ed

edilizi, di piazze e spazi pubblici, di regole architettoniche e morfologiche, capace di ricondurre verso una struttura urbana omogenea gli interventi edilizi ammessi e prescritti sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.

**2.** Si individuano l'asse urbano che dalle Caserme della Guardia di Finanza attraverso il Ponticello e la zona portuale raggiunge le Antiche Saline; i nodi costituiti dalle Caserme dell'Albereto e, a San Giovanni, dagli edifici produttivi dismessi e dall'area retrostante l'approdo previsto. Gli interventi prescritti sono individuati nella disciplina dell'U.T.O.E. corrispondente.

**3.** Ai fini della salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95, fino all'approvazione del R.U. nei nodi ed assi di strutturazione urbana sono ammessi solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione della ristrutturazione urbanistica e degli ampliamenti. E' comunque vietata l'eliminazione di superfici a verde, come giardini, orti, cortili non pavimentati, aiuole, alberature, sia pubbliche che private.

**4.** E' prescritta la bonifica ed il recupero ambientale del sito LI51 ex Cesa loc. Casaccia, inserito nel Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinare (D.G.R. 6803 del 26/07/91).

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

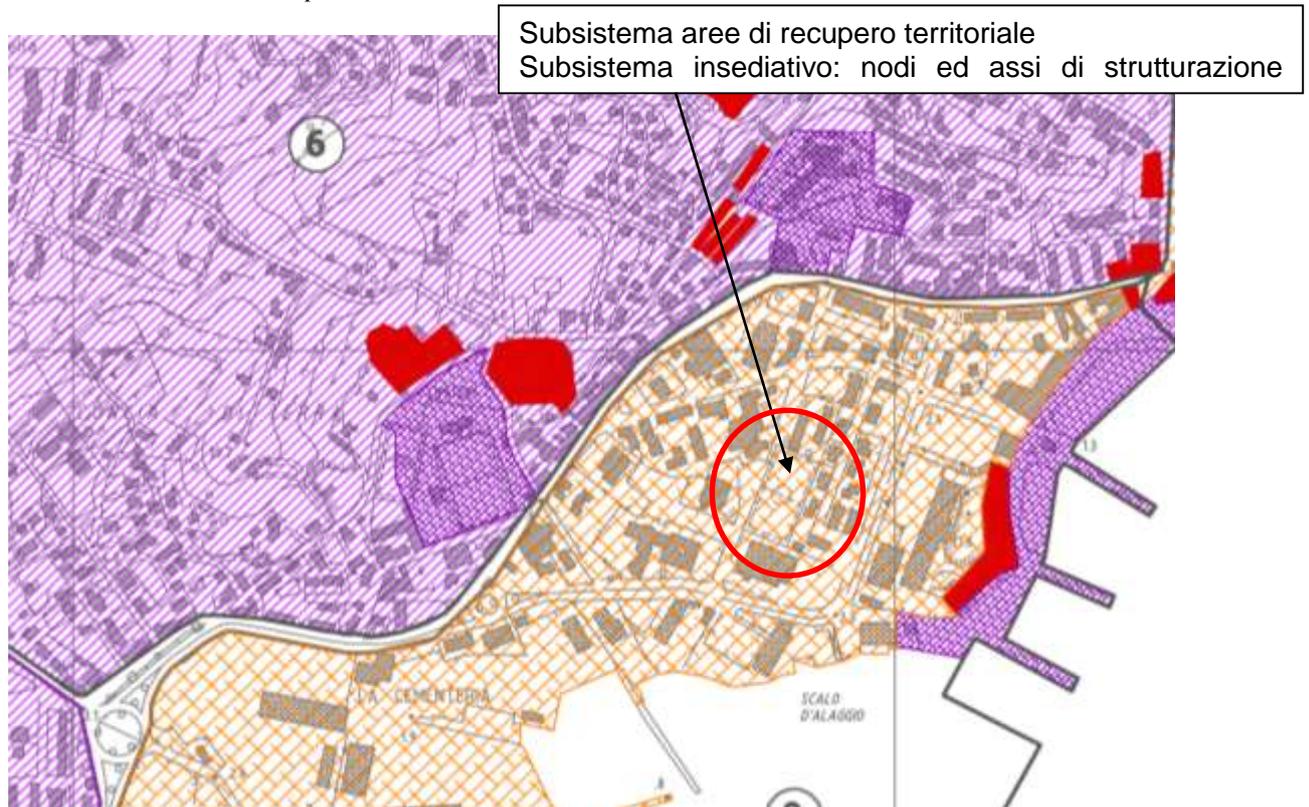
**2.** Il R.U. individuerà le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dei Sottosistemi, U.T.O.E. e Invarianti Strutturali del P.S., dimostrando il rispetto delle dotazioni minime prescritte dal D.M. 1444/68.

**3.** Tali servizi dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita dal comune attraverso esproprio forzoso, previo progetto e programma di utilizzazione approvati dalla Amministrazione Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

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

**5.** Sarà sempre consentita la destinazione per servizi di interesse comune e/o attrezzature di aree e/o edifici e/o porzioni dei medesimi all'interno di zone diversamente destinate dal R.U.

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



**Art.44 U.T.O.E. 9 – Porto**

**1.Descrizione**

Sistema	della Costa
Subsistema	Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana
S.T.	mq. 546.157
Standards esistenti	attrezzature: mq. 1.840 parcheggi: mq. 19.000 istruzione: mq. 45.280 servizi comuni: mq. 5.920
Insedimenti previsti	mq. 22.220 s.u. residenziale dei quali mq. 11.000 da recupero mq. 14.500 s.u. terziaria dei quali mq. 2.000 da recupero mq. 7.000 s.c. produttiva
Standards richiesti	$22.220:30 = 741 \times 18 = \text{mq. } 13.338$ $\text{mq. } 14.500 \times 0,80 = \text{mq. } 11.600$

## 2. Disciplina

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Agli standards indicati nella tabella di cui al comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa.

Gli interventi nell'U.T.O.E. sono destinati a costruire la nuova identità urbana della Portoferraio del dopoguerra, individuando nuove centralità di qualità architettonica e di valore simbolico, attorno alle quali realizzare la struttura coerente ed omogenea della città; a questo scopo appare fondamentale la previsione di un lungomare con pista ciclabile dal porto commerciale verso l'area dei cantieri nautici, e della realizzazione di approdi turistici e per la flotta peschereccia nello specchio d'acqua antistante.

Nell'interno l'asse di via Carducci – via Manganaro dovrà essere riqualificato sia dal punto di vista dell'arredo urbano che con la ristrutturazione dei nodi urbano ad esso afferenti: piazza Virgilio, ex Acit, ex cinema Pietri, ex Macelli.

Con riferimento all'art.24 delle presenti norme, il R.U. potrà localizzare nell'U.T.O.E. una nuova attrezzatura ricettiva per 100 camere come riconversione di edifici esistenti.

Nell'area del porto commerciale, il quadrilatero attorno alla vecchia centrale ENEL e all'edificio Coppedè sarà oggetto di un progetto unitario di riqualificazione urbana con valore e contenuti di piano attuativo. Il R.U. potrà prevedervi attrezzature di interesse generale, sia a carattere commerciale che culturali: Museo del mare, Stazione Marittima, Capitaneria di Porto, oltre a parcheggi portuali e verde urbano. L'intervento si attuerà prevalentemente con la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti e la ricostruzione di edifici distrutti da eventi bellici. Il R.U., nei limiti del dimensionamento dell'U.T.O.E. potrà comunque prevedere anche una quota di nuova edificazione. La variazione del Piano Regolatore Portuale sarà oggetto di Accordo di Programma, sia per quanto attiene alle banchine, alle corsie di imbarco ai parcheggi portuali, alla stazione marittima.

Con il medesimo Accordo si procederà alla variazione per la localizzazione degli approdi turistici e del porto peschereccio, nello specchio d'acqua fra il porto commerciale ed i cantieri nautici: l'Accordo prevederà anche le sistemazioni a terra collegate all'approdo. Si prescrive pertanto la riqualificazione di tutta la linea di costa in concessione demaniale, con la demolizione dei volumi incongrui, la costruzione di un lungomare attrezzato, di una pista ciclabile che segua la costa partendo dalla zona della nuova stazione marittima e prosegua attraverso l'Oasi termale fino a San Giovanni ed al parco Archeologico delle Grotte.

Lo specchio d'acqua sarà interessato da un approdo turistico per complessivi 400 nuovi posti barca,.

*Il progetto sarà accompagnato da una V.I.A., che dovrà dimostrare anche la compatibilità con i depositi di carburante esistenti e definire la profondità ed i caratteri delle necessarie fasce di rispetto, fino al previsto spostamento dei medesimi nella localizzazione che indicherà il R.U. Il progetto prevederà inoltre l'ormeggio a mare delle navi cisterna e la pipeline per l'approvvigionamento dei depositi, sia in relazione alla collocazione attuale che a quella che sarà prevista dal R.U. Il progetto prevederà inoltre i servizi a terra, ivi compresi quelli commerciali ed i pubblici esercizi. Il R.U. prescriverà le modalità di riqualificazione urbana dell'area delle Antiche Saline, nella quale individuerà un polo di servizi, anche fieristici, di supporto al tessuto produttivo dell'area. Potrà esservi individuata anche un'area attrezzata multifunzionale di interesse generale, secondo le modalità della D.G.R. 5 maggio '97 n.495. Vi si potranno pertanto prevedere le seguenti funzioni: - la direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza da parte della Protezione Civile - la installazione di attrezzature per i mercati all'aperto e per le attività ricreative itineranti nonché per le manifestazioni all'aperto in genere. Gli interventi nelle zone a rischio idraulico saranno subordinati alla preventiva messa in sicurezza di tutta l'area.*

## **Disposizioni comuni**

### **Art.4 Modalità di attuazione del P.S**

1. *Il P.R.G. è composto dal P.S., dal R.U., eventualmente dal Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) ed è corredato dal Regolamento Edilizio (R.E.). Sono direttamente precettivi ed operativi il R.U., il R.E., l'eventuale P.I.I.; il P.S. limitatamente alle salvaguardie di cui agli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.*
2. *I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del R.U. o del P.I.I., ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia:*
  - a) *dei piani particolareggiati, di cui all'art.13 della legge 17 agosto 1942 n.1150;*
  - b) *dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167;*
  - c) *dei piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865;*
  - d) *dei piani di lottizzazione (P.di L.), di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150;*
  - e) *dei piani di recupero (P.di R.), di cui all'art.28 della legge 5 agosto 1978 n.457;*
  - f) *dei programmi di recupero urbano, di cui all'art.11 del D.L. 5 ottobre 1993 n.398, convertito con legge 4 dicembre 1993 n.493;*
  - g) *dei programmi di miglioramento agricolo - ambientale di cui all'art.4 della legge regionale 21 aprile 1995 n.64; nonché ogni altro piano previsto per legge.*
3. *Il P.S. si esprime attraverso:*
  - **obiettivi:** *da perseguire nel governo del territorio comunale;*
  - **criteri:** *che il P.S. assume per il raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio ed ai quali debbono uniformarsi i successivi atti di pianificazione comunale, cioè R.U. e R.E.;*
  - **prescrizioni:** *relative alla sistemazione degli assetti esistenti ed al recupero di situazioni di degrado, atte a garantire la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali;*
  - **salvaguardie:** *operanti fino all'approvazione del R.U. e degli eventuali Piani attuativi, ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.*

4. *Il P.S. assume dalle indagini geologiche i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto dalla L.R. n.21/84 e dalla Delibera C.R.T. n.94/85 e rimanda le verifiche di fattibilità, come previste dalla stessa legge regionale, al R.U. ed alla documentazione allegata a piani attuativi ed a concessioni edilizie.*
5. *La previsione di efficacia del PS è di dieci anni. Nel periodo 2001 – 2004, si potrà soddisfare fino al 50% del fabbisogno complessivo individuato di edilizia residenziale. La restante quota potrà eventualmente essere resa disponibile, in parte o in toto, dopo un aggiornamento del quadro conoscitivo, ovvero dopo la redazione di una relazione sullo stato di attuazione del PS e del RU che dimostri la situazione dell'offerta e l'esistenza di domanda, il soddisfacimento degli standard urbanistici generati dalle trasformazioni realizzate, la disponibilità di risorsa idrica e la capacità di smaltimento dei reflui.*

### **Art.33 Invarianti Strutturali: Aree boscate**

1. *Nelle aree effettivamente boscate, ivi comprese quelle coperte da macchia mediterranea, valgono le seguenti prescrizioni e salvaguardie, ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.*
2. *Non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di enti pubblici o per adeguamento di servizi tecnologici. Sul patrimonio edilizio esistente interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi se finalizzati alla riduzione di impatti visuali e ambientali attraverso la diminuzione dell'altezza e/o dei volumi e/o della superficie coperta; nessuno di questi parametri potrà comunque essere incrementato.*
3. *In ottemperanza alla deliberazione del C.R.296\88 art.7, è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche e ambientali, ivi comprese le cave di prestito, le attività minerarie, i movimenti di terra, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami.*
4. *E' da favorire una fruizione regolata, non solo per lo studio dei biotipi, ma anche per un turismo specifico, da regolamentare 39 opportunamente. A tal fine è prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei percorsi esistenti; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze esclusive di abitazioni private, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità.*
5. *E' vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali, ivi comprese le strade, se non nei limiti e con le modalità di cui all'art.8 della deliberazione del C.R.296 del 19.7.88.*
6. *In attesa della perimetrazione delle aree boscate ai sensi della LR 39/2000, il perimetro delle stesse è definito dalle aree inserite nel PNAT, dalle riserve naturali statali, dalle aree d'interesse scientifico e dalle aree di interesse naturalistico ambientale e relative sottoclassi di cui alla tavola "Sistema rurale con rilevante*



*funzione ambientale” del PTC vigente. Tutte le previsioni ricadenti in dette aree ed eccedenti la manutenzione o la ristrutturazione edilizia sono sospese in attesa della perimetrazione di competenza della Provincia. Per le aree boscate non ricomprese nelle perimetrazioni di cui sopra, per aree interessate da trasformazioni eccedenti ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, il R.U. dovrà dare dimostrazione della inesistenza di caratteristiche arboree riconducibili alla classificazione come area boscata del territorio interessato ai sensi dell’art.3 della L.R.39/2000.*

### **3.2 Il Regolamento Urbanistico**

R.U. approvato con D.C.C. n. 2 del 24.01.2007 e successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- 1- Variante approvata con D.C.C. n. 5 del 25.2.2009
- 2- Variante di “manutenzione” approvata con D.C.C. n. 49 del 30.07.2013
- 3- Variante approvata con D.C.C. n° 34 del 14.05.2015 di recepimento del DPGR 64/R (Unificazione dei parametri edilizi-urbanistici)
- 4- Variante approvata con D.C.C. n. 20 del 09.05.2018 per la correzione di alcuni errori materiali.
- 5- Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’articolo 30 della L.R. 65/2014 per l’individuazione di nuove aree da destinare ad attrezzature e servizi approvata con D.C.C. n°33 del 03.07.2018.
- 6- Variante semplificata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014. Recepimento di normative regionali, disposizioni in materia di paesaggio e cave, modifica all’ambito 8: Poggio Consumella approvata con D.C.C. n° 34 del 03.07.2018.
- 7- Variante riduttiva al piano per l’edilizia economica e popolare (PEEP) per l’applicazione di diverse modalità attuative degli interventi ai sensi dell’art. 112 della LRT 65/2014 approvata con D.C.C. n° 174 del 27.09.2018.

#### **3.2.1 Disposizioni Comuni**

##### **Art. 28 Perimetro dei centri urbani**

1. *Alla tavola 4 del quadro conoscitivo è individuato il perimetro dei centri urbani.*
2. *In conseguenza della perimetrazione di cui alla tavola 4:*
  - 2.1 *All’esterno dei centri urbani si determina:*
    - *in merito alla decadenza dei vincoli urbanistici: l’ammissibilità degli interventi previsti nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, ovvero quelli conseguenti all’approvazione di PMAA per le aziende agricole e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione per immobili destinati ad uso diverso da quello agricolo;*
    - *in merito alle distanze dell’edificazione dalle strade: le distanze, di edifici cui alla seguente tabella, da rispettare nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti di esistenti, salvo allineamenti precostituiti e costruzioni in allontanamento rispetto alla distanza minima esistente;*



FUORI DEL CENTRO ABITATO	COSTRUZIONI	MURI DI CINTA RECINZIONI
C- Strade extraurbane secondarie;	30	3
F- Strade locali.	20	3
F- Strade locali vicinali	10	3

**2.2** All'interno dei centri urbani si determina:

- in merito alla decadenza dei vincoli urbanistici: l'ammissibilità dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso;
- in merito alle distanze dell'edificazione dalle strade: le distanze, di cui alla seguente tabella, da rispettare nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti di esistenti, salvo allineamenti precostituiti e costruzioni in allontanamento rispetto alla distanza minima esistente;

NEL CENTRO ABITATO	COSTRUZIONI	MURI DI CINTA RECINZIONI
C- Strade extraurbane secondarie;	10	3
E- Strade urbane di quartiere	5	1.5
F- Strade locali.	5	3
F- Strade locali vicinali	5	1.5

**3.** In ogni caso sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale, sia che questi sia oggetto di notifica ai sensi del Dlgs. 42/2004 o di particolari disposizioni del Regolamento Urbanistico per quanto inerente la tutela di edifici di particolare rilevanza architettonica o storico – documentaria.

**Art. 29 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del territorio e del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente**

**1.** Ai fini della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, in conformità al PS, sono individuati:

**1.1** Invariante strutturale UTOE 8 – Centro Storico ex art. 25 del PS, che per stratificazione storica, permanenza di caratteri originari e rilevante presenza di beni sottoposti a particolare tutela in via diretta o indiretta sono classificati ai sensi del DM 1444/1968 zone A, in quanto rappresentativi dell'identità culturale della comunità locale;

**1.2** Edifici isolati o nuclei invariante strutturale ex art. 26 del PS, che, per conservazione dei caratteri originari o storicamente consolidatisi, contribuiscono, unitamente alle aree di pertinenza, a definire l'identità culturale, in particolare nella rappresentazione paesaggistica;

**1.3** Ambiti territoriali e paesaggistici da recuperare e riqualificare in quanto precedentemente fatti oggetto di usi particolarmente impattanti (aree di recupero territoriale);

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

**3.** *Nelle aree dei siti estrattivi dismessi di Val di Piano: S. Stefano, S. Clara, Case Crestinone, Buraccio, e comunque per tutte quelle ove l'attività è stata sospesa nel 1980 o in data antecedente 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;*
- *Le attività di recupero, da attuare tramite permesso a costruire convenzionato, 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 industriali e/o artigianali e per la realizzazione di un alloggio di guardiania o servizio.*
- *L'Amministrazione Comunale, per i siti sopra indicati e per altri riconosciuti siti estrattivi dismessi, in caso di inerzia dei proprietari in merito alla messa in sicurezza dei luoghi, alla necessaria realizzazione di interventi di ripristino ambientale intesi come attività di riqualificazione e tutela del paesaggio, previo invito ai medesimi a realizzare gli interventi ammessi da notificare a termini di legge, può procedere d'ufficio rivalendosi successivamente sulla proprietà inadempiente per recuperare le spese sostenute o per incamerare l'area al patrimonio pubblico.*

**3.1** *Si considerano siti estrattivi dismessi (recepimento della LR 35/2015, art. 2, comma 1, lettera i)) le aree esterne ai siti a destinazione estrattiva prevista nella pianificazione di settore, comprendente anche le aree contigue di cava di cui alla LRT 65/1997.*

*Inoltre, sono riconosciuti come siti estrattivi dismessi quelle aree che, oggetto di attività estrattiva anteriore al 1980, presentano tutt'ora evidenze dell'attività trascorsa e non assoggettate e nessun intervento di ripristino, che risultano individuate dalla Tavola 2 del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico. Tali aree/siti saranno successivamente individuate in dettaglio tramite provvedimento amministrativo in ragione di accertamenti documentali e rilievi degli uffici competenti su richiesta della proprietà.*

#### **Art. 35 Disposizioni in materia di edifici esistenti**

**1.** *Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate aree, dove, per localizzazione, o caratteristiche, gli edifici esistenti possono essere sottoposti:*

**1.1** *ad interventi di ristrutturazione edilizia;*

**1.2** *ad interventi di sostituzione edilizia;*

**1.3** *ad interventi, una tantum, di completamento o ampliamento, anche connessi ad interventi di demolizione e ricostruzione, se questi sono resi necessari al fine di garantire la sicurezza statica, sismica o idraulica degli edifici, il miglioramento del rapporto di copertura a favore dell'incremento delle aree permeabili, la realizzazione di aree di parcheggio pubblico e privato pertinenziale, un dimostrato minore impatto ambientale e paesaggistico conseguente anche al miglioramento del prodotto architettonico.*

**2.** *Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti tipologie di aree:*

##### **2.1 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati**

**2.1.1** *aree insediate a bassa e media densità in ambito urbano, prevalentemente caratterizzate da edifici mono o bifamiliari;*

**2.1.2** *aree insediate a media o alta densità in ambito urbano, prevalentemente caratterizzate da edifici composti da 3 o più unità immobiliari;*

**2.1.3** aree insediate in ambito suburbano prevalentemente caratterizzate da una pluralità di tipologie edilizie ed insediative;

**2.1.4** aree di trasformazione

**2. Sub sistemi insediativi nodi ed assi di strutturazione urbana**

**2.2.1** aree insediate a media o alta densità in ambito urbano, prevalentemente caratterizzate da edifici composti da 3 o più unità immobiliari;

**2.2.2** aree di trasformazione;

**2.3 Sub sistemi insediativi aree di insediamento diffuso**

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

1. Per gli interventi di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi esistenti di seguito specificati, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali o di quanto previsto nell'apposita scheda norma, deve essere garantito l'incremento della dotazione di standard urbanistici di verde e parcheggi in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione, tramite realizzazione diretta secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale e cessione gratuita a quest'ultima delle aree trasformate per tali finalità oltre che della viabilità di servizio. Per la realizzazione degli interventi è ammessa la formazione di Programmi di riqualificazione insediativa, ai sensi dell'articolo 74 della L.R.T. 1/05, estesi anche ad ambiti limitrofi, se finalizzati a perseguire il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Una volta realizzati gli interventi ammessi ai commi successivi sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di ristrutturazione edilizia con fusione di più unità immobiliari; frazionamenti solo se si realizzano unità immobiliari residenziali di superficie non inferiore a 55 mq di Sua e unità immobiliari terziarie, direzionali o commerciali di superficie non inferiore a 75 mq. di Sua

2. Sono individuati i seguenti ambiti d'intervento (indicando le particelle catastali interessate interamente o per parte alle trasformazioni) :

.....

**3.2 Ambito 22 "Bricchetteria" particelle catastali 85, 18, 164, 259, 259 ed altre del foglio 5:**

- Attuazione: piano di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata.
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: commercio, residenza nuova costruzione: ristrutturazione ed adeguamento igienico e funzionale 15 unità immobiliari residenziali esistenti;
- Dimensionamento: 15 alloggi esistenti; di mq. Sua per la realizzazione degli alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti realizzati da CASALP; incremento del 20% della superficie di vendita esistente e del 20% della superficie non commerciale (magazzini, laboratori preparazione e cottura cibi pronti);
- Altezza massima (H.max) degli edifici: 10.50 mt.;
- Obbligo di parcheggi pertinenziali al piano terra o seminterrato non oltre 1.5 metri dall'attuale piano di campagna degli immobili;
- Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico

.....

**3.4 Ambito 24 "Caserme di Albereto" particelle catastali 168, 531, 532, 533, 534, 535, 541, 538, 530, 537, del foglio 2:**

- Attuazione: piano attuativo convenzionato;

- *Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e/o urbanistica a parità di Sua , per trasformare gli edifici attualmente in disuso, cioè escluso quelli già a carattere residenziale e quelli dei depositi della Capitaneria di Porto;;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti per un totale di 2000 mq. di SU. Sua residenziale da recupero di cui 1000 mq. P.E.E.P. attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi al coperto per una quota non superiore al 25%, della Sua esistente inutilizzata; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi all'aperto; attrezzature sociali pubbliche o private (asilo nido, baby stop, scuola materna, ludoteca) per una quota non superiore al 30%, della Sua esistente inutilizzata; verde e parcheggi pubblici in ragione di 24 mq. per ogni nuovo abitante insediabile;*
- *Dimensione delle unità immobiliari residenziali: minima, 60 mq. di, Sua massima 95 mq. Sua; la disposizione dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione, fermo restando quanto disposto dalla variante al RU approvata con D.C.C. n./2009 per il rapporto tra superfici coperte, dimensione dei lotti d'intervento ed aree destinate a viabilità o usi pubblici, può essere variata in sede di rilascio dei provvedimenti edilizi abitativi previa valutazione paesaggistica di dettaglio;*

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

*1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati gli ambiti della trasformazione ove è possibile realizzare insediamenti residenziali e non residenziali di completamento di tessuti urbanistici esistenti, anche per trasformazione degli stessi.*

*2. Per gli interventi di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi esistenti di seguito specificati, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali o di quanto previsto nell'apposita scheda norma, deve essere garantito l'incremento della dotazione di standard urbanistici di verde e parcheggi in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione tramite realizzazione diretta secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale e cessione gratuita a quest'ultima delle aree trasformate per tali finalità oltre che della viabilità di servizio. Per la realizzazione degli interventi è ammessa la formazione di Programmi di riqualificazione insediativa, ai sensi dell'articolo 74 della L.R.T. 1/05, estesi anche ad ambiti limitrofi, se finalizzati a perseguire il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.*

*3. In questi ambiti gli interventi potranno essere realizzati solo alle condizioni di seguito definite:*

**3.1 Ambito 21 "Caserma Teseo Tesei"**

- *Attuazione: progetti di opera pubblica e permesso di costruire;*
- *Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia ed urbanistica;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature scolastiche e formative, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, parcheggi pubblici e privati pertinenziali in struttura multipiano non oltre 300 posti auto di cui almeno il 30% pertinenziali;*
- *Dimensionamento: pari alla Sua esistente incrementata del 10%, fatta salva quella destinata ad attività pubbliche e parcheggi fino ad un massimo di 300 posti auto di cui non meno del 30% pertinenziali;*

**3.2 Ambito 22 "Bricchetteria" particelle catastali 85, 18, 164, 259, 259 ed altre del foglio 5:**

- *Attuazione: piano di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata.*



- *Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: commercio, residenza nuova costruzione: ristrutturazione ed adeguamento igienico e funzionale 15 unità immobiliari residenziali esistenti;*
- *Dimensionamento: 15 alloggi esistenti; di mq. Sua per la realizzazione degli alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti realizzati da CASALP; incremento del 20% della superficie di vendita esistente e del 20% della superficie non commerciale (magazzini, laboratori preparazione e cottura cibi pronti);*
- *Altezza massima (Hmax) degli edifici: 10.50 mt.;*
- *Obbligo di parcheggi pertinenziali al piano terra o seminterrato non oltre 1.5 metri dall'attuale piano di campagna degli immobili;*
- *Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico*

.....

**3.4 Ambito 24 "Caserme di Albereto" particelle catastali 168, 531, 532, 533, 534, 535, 541, 538, 530, 537, del foglio 2:**

- *Attuazione: piano attuativo convenzionato;*
- *Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e/o urbanistica a parità di Sua , per trasformare gli edifici attualmente in disuso, cioè escluso quelli già a carattere residenziale e quelli dei depositi della Capitaneria di Porto;;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti per un totale di 2000 mq. di SU. Sua residenziale da recupero di cui 1000 mq. P.E.E.P. attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi al coperto per una quota non superiore al 25%, della Sua esistente inutilizzata; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi all'aperto; attrezzature sociali pubbliche o private (asilo nido, baby stop, scuola materna, ludoteca) per una quota non superiore al 30%, della Sua esistente inutilizzata; verde e parcheggi pubblici in ragione di 24 mq. per ogni nuovo abitante insediabile;*
- *Dimensione delle unità immobiliari residenziali: minima, 60 mq. di, Sua massima 95 mq. Sua; la disposizione dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione, fermo restando quanto disposto dalla variante al RU approvata con D.C.C. n./2009 per il rapporto tra superfici coperte, dimensione dei lotti d'intervento ed aree destinate a viabilità o usi pubblici, può essere variata in sede di rilascio dei provvedimenti edilizi abitativi previa valutazione paesaggistica di dettaglio;*

.....

**Art. 77 Elementi di valutazione del Regolamento Urbanistico**

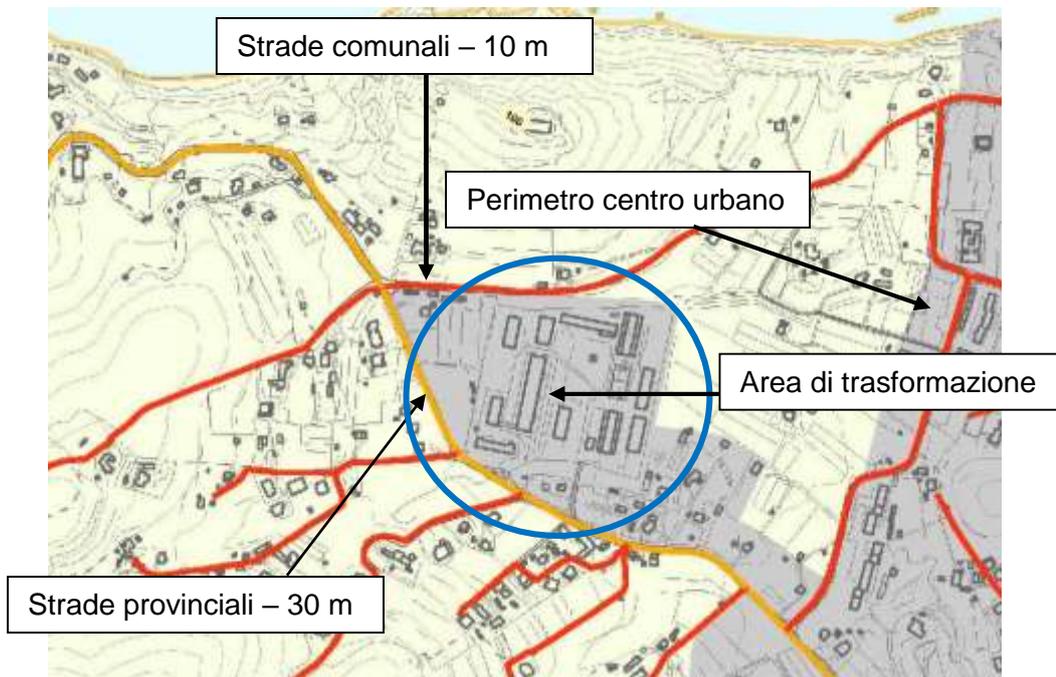
1. *Il Piano strutturale, art.58, prevede una valutazione del regolamento urbanistico attraverso valutazioni degli effetti ambientali indotti dagli interventi, pertanto prescrive la valutazione nei casi di trasformazioni morfologiche ed edilizie che abbiano per dimensioni e tipologia un rilievo paesaggistico ed una significativa influenza sul contesto su i relativi piani attuativi e in ordine a:*
  - *Realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali*
  - *Realizzazione di attrezzature sovracomunali*
  - *Realizzazione di insediamenti produttivi e o commerciali di Sul superiore a 2000 mq.*
  - *Realizzazione di attrezzature pubbliche aventi Sc superiore a 3000 mq.*
2. *Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano comunque le norme di cui alla LRT.10/2011 e sue successive integrazioni o modificazioni;*

### 3.2.2 Ambito Caserme Albereto

R.U. - Tav. B2-B3 – Classificazione aree



R.U. - Tav. 4 – Perimetro centro urbano vincoli stradali e cimiteriale



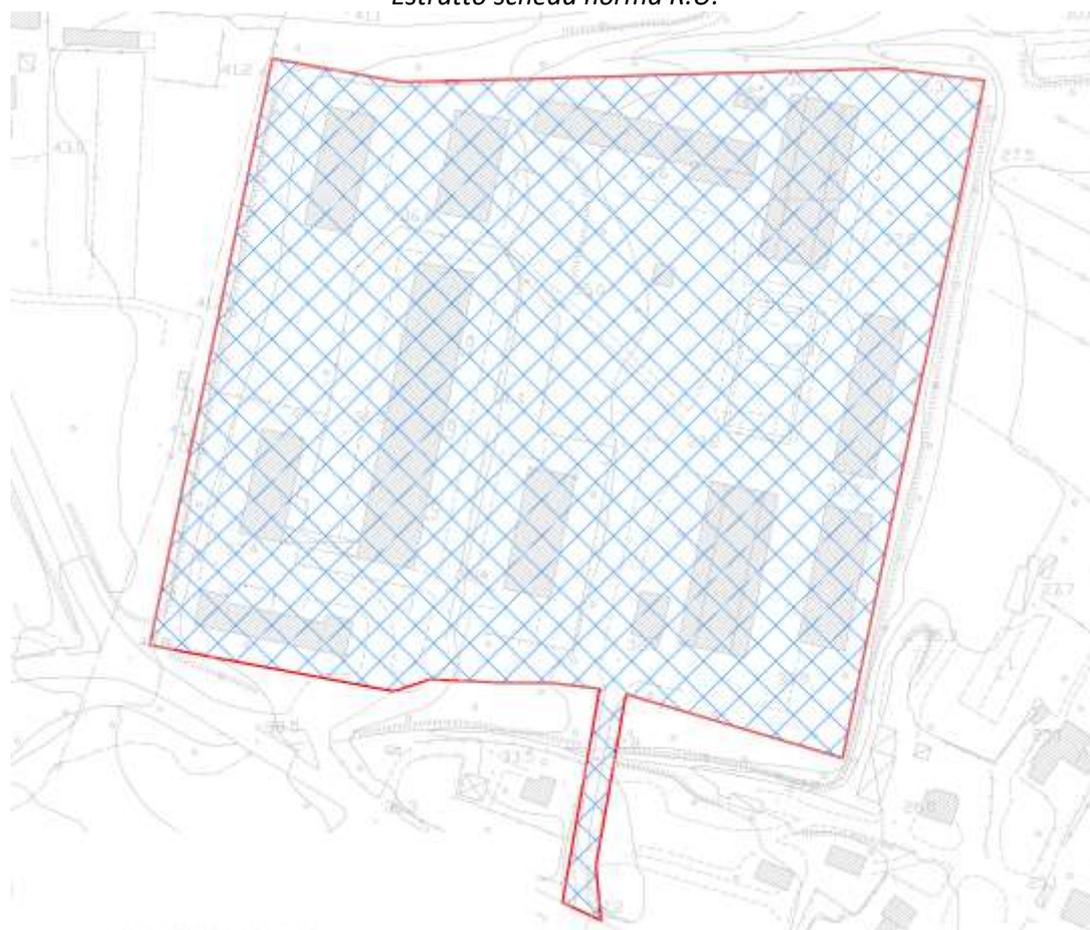
**Art. 40 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi**

.....

**3.4 Ambito 24 "Caserme di Albereto" particelle catastali 168, 531, 532, 533, 534, 535, 541, 538, 530, 537, del foglio 2:**

- *Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata;*
- *Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e/o urbanistica a parità di SU. , per trasformare gli edifici attualmente in disuso, cioè escluso quelli già a carattere residenziale e quelli dei depositi della Capitaneria di Porto;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti per un totale di 2000 mq. di SU. residenziale da recupero di cui non meno del 40% e non più del 50% Peep; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi al coperto per una quota non superiore al 25%, della SU. esistente inutilizzata; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi all'aperto; attrezzature sociali pubbliche o private (asilo nido, baby stop, scuola materna, ludoteca) per una quota non superiore al 30%, %, della SU. esistente inutilizzata; verde e parcheggi pubblici in ragione di 24 mq. per ogni nuovo abitante insediabile;*
- *Dimensione delle unità immobiliari residenziali: minima, 60 mq. di SU., massima 95 mq. SU.;*
- *Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione, di 3 degli alloggi realizzati per il mercato dell'affitto a canone controllato, oppure messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per un periodo non inferiore a dieci anni, di 6 degli alloggi realizzati per il mercato dell'affitto a canone controllato;*
- *Descrizione dell'intervento:  
L'area è quella parzialmente edificata delle ex Caserme, una vasta area di proprietà del Demanio dello Stato, in parte in stato di abbandono e degrado non essendo più stata utilizzata, in parte riusata per alloggi di dipendenti dello Stato. La previsione è finalizzata a rafforzare la presenza abitativa, recuperando le strutture esistenti anche sostituendole integralmente, per dare risposta anche a molti dipendenti dello Stato ed in particolare delle Forze Armate in servizio all'Isola d'Elba. Sarà il piano attuativo di recupero a dettagliare le caratteristiche dell'insediamento che deve conservare in linea generale i caratteri di bassa densità dove sicuramente gli spazi verdi debbono contribuire alla realizzazione di un piccolo quartiere giardino caratterizzato da giardini privati, a servizio di case a schiera di due piani fuori terra, e ampie porzioni di verde pubblico arricchito dalla piantumazione di idonee essenze di alto fusto.*

Estratto scheda norma R.U.



Perimetro dell'ambito;



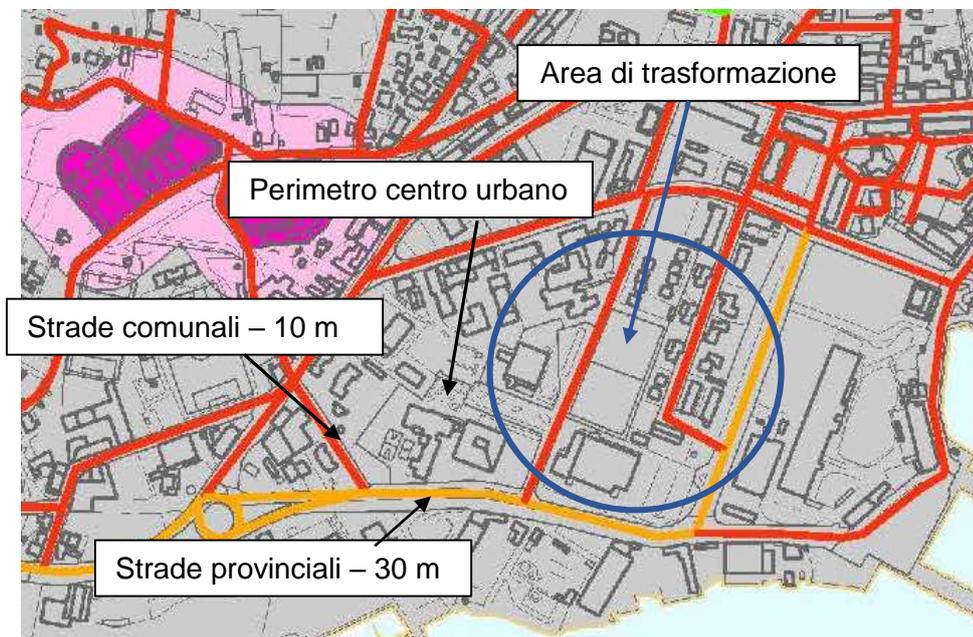
Ambito del comparto

### 3.2.3 Ambito Bricchetteria

R.U. - Tav. B3 – Classificazione aree



R.U. - Tav. 4 – Perimetro centro urbano vincoli stradali e cimiteriale



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

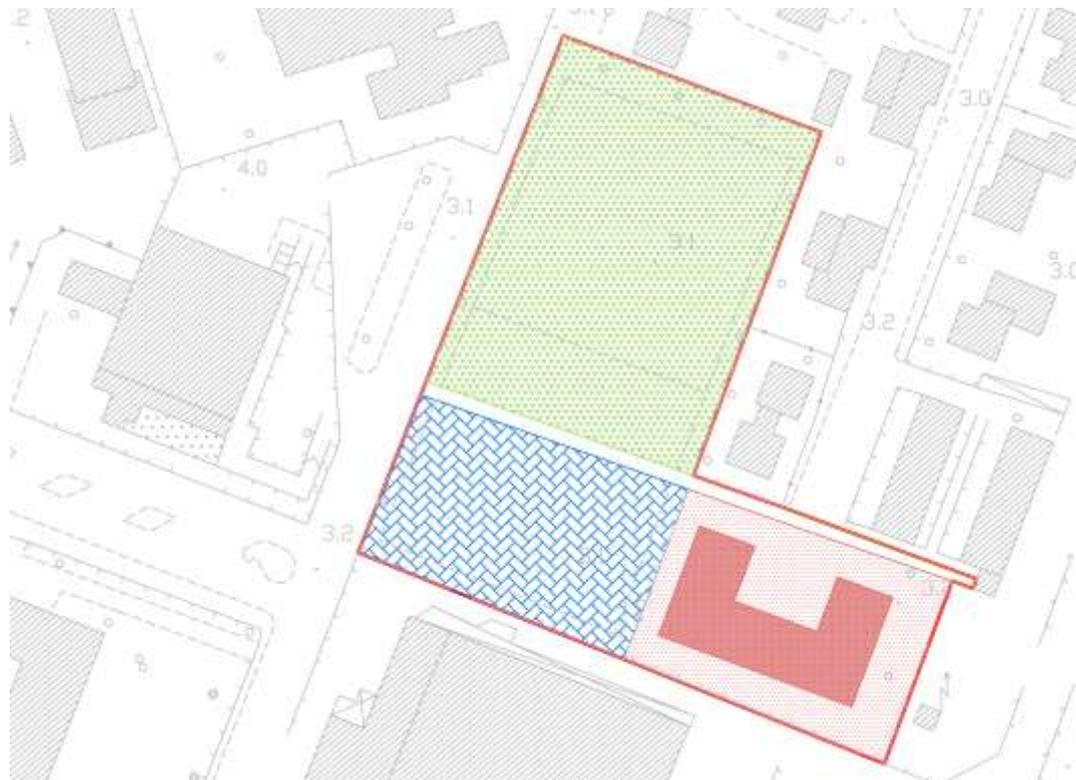
.....

**3.2 Ambito 22 "Bricchetteria" particelle catastali 85, 18, 164, 259, 259 ed altre del foglio 5:**

- *Attuazione: piano di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata.*
- *Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: commercio, residenza nuova costruzione: ristrutturazione ed adeguamento igienico e funzionale 15 unità immobiliari residenziali esistenti;*
- *Dimensionamento: 15 alloggi esistenti; di mq. Sua per la realizzazione degli alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti realizzati da CASALP; incremento del 20% della superficie di vendita esistente e del 20% della superficie non commerciale (magazzini, laboratori preparazione e cottura cibi pronti);*
- *Altezza massima (Hmax) degli edifici: 10.50 mt.;*
- *Obbligo di parcheggi pertinenziali al piano terra o seminterrato non oltre 1.5 metri dall'attuale piano di campagna degli immobili;*
- *Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico*

.....

Estratto scheda norma R.U.



## 4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

### 4.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

La disciplina del PIT/PPR approvato con Del. C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, con riferimento all'ambito della variante di cui si chiede l'avvio, si articola in due livelli:

1. Un primo livello generale che abbraccia tutto l' "Ambito 16. Colline metallifere" che regola il territorio in base ai valori propri articolati in invarianti del paesaggio e per questi individua obiettivi per le strategie delle politiche di intervento;

In particolare per il territorio interessato dalla variante evidenzia i seguenti elementi:

#### a. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

*Il sistema insediativo dell'isola d'Elba si è strutturato sui due assi principali che collegano Portoferraio da una parte con Procchio e Campo nell'Elba, e dall'altra con Porto Azzurro e Capoliveri. Da questi assi principali si dipartono le strade di connessione secondarie che collegano Porto Azzurro e Rio Marina ad est, e Procchio e Marciana Marina ad ovest.*

*Nel corso dei secoli, il sistema insediativo dell'Elba si è sviluppato interessando le aree che meglio rispondevano alle necessità di sicurezza, di vicinanza alle risorse, di collegamenti con il Continente.*

*Per molti secoli l'agricoltura e le miniere hanno rappresentato le maggiori risorse economiche dell'isola. L'Elba centrooccidentale aveva una spiccata vocazione agricola, la zona orientale sfruttava, già da epoche antichissime, il ferro delle miniere. Elementi determinanti per la nascita dei paesi elbani sono stati anche il rapporto con il mare e la sicurezza dalle invasioni e dalle incursioni piratesche.*

*La struttura insediativa storica si articola generalmente per centri collinari, oltre a due piagge di più recente strutturazione, ed il caso peculiare della città porto e fortezza di Portoferraio di fondazione cinquecentesca. Il centro storico di Portoferraio conserva intatti i tratti originari della sua fondazione nelle fortificazioni ancora presenti e nell'orditura degli isolati urbani.*

*I centri storici dei borghi collinari, costruiti in posizione dominante sul mare, sono caratterizzati in genere da un impianto a spina centrale sul crinale.*

*Benché vi siano tracce più antiche che testimoniano la presenza umana, la prima vera impronta insediativa con la nascita dei primi centri abitati di quest'ambito risale al periodo etrusco e romano (Campiglia, Capoliveri, Rio nell'Elba, Populonia, ecc...) quando inizia in modo sistematico lo sfruttamento delle risorse minerarie presenti sia nell'Isola d'Elba sia nelle Colline Metallifere. Fondamentale in questo periodo il ruolo di Populonia, unica delle dodici città stato etrusche ad essere situata sul mare e in stretto collegamento marittimo con l'Isola d'Elba, costituita da un'acropoli fortificata sulla sommità del promontorio e da una necropoli, un quartiere industriale per la lavorazione del ferro e da un porto, situati questi ultimi nelle aree sottostanti (oggi di Populonia rimane un'estesa area archeologica e il quattrocentesco borgo murato sul rilievo del promontorio).*

*Le condizioni di vita costiere, malsane per i continui dissesti idraulici e pericolose a causa dei continui atti pirateschi, obbliga a far migrare la popolazione durante il periodo medievale verso i rilievi collinari dell'entroterra con il conseguente trasferimento della sede vescovile da Populonia, a Suvereto ed infine a Massa Marittima.*

*Gli elementi di valore per l'ambito di Portoferraio:*

- *Le reti di città storiche identificati nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi”:*
- *Il sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere del Cornia, del Pecora e del Bruna;*
- *La testata costiera di porto di Piombino e l’isola d’Elba;*
- *Le città e i porti storici della costa con le fortezze in posizione dominante (Portoferraio, Porto Azzurro, Piombino, Populonia con la Rocca degli Appiani) e il sistema minore delle torri costiere che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali dal mare e verso il mare (Torre di Porto Vecchio, Casetta Falcone, Torre di Rio Fanale, Torre di Baratti, Torre del Sale, Torre Mozza a Piombino; Torre delle Civette che domina lo sbocco al mare del Fosso d’Alma; le torri dell’Isola d’Elba e delle isole minori).*
- *Le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli, fortezze e borghi collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e i balconi naturali del massiccio delle colline metallifere (Campiglia, Suvereto, Sassetta; Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Gerfalco; Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccatederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano) e dell’Isola d’Elba (Capoliveri, Marciana, Rio nell’Elba, le frazioni inerpicate di Campo nell’Elba) con scorci panoramici di alto valore paesaggistico.*
- *I viali storici di accesso alla città e le corrispettive visuali verso le “porte” urbane;*

## **b. Valori ecosistemici dell’ambito interno e costiero**

### *Ecosistemi interni*

*La rete ecologica forestale dell’ambito si caratterizza per l’elevata estensione della sua componente di matrice, interessando in modo continuo, con prevalenza di boschi termofili di latifoglie e sclerofille, le colline costiere e interne. Tale elemento, in gran parte attribuibile al target regionale delle Foreste e macchie alte di sclerofille e latifoglie, comprende quindi la vegetazione forestale dell’orizzonte mediterraneo e submediterraneo a prevalenza di formazioni di querce sempreverdi (boschi di leccio, sughera e macchie alte) e di latifoglie termofile (querceti di roverella). Nel contesto della matrice un particolare interesse rivestono i boschi di sughera, con nuclei importanti nel Parco di Montioni, all’Isola d’Elba, nei boschi di Gavorrano e a Monte Leoni (già Fitocenosi Sugherete su verrucano cristallino delle Versegge di M.te Leoni), o con nuclei relitti sulle dune boscate di Rimigliano.*

*Le aree forestali di maggiore valore funzionale (nodi primari e secondari della rete) si localizzano all’interno dei vasti complessi forestali di Montieri, Monterotondo, Sassetta, Montioni e in Val di Farma, ove sono presenti boschi di latifoglie e boschi misti (anche castagneti da frutto) di buona qualità strutturale e maturità. Altri nuclei forestali secondari di minore estensione si localizzano nella pianura costiera di Rimigliano, nelle colline circostanti Massa Marittima e Sassoforte-Roccastrada (faggete di Sassoforte) o all’Isola d’Elba (castagneti del M.te Capanne e leccete mature tra Rio nell’Elba e Cavo). Ai nodi primari della rete ecologica è in gran parte attribuibile il target della Strategia regionale per la Biodiversità relativo alle Foreste di latifoglie mesofile. Si tratta di castagneti, anche da frutto, presenti nell’entroterra delle Colline Metallifere e sul Monte Capanne (Isola d’Elba), di cerrete mesofile (ad esempio nel Parco di Montioni o nell’entroterra di Rimigliano), di boschi mesofili in stazioni abissali (Colline metallifere, Val di Farma), di boschi di rovere (Val di Farma) e di boschi misti di faggio e tiglio o di tasso *Taxus baccata* (Val di Farma e Fontalcinaldo), quest’ultimi anche a costituire un importante Fitocenosi del Repertorio naturalistico (Boschi misti di faggio, castagno, agrifoglio e tasso di Fontalcinaldo). Nell’ambito dei nodi particolare rilevanza assumono i boschi interni al patrimonio agricolo forestale regionale per il loro migliore stato di conservazione, lo scarso disturbo antropico e la elevata continuità. Una eccellenza nell’ambito delle leccete costiere è rappresentata dai boschi interni alla Riserva Statale Integrale di “Poggio Tre Cancelli”, nel complesso forestale di Montioni. Nuclei di connessione ed*

*elementi forestali isolati sono presenti come nuclei forestali costieri a Rimigliano (pinete e leccete), a Sterpaia (pinete e bosco planiziale di Riva Verde) e nella pianura agricola del Torrente Bruna (sugherete di Lattaia). Anche il comprensorio boscato del Promontorio di Piombino è considerato, nell'ambito della Rete Ecologica Toscana, come un elemento forestale isolato in quanto, sebbene piuttosto esteso, è costituito da soprassuoli giovani e da strutture semplificate; risulta inoltre estremamente isolato rispetto ai territori boscati delle colline metallifere e per questo povero di specie sensibili alla frammentazione ecologica. Tuttavia, anche in quest'area risultano presenti circoscritti ambiti di grande pregio forestale come alcune leccete mature e alcune boscaglie umide con presenza di alloro (habitat assai raro in Toscana). Ai nodi secondari, alla matrice e alle aree forestali residuali sono in gran parte associabili i target della strategia regionale per la biodiversità relativi ai "Boschi planiziali e palustri delle pianure alluvionali" e alle "Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termofile". Le cenosi forestali planiziali delle pianure alluvionali interne e costiere rappresentano uno degli habitat che ha subito le maggiori riduzioni rispetto all'area potenziale a causa dello sviluppo delle attività antropiche (agricoltura, urbanizzazione, infrastrutture, ecc.). I boschi igrofili relittuali rappresentano quindi una delle tipologie forestali di maggiore vulnerabilità e interesse conservazionistico, con boschi di farnia *Quercus robur* e frassinete a *Fraxinus oxycarpa*. Nell'ambito sono presenti nuclei relittuali di boschi planiziali nel retroduna di Rimigliano e Sterpaia, nella tenuta di Rimigliano, ma soprattutto nel bosco monumentale di Riva Verde, all'interno dell'ANPIL Sterpaia. Aree forestali in evoluzione (macchie e garighe) si localizzano mosaiccate nel paesaggio forestale dei boschi di sclerofille quali stadi di degradazione legati in gran parte agli incendi (ad es. nelle selve delle Costiere di Scarlino, all'Isola d'Elba e nelle basse Colline Metallifere).*

#### *Ecosistemi costieri*

*La rete ecologica regionale delle coste è presente nell'ambito con gli ecosistemi delle coste sabbiose, in gran parte attribuibili all'elemento degli ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati, e con quelli delle coste rocciose. Entrambi riconducibili ai due target costieri della Strategia Regionale per la biodiversità di seguito descritti:*

*Per le coste sabbiose il target di riferimento è quello degli Ambiti costieri sabbiosi caratterizzati da complete serie anteduna-duna-retroduna e da formazioni dunali degradate. Ad eccezione del sistema costiero dunale di Lacona (Isola d'Elba) e di Cala Giovanna (Isola di Pianosa), gran parte delle fasce costiere sabbiose interessano la porzione continentale dell'ambito, con la presenza di estesi tratti di costa sabbiosa, e relativo sistema dunale e retrodunale, a Rimigliano e nel Golfo di Follonica (ANPIL "Sterpaia" e Riserva Statale Tomboli di Follonica). Il target, che interessa anche la costa sabbiosa di Baratti e di Cala Violina, presenta importanti habitat di interesse comunitario di duna fissa e mobile e numerose specie animali e vegetali psammofile.*

*Le coste rocciose costituiscono un elemento caratteristico del sistema insulare elbano e dell'intero Arcipelago (l'ambito include anche Pianosa, Montecristo, Cerboli, Palmaiola, oltre agli isolotti satelliti elbani e di Pianosa), risultando presente anche nella porzione continentale (Promontorio di Piombino e Costiere di Scarlino). Il sistema di falesie, pareti verticali e piattaforme rocciose presenta un elevato valore naturalistico, soprattutto nell'ambito dell'Arcipelago toscano per la presenza di numerosi habitat e specie vegetali endemiche (ad es. numerose specie vegetali del genere *Limonium*) o rare (anche una fitocenosi del Repertorio Naturalistico toscano: Critmo-Limonieto di Nisporto, Isola d'Elba).*

*Ambienti di estrema importanza per la nidificazione di diverse specie di uccelli marini (gabbiano corso, berta maggiore e minore) e per la presenza di caratteristiche popolazioni insulari di rettili. Il Promontorio di Piombino presenta un esteso tratto di costa rocciosa di elevato interesse per la sua elevata naturalità e per l'interesse floristico e faunistico (importante stazione relitta di palma nana *Chamaerops humilis*, area di elevata importanza per gli uccelli migratori e unica stazione peninsulare di *Asteriscus maritimus*).*

*Punta Falcone, al limite meridionale del Promontorio di Piombino, ospita un importante fitocenosi del Repertorio naturalistico toscano relativa alle Garighe semialofile delle coste rocciose a *Asteriscus maritimus* e *Helichrysum litoreum* di Punta Batteria.*

### c. Criticità

*L'elevata frammentazione strutturale del paesaggio può rendere difficile la sostenibilità delle aree protette: esempio tipico i possibili conflitti di priorità tra l'obiettivo di mantenere i sistemi di bonifica e drenaggio e l'obiettivo di rendere biologicamente sostenibili le aree umide protette. La principale criticità idrogeomorfologica è legata all'equilibrio delle falde acquifere di pianura e costiere. I prelievi d'acqua per irrigazione e il crescente consumo civico degli insediamenti turistici tendono ad abbassare i livelli delle falde, mentre l'edificazione delle aree di Margine e Alta pianura riduce la ricarica. L'abbassamento porta il rischio di ingressione d'acqua salina, già segnalato come significativo, e può accentuare i fenomeni di subsidenza, come lo sviluppo di sinkholes ("fornelli"). L'area di Gavorrano è oggetto di studio perché ritenuta suscettibile a fenomeni di sprofondamento. Lo sviluppo edilizio e l'agricoltura intensiva se non condotta secondo buone pratiche agronomico-culturali nelle aree di Margine e Alta Pianura aumentano il rischio di inquinamento delle falde, poco protette dai suoli di queste aree. Esiste, inoltre, un rischio dovuto alla presenza di "inquinanti" inorganici naturali, quali il boro e l'arsenico. L'aumento del deflusso superficiale dovuto all'impermeabilizzazione del suolo può sovraccaricare i sistemi di drenaggio delle aree bonificate, saldandosi con la problematica della manutenzione dei sistemi di canali di scolo nel creare problemi di ristagno. I problemi di franosità ed erosione del suolo sono quelli tipici dei vari sistemi morfogenetici; sono mitigati dalla struttura ottimizzata dei seminativi collinari, con campi poco sviluppati nel senso della pendenza e ben separati. Le trasformazioni a vigneto specializzato potrebbero aumentare le criticità, se realizzati con sistemi d'impianto non idonei a contenere l'erosione del suolo. I principali fiumi dell'ambito sono tutti soggetti a fenomeni di esondazione; per tutti, si riportano alluvioni con danni negli ultimi 60 anni. Lungo le coste alte, soprattutto dell'isola d'Elba, sono presenti fenomeni di crollo delle falesie. In alcune zone è in atto il fenomeno dell'erosione costiera: nel Golfo di Baratti da diversi anni è in atto una modesta azione erosiva, soprattutto nel settore meridionale. Nel resto del settore continentale la situazione è complessivamente di equilibrio. All'Isola d'Elba la maggior parte delle spiagge è in equilibrio o in modesto avanzamento: fanno eccezione le spiagge di Barbarossa, Schiopparello, Marina di Campo e Naregno che mostrano fenomeni di erosione. Numerosi i siti ex-minerari da bonificare: in totale 35 tra discariche minerarie, roste, bacini di decantazione dei fanghi, siti industriali, in particolare Niccioleta, Fenice-Capanne e Gavorrano, e tre gallerie di scolo di acque di miniera. I rilievi collinari sono aggrediti, inoltre, dalle cave di materiali inerti o lapidei ornamentali, con una particolare concentrazione nella collina e montagna calcaree. Nella zona di Monte Valerio l'intensa attività di cava ha determinato la quasi completa distruzione della miniera etrusca di stagno delle "Cento Camerelle". Si ritrovano numerosi siti estrattivi abbandonati.*

*Presenza di piattaforme residenziali e turistico ricettive in ambiti costieri sensibili ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico. La trasformazione dei campeggi litoranei in villaggi turistici con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica ha profondamente trasformato i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici costieri (cordoni dunali, aree umide residuali, pinete costiere, foci fluviali, ecc...).*

### d. In questo Ambito vengono sinteticamente individuati i seguenti indirizzi per le politiche prevalenti:

*Pianure, fondovalle (vedi la cartografia e l'abaco dei sistemi morfogenetici) e Arcipelago toscano*

- 1. coordinare a livello di bacino la manutenzione dei sistemi di bonifica, evitando nella progettazione degli insediamenti di sovraccaricare i sistemi idraulici con ulteriori deflussi superficiali, vulnerabili all'inquinamento;*

2. *perseguire azioni volte a garantire la stabilità e qualità dei corpi idrici sotterranei, limitando i prelievi agricoli mediante l'incentivazione di sistemi irrigui a basso impatto e la riduzione del rischio di apporto di inquinanti alle falde acquifere;*
3. *limitare i processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e delle pianure alluvionali, con particolare riferimento alla zona tra Follonica e Scarlino, alla fascia costiera di San Vincenzo, all'Isola d'Elba. Per i territori circostanti le zone umide costiere (Orti Bottagone, Scarlino, Rimigliano, Mola e Schiopparello), contenere ulteriori processi di frammentazione a opera di nuove infrastrutture o dell'urbanizzato;*
4. *conservare le residuali aree umide anche promuovendo interventi di riqualificazione e di tutela dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque;*
5. *migliorare i livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero e delle strutture a esso collegate (ad es. portualità turistica);*
6. *avviare azioni volte alla riduzione dei processi di erosione costiera e al recupero degli ambienti dunali costieri degradati (ad es. Lacona all'Isola d'Elba, Baratti, Sterpaia e parte della costa di Rimigliano), riducendo i fenomeni di calpestio e sentieramento e ostacolando la diffusione delle specie aliene (anche in aree costiere rocciose, come il promontorio di Piombino e all'Isola d'Elba);*
7. *perseguire, nella Val di Cornia e nei bacini limitrofi, azioni volte a migliorare la qualità delle acque e la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e torrentizi, di basso e medio corso e il loro grado di continuità ecologica, con particolare riferimento alle aree individuate come "Corridoio ecologico fluviale da riqualificare". Importante risulta la continuazione degli interventi di bonifica e di monitoraggio delle fonti di inquinamento da metalli pesanti per il Fiume Merse (ex zona mineraria di Boccheggiano);*
8. *al fine di riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovere una destagionalizzazione e differenziazione dell'offerta e della ricettività turistica, integrando il turismo balneare con gli altri segmenti -storico-culturale, naturalistico, rurale, museale - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità, recuperando e valorizzando il patrimonio abitativo dell'entroterra;*
9. *garantire nelle pianure costiere che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera causato dal corridoio infrastrutturale (Aurelia Vecchia - SGC Aurelia- ferrovia), dal punto di vista percettivo ed ecologico.*
10. *contenere nelle pianure alluvionali i processi di urbanizzazione in modo da evitare fenomeni di diffusione insediativa in territorio rurale e la saldatura dei principali assi stradali, salvaguardando i varchi ineditati (con particolare riferimento all'asse Venturina-Piombino e Follonica- Scarlino Sacalo);*
11. *promuovere, lungo la costa, azioni volte a prevenire nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato.*
12. *sostenere azioni e programmi volti alla tutela e valorizzazione dell'articolato sistema di emergenze storico-culturali che caratterizzano il paesaggio costiero e le visuali "da" e "verso" il mare e l'arcipelago: i centri portuali storici e le fortezze in posizione dominante, il sistema delle torri costiere, dei fari e degli approdi di valore testimoniale e identitario; la viabilità litoranea e le visuali panoramiche da essa percepibili;*

13. *tutelare l'integrità estetico-percettiva e storico-culturale delle importanti emergenze d'interesse archeologico, quali l'antica città costiera di Populonia, le testimonianze archeologiche e paleontologiche dell'isola di Pianosa, la villa delle Grotte di prima età imperiale a Portoferraio;*
14. *favorire, nelle aree di pianura, il mantenimento o la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, sia per i tessuti a maglia semplificata, sia per quelli della bonifica storica;*
15. *promuovere, nell'isola, d'Elba azioni volte a prevenire ulteriori espansioni dell'urbanizzato (anche a carattere turistico-residenziale) e a limitare i fenomeni di abbandono culturale che comportano il degrado delle tradizionali sistemazioni terrazzate di versante;*
16. *promuovere la conservazione attiva degli agroecosistemi dell'Arcipelago Toscano (priorità per l'isola di Pianosa), delle tenute agricole costiere e dei paesaggi agricoli collinari e montani (in particolare dei nodi degli ecosistemi agropastorali);*
17. *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con l'attuazione della gestione forestale sostenibile; promuovere l'eradicazione totale di cinghiale e muflone dall'isola d'Elba, il controllo di specie vegetali aliene ampiamente diffuse e invasive all'isola d'Elba, la tutela dei boschi costieri soggetti a elevata frammentazione (in particolare boschi planiziali e aree interessate da "direttrici di connettività da riqualificare o ricostituire"), la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica e la conservazione attiva dei castagneti da frutto;*
18. *prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.*

e. In questo Ambito vengono sinteticamente individuati i seguenti obiettivi e orientamenti prevalenti:

#### **Obiettivo 1**

**Salvaguardare i caratteri idro-geo-morfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l'entroterra**

#### **Direttive correlate**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

- 1.1 - *tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;*

- 1.2 - contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi (individuare nella carta di "Sintesi dei valori idrogeo-morfologici");
- 1.3 - evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portiglioni) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;
- 1.4 - migliorare l'integrazione paesaggistica dei grandi insediamenti produttivi e logistici, favorire il recupero degli impianti e delle aree dismesse o la rinaturalizzazione dei paesaggi costieri degradati

**Orientamento:**

- migliorare l'integrazione paesaggistica in particolare di degli insediamenti collocati in corrispondenza delle foci del Fiume Cornia e del Fiume Pecora o posti in ambiti sensibili, ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico e rappresentati nella carta della "Rete ecologica" come "Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica per processi di artificializzazione".
- 1.5 - evitare che eventuali nuovi insediamenti formino conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli scali storici (Scarlino Scalo e Gavorrano Scalo) e preservare i varchi ineditati esistenti, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Gavorrano-Bagni-Forni di Gavorrano, Scarlino-Scarlino Scalo, Sticciano- Sticciano Scalo, Campiglia-Venturina-Stazione di Campiglia;
- 1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- 1.7 - nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

**Orientamenti:**

- preservare la struttura della maglia agraria storica;
  - mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico;
  - evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali.
- 1.8 - tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, e riqualificare i fronti urbani degradati;
- 1.9 - salvaguardare la permeabilità percettiva dei litorali e garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici;

## **Obiettivo 2**

**Salvaguardare la struttura del paesaggio agro-forestale delle aree alto collinari, montane e insulari, dai fenomeni di abbandono degli ambienti agro-pastorali e dall'alterazione dei valori paesaggistici connessi alle attività estrattive**

### ***Direttive correlate***

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

- 1.2 - valorizzare le attività agropastorali al fine di contrastare la perdita dei valori naturalistici e paesaggistici degli habitat pascolivi e delle le aree agricole terrazzate soggetti a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea particolarmente significativi nella zona montana di Prata-Montieri, nell'area basso montana di Roccatederighi, Sassofortino (caratterizzate da tessuti a campi chiusi), Monterotondo M.mo, Montioni, Monti d'Alma e nell'Arcipelago Toscano, nelle aree agricole di Pianosa e sui crinali interni dei rilievi elbani (Cima del Monte, Monte Capannello);*
- 1.3 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;*
- 1.4 - promuovere la riqualificazione dei numerosi siti estrattivi abbandonati e il recupero delle discariche minerarie che costituiscono suggestive forme che caratterizzano il paesaggio collinare (ad es. le peculiari forme di erosione denominate "Le Roste", impostate sul materiale di risulta della miniera di Campiano e ubicate lungo il F. Merse nel territorio di Montieri), attraverso progetti integrati di valenza paesaggistica e culturale;*

## **Obiettivo 3**

**Tutelare l'importante patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico-insediativo**

### ***Direttive correlate***

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

- 1.5 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico, quali l'antica città costiera di Populonia, le testimonianze paleontologiche, archeologiche e paleontologiche dell'isola di Pianosa, la villa delle Grotte di prima età imperiale a Portoferraio, e valorizzare il vasto patrimonio archeominerario attraverso progetti integrati di promozione culturale e turistica;*
- 1.6 - salvaguardare e valorizzare le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli (Castello della Magona e il Castello della Marsiliana), fortezze, borghi e centri collinari*

che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e sui balconi naturali del massiccio delle colline metallifere, nonché le relazioni tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario circostante caratterizzato da oliveti tradizionali o seminativi (Campiglia, Suvereto, Sassetta, Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Gerfalco, Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccatederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano).

#### **Obiettivo 4**

**Tutelare l'alto valore del paesaggio costiero dell'Isola d'Elba, Pianosa, Montecristo e delle isole minori (Cerboli, Palmaiola, isolotti satelliti elbani e di Pianosa) costituito da peculiari caratteri geomorfologici delle coste rocciose, da un complesso ecomosaico di interesse conservazionistico e da un significativo patrimonio insediativo di valore storico e identitario**

#### **Direttive correlate**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

*4.1 - conservare l'integrità del sistema costiero roccioso di elevato valore naturalistico caratterizzato da una notevole diversità morfologica (con elementi peculiari come le forme derivanti da processi di alterazione dei graniti e le morfosculture dell'erosione eolica), cromatica e geologica e dalla presenza di numerosi habitat e specie vegetali endemiche, migliorando livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero;*

*4.2 - arginare ulteriori processi di urbanizzazione, definire i confini degli insediamenti, conservare e qualificare i margini urbani e promuovere interventi di riqualificazione e recupero delle aree compromesse, con particolare riferimento alle aree ricadenti in zone di valore naturalistico per la presenza di agroecosistemi tradizionali (Capoliveri, Rio Marina – Rio nell'Elba), di aree umide (Mola, Schiopparello e delle Saline di San Giovanni) e di habitat costieri (Capoliveri, Portoferraio e nelle fasce costiere di Lacona);*

*4.3 - salvaguardare e valorizzare il sistema delle torri costiere, dei fari e degli approdi di valore storico e identitario, dell'Isola d'Elba e delle isole minori che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali "da" e "verso" il mare, il sistema dei centri portuali storicamente insediati e le fortezze in posizione dominante (Portoferraio, Porto Azzurro), poste in stretta relazione funzionale e visiva con gli insediamenti del litorale continentale dell'ambito;*

*4.4 - salvaguardare l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte, con particolare riferimento agli scorci panoramici di alto valore paesaggistico di Capoliveri, Marciana, Rio nell'Elba, delle frazioni inerpicate di Campo nell'Elba;*

*4.5 - tutelare e valorizzare i paesaggi rurali insulari caratterizzati dalla permanenza della struttura agraria tradizionale, con particolare riferimento ai vigneti terrazzati di Rio nell'Elba e Rio Marina e ai mosaici complessi di impronta tradizionale nella parte montuosa occidentale di Pomonte;*

*4.6 - mantenere la leggibilità degli assetti e dei rapporti tra usi e trame agricole dell'isola di Pianosa in quanto paesaggi rurali di grande valore identitario contraddistinti da un complesso sistema di muri a secco filari e alberature;*

*4.7 - tutelare, recuperare e valorizzare la rete dei sentieri e dai tracciati di crinale e lungo costa e le visuali panoramiche percepite verso il mare, le isole e la costa continentale.*

La disciplina è infine completata dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 e 142 del Codice.

#### **4.2. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTC)**

La Provincia di Livorno ha approvato con D.C.P. n. 52 del 25.03.2009 il PTC il quale si fonda sulla necessità di costituire un reale strumento di coordinamento, basato su obiettivi più che su prescrizioni, degli approfondimenti da svolgere con la pianificazione comunale e in buona parte ragionati dal rapporto di coerenza con il PIT e dalla analisi dei caratteri statuari e paesaggistici del territorio livornese.

Per adempiere al proprio ruolo di coordinamento delle politiche territoriali espresse dalla Regione con gli strumenti della pianificazione comunale, il PTC assume una serie di principi su cui fondare i valori statuari, le scelte strategiche e le azioni di governo territoriale e sociale delle comunità locali.

Per l'affermazione di tali valori di riferimento il PTC individua i seguenti obiettivi generali da perseguire:

- *la tutela, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali di sviluppo;*
- *lo sviluppo di un sistema equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia;*
- *lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;*
- *la crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all'impresa l'accessibilità alla ricerca e all'innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione;*
- *la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e ai servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie tra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e della efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell'interazione sociale, etnica, culturale;*
- *un adeguato livello di sicurezza alle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;*
- *l'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e gli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia per il coordinamento dell'attività territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;*
- *una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità e il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.*

Gli obiettivi che il PTC si prefigge trovano la loro articolazione disciplinare in particolare nella identificazione dei caratteri della struttura identitaria del territorio e nella individuazione dei Sistemi e sottosistemi territoriali, che costituiscono l'approfondimento, alla scala progettuale di livello provinciale, dei più generali sistemi del PIT, quello de "l'universo urbano" e quello de "l'universo rurale" della Toscana. È in riferimento all'insieme dei Sistemi e dei sottosistemi territoriali del PTC che vengono individuati:

- *le risorse essenziali di rilievo sovracomunale da tutelare attivamente e promuovere per garantire la sostenibilità dello sviluppo;*
- *le invarianti strutturali riferite alle risorse essenziali individuate dalla legge regionale;*
- *le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola;*
- *gli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale ed i relativi obiettivi di qualità paesaggistica;*
- *gli eventuali specifici criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali ad integrazione di quelli definiti nello statuto delle risorse.*

Nello specifico il PTC suddivide il territorio della provincia di Livorno nei seguenti Sistemi Territoriali:

- *Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura, articolato in:*
  - Sottosistema territoriale urbano di Livorno e della pianura dell'Arno;
  - Sottosistema territoriale del Fine e del Cecina;
  - Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia;
- *Sistema territoriale delle colline, articolato in:*
  - Sottosistema territoriale delle colline settentrionali;
  - Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali;
- *Sistema territoriale delle isole, articolato in:*
  - Sottosistema territoriale dell'Isola di Gorgona; o Sottosistema territoriale dell'Isola di Capraia; o Sottosistema territoriale dell'Isola d'Elba;
  - Sottosistema territoriale dell'Isola di Pianosa;
  - Sottosistema territoriale dell'Isola di Montecristo;
- *Sistema del mare e della linea di costa.*

Per ogni sistema e sottosistema vengono valutati la geomorfologia, l'idrografia naturale ed antropica, il mosaico forestale e quello agrario, gli insediamenti storici moderni e contemporanei, le reti e gli impianti viari, tecnologici e le aree estrattive, i parchi, le aree protette e le emergenze paesaggistiche e i vincoli, attraverso schede identificative dei relativi Ambiti di Paesaggio che vanno a costituire l'Atlante dei Paesaggi della Provincia di Livorno.

Il comprensorio della Val di Cornia è interessato dal Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali e dal Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia. Naturalmente i litorali sono tutti interessati dal Sistema del mare e della linea di costa.

Il territorio comunale di San Vincenzo è ricompreso nel Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia, per la zona pianeggiante che dal centro abitato si estende e si sviluppa intorno alla tenuta agricola di Rimigliano, e nel Sottosistema territoriali delle colline centrali e meridionali per la pendice di Monte Calvi e Monte Rombolo. Il litorale appartiene al Sistema del mare e della linea di costa. Il comune è interessato dagli Ambiti di Paesaggio n. 14 (Sassetta, Monte Calvi), n. 15 (Monte Rombolo, Rocca San Silvestro) e n. 18 (San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina).

Pare utile, a questo punto, segnalare i caratteri statuari e gli obiettivi prestazionali che il PTC della Provincia di Livorno assegna ai Sottosistemi territoriali che interessano il Comune di Portoferraio.

- **Sottosistema territoriale dell'isola d'Elba**

**Art. 29 Ambito e caratteri del Sottosistema**

*Il Sottosistema è costituito dal territorio ricompreso dai seguenti ambiti di paesaggio appartenenti al sistema provinciale di paesaggio insulare*

*- Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri. (AdP 21)*

*- Paesaggio delle pianure centrali tra Monte Perone ed i rilievi di Monte Poppe e del Volterraio. (AdP 22)*

*- Paesaggio delle pendici di Monte Capanne e Monte Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta. (AdP 23)*

*Il sottosistema dell'isola d'Elba, pur nella limitata dimensione dell'isola, presenta un complesso carattere di tipo continentale. L'Elba è caratterizzata da una varietà geomorfologica, di paesaggi e conformazione che rendono l'isola una sorta di compendio continentale in mezzo al mare, influenzato da condizioni climatiche più che favorevoli. Il sistema degli insediamenti è caratterizzato dalla preponderanza del polo di Portoferraio e dalla dispersione di piccoli centri. L'attività turistica ha prodotto effetti di diffusione dei caratteri urbani e disincentivato attività agricole che nel tempo sono divenute sempre più marginali in assenza di qualificazione produttiva che però risulta ancora possibile per prodotti di nicchia e di alta qualità che stanno attraendo investimenti e recupero di interi complessi aziendali.*

*L'istituzione del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano ha contribuito ad estendere le tutele su territori già significativamente protetti da condizioni geologiche e geomorfologiche (aree minerarie e monte Capanne), ma stenta ancora ad amalgamarsi alla realtà sociale dell'isola. Gli isolotti esistenti, quali lo Scoglietto di Portoferraio, l'isola Paolina, Cerboli, Palmaiola, l'isola dei Topi, costituiscono, infine, un importante corollario naturalistico e paesaggistico che confermano il connotato geologico continentale dell'isola.*

*Il sistema è caratterizzato dalla funzionalità turistica, portuale e dovrebbe logistica ed è centro di servizi comprensoriale (Portoferraio)*

**Art. 29.1 Il Sottosistema territoriale dell'isola d'Elba: obiettivi.**

*Fortemente antropizzata si pone la necessità della salvaguardia degli orizzonti percettivi paesistici mediante il mantenimento delle caratteristiche naturali emergenti dell'isola tra i quali si annoverano opportunamente i crinali e il relativo contesto vallivo oltre alle coste sabbiose e rocciose. Tra gli orizzonti percettivi paesistici si comprende anche la visuale dal mare tendente alla percezione di alcuna significativa trasformazione della conformazione morfologica*

### **Il Sistema territoriale del mare e della linea di costa**

Il sistema della linea di costa è la fascia di contatto tra l'ambiente marino e quello terrestre, la cui esistenza, qualità e condizione fisica dipende dalle condizioni e dagli usi degli ambienti contermini che lo compongono. La linea di costa è campo di svolgimento di funzioni e contestualmente generatrice delle stesse. Il sistema tende a individuare i caratteri di fisicità e le condizioni indispensabili al mantenimento della linea di costa e a disciplinare gli usi e le condizioni di trasformabilità compatibili.

Il sistema della linea di costa si interconnette con gli altri sistemi territoriali di collina e di pianura ed ha affinità col mare.

Il PTC per il sistema della linea di costa si prefigge di concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- *il mantenimento della linea di riva;*
- *il contenimento dei sedimenti marini che la compongono e delle loro fonti di alimentazione;*
- *la conservazione degli habitat delle specie ornitiche;*
- *la conservazione delle condizioni naturalistiche vegetali all'azione dei venti salini;*
- *la conservazione del sistema dunale composto dagli elementi predunali, dunali e retrodunali;*
- *la salvaguardia del sistema floristico di base;*
- *la conservazione degli aspetti paesistici e naturalistici delle componenti rocciose;*
- *la conservazione della composizione flogistica del sottofondo marino della linea di costa con particolare riguardo alla prateria di posidonia;*
- *l'attività di tipo portuale commerciale e diportistico e l'attività di balneazione in armonia con gli aspetti di sostenibilità individuati;*
- *la conservazione della qualità batteriologica delle acque destinate alla balneazione;*
- *il mantenimento dell'indice di trofia mediamente ricompreso tra 3 e 5, tra elevato e buono, (nella scala 2 elevato, 8 scadente) e l'indice di qualità batteriologica ricompreso tra 1 e 2 (nella scala 1 buono, 4 mediocre).*

### **L'Atlante dei Paesaggi**

Come introdotto nella parte riguardante i sistemi territoriali del PTC, l'analisi sul paesaggio consente la lettura statutaria e morfologica dell'intero quadro provinciale livornese. All'interno del territorio provinciale, infatti, sono stati riconosciuti 27 Ambiti di Paesaggio, di cui 20 nella parte continentale e 7 in quella insulare.

Un "Ambito di paesaggio" può essere definito come una unità spaziale in cui si riscontra una determinata associazione di tipi paesaggistici, la cui distribuzione spaziale e quantitativa rende l'ambito unico e non ripetibile.

Gli ambiti sono relazionati ai 4 Sistemi di Paesaggio provinciali che discendono dal riconoscimento dell'articolazione in areali sub-regionali effettuata dal PIT e vedono la distinzione in 3 sistemi nella parte continentale e 1 sistema insulare. Quest'ultimo è

organizzato con l'Isola d'Elba divisa in tre ambiti e ciascuna delle isole minori costituente un ambito a sé stante.

L'ambito di Portoferraio ricade nel "Sistema dell'Isola d'Elba" e nell'ambito n. 22 del Paesaggio delle pianure centrali tra M. Perone e i rilievi di M. Poppe e del Volterraio"

- **Il sistema degli insediamenti**

Il PTC individua i seguenti criteri per l'uso della risorsa città e sistema degli insediamenti:

- *subordinare ogni previsione di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia al rispetto di predeterminati requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di dotazione di servizi determinati attraverso processi di valutazione che considerino gli effetti a carico di tutte le risorse essenziali ed in articolare:*
- *alla individuazione delle esigenze di riqualificazione e/o di superamento di situazioni di degrado, fra quelle accertate dagli strumenti di pianificazione o dagli atti di governo del territorio, che esse devono concorrere a risolvere e superare;*
- *alla adeguata dotazione di servizi pubblici e di pubblico interesse, di infrastrutture e di sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;*
- *alla definizione di stabili confini fra il territorio edificato e quello rurale, salvaguardando e valorizzando gli spazi liberi contigui agli insediamenti esistenti;*
- *al rispetto dei valori territoriali, paesaggistici, urbanistici e edilizi riconosciuti mediante l'adozione modalità progettuali coerenti con il contesto nel quale vengono realizzate*
- *all'uso di modalità e tipologie insediative che consentano risparmi nel consumo di suolo, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, la ricostituzione e la tutela delle riserve idriche e di tecnologie e di criteri progettuali che favoriscano il risparmio energetico, l'uso di energie rinnovabili, il risparmio di risorse idriche ;*
- *al potenziamento del trasporto pubblico e del trasporto privato alternativo a quello privato motorizzato, perseguendo il corretto equilibrio e l'integrazione tra le diverse componenti modali.*
- *al rispetto ed al rafforzamento della funzionalità della struttura policentrica del sistema insediativo, evitando l'attivazione di nuove polarità alternative e concorrenti e attivando, ai sensi dell'articolo 48, comma 4, lettera a) della l.r. 1/2005 e dell'art. 12 comma 2 della disciplina del PIT, ogni possibile pratica di concertazione fra le amministrazioni interessate per ottimizzare su scala sovracomunale la pianificazione e la localizzazione degli interventi di trasformazione territoriale, anche attivando opportune modalità di perequazione compensativa fra i comuni interessati;*
- *alla promozione, negli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, della contemporanea presenza delle diverse tipologie abitative (in proprietà, destinate alla locazione, di edilizia residenziale sociale), ove possibile anche a livello di edificio, quale fattore sostanziale per assicurare la coesione sociale;*
- *alla promozione del recupero urbanistico degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso, dotandoli di una di una identità propria e collettiva e di adeguati servizi, tutelando gli spazi residui prevedendo, ove necessario l'attivazione di interventi di trasformazione e ristrutturazione urbana;*
- *alla assunzione per gli interventi di trasformazione e di espansione del tessuto urbano l'uso di forme attuative in grado stabilire un forte raccordo fra l'interesse pubblico – rappresentato dalla inderogabile esigenza di tutelare e rafforzare gli elementi di qualità degli insediamenti - e quello privato, quali i Piani complessi di intervento, i Programmi Complessi di Riqualificazione insediativa, ed alla applicazione dei principi della perequazione urbanistica;*
- *all'implementazione del patrimonio di verde pubblico ed in particolare arboreo per concorrere alla mitigazione degli effetti indotti dalla antropizzazione urbana.*
- *alla realizzazione, nelle aree per insediamenti produttivi, di adeguate fasce di rispetto con*

*l'intorno, mediante la conservazione ed il potenziamento della vegetazione di margine esistente, o di nuovo impianto al fine di contribuire a contenere la diffusione di polveri e rumori e gli impatti visivi, evitando, comunque, di determinare situazioni di conflitto attraverso una impropria utilizzazione del suolo contermina;*

- *al recupero delle strutture rurali, anche ad uso ricettivo, con la conservazione dei caratteri e degli elementi architettonici di pregio, nonché delle tipologie coloniche tipiche e delle sistemazioni paesaggistiche degli spazi aperti e dell'intorno, perseguendo la ricomposizione paesaggistica originaria, assumendo la permanenza dei manufatti originari quale elemento di riferimento per le attività edificatorie e di sistemazione degli spazi di pertinenza;*
- *alla previsione, nei piani attuativi e di recupero e negli interventi diretti del mantenimento e del recupero delle tessiture storiche e delle trame interpoderali ai fini del controllo della forma del costruito in relazione all'area di pertinenza, alla conservazione della vegetazione esistente ed al potenziamento dei corridoi di connessione vegetale, attraverso l'impianto di nuove alberature;*
- *subordinare, inoltre, ogni previsione di nuova edificazione:*
- *alla dimostrata sussistenza di ulteriori e specifiche esigenze edificatorie ed alla pertinenza delle localizzazioni scelte in termini di minor consumo di risorse territoriali ed ambientali, di massima accessibilità e contributo al superamento di situazioni di degrado;*
- *alla accertamento documentato, anche attraverso procedure di pubblico avviso, che non sussistono alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti esistenti;*
- *al superamento delle tipologie insediative monofunzionali riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana, non solo negli ambiti o contesti territoriali riferibili al "patrimonio collinare" od al "patrimonio costiero" così come definiti dagli articoli 20 e 26 della Disciplina del PIT, ma sull'intero territorio;*

### **4.3. Parco Nazionale Arcipelago Toscano (PNAT)**

Il territorio Comunale di Portoferraio ricade in parte all'interno de Piano PNAT, approvato con delibera di Consiglio Regionale Toscano n.87 del 23.12.2009 e, trattandosi di uno strumento sovraordinato, le norme tecniche di attuazione di tale strumento sono di fatto recepite dal Regolamento Urbanistico del Comune di Portoferraio. L'area interessata dalla procedura avviata con il presente atto risulta esterna al perimetro di cui alla sopraccitata variante.

### **4.4. Vincoli presenti nell'ambito della variante**

Il PIT/PPR contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico "la vestizione dei vincoli per decreto" è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
  - *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*



- Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo
- Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000
- Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d’uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d’uso.

Da quanto emerge dalla cartografia del PIT/PPR l’ambito della variante è interessato da vincoli specifici posti per decreti (art. 136 del Codice).

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all’art. 142 del Codice, le cosiddette “aree tutelate per legge”, essi sono stati individuati sulla base dell’articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, (Galasso).

#### 4.4.1 Vincolo paesaggistico art. 136 del Dlgs. 42/2004

Le due aree interessate dalla variante risultano essere vincolate dal D.M. 73/1953 “Intero territorio del Comune di Portoferraio situato nella Isola di Elba ad esclusione della zona portuale”.



Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell’elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell’elaborato 8B: “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”.

Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare.

Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

In base alla ricognizione nelle aree oggetto della variante è da segnalare che risultano aree tutelate per legge relative alla costa, ai corsi d'acqua, ai boschi come risulta dalla cartografia del PIT allegata sottostante.

#### 4.4.2 Vincolo paesaggistico art. 142 del Dlgs. 42/2004

##### 4.4.2.1 Ambito Caserme Albereto

*Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142) – Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*



✓ Area tutelata Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

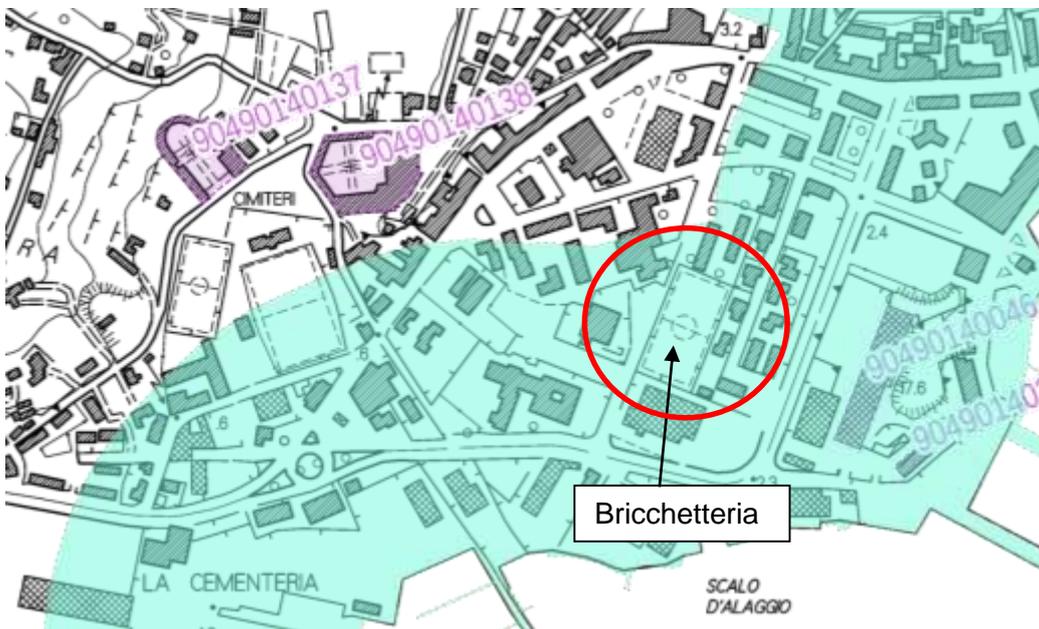
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142) – Lett. g) – I territori coperti da foreste e da boschi



✓ Area tutelata Lett. g) – I territori coperti da foreste e da boschi

#### 4.4.2.2. Ambito Bricchetteria

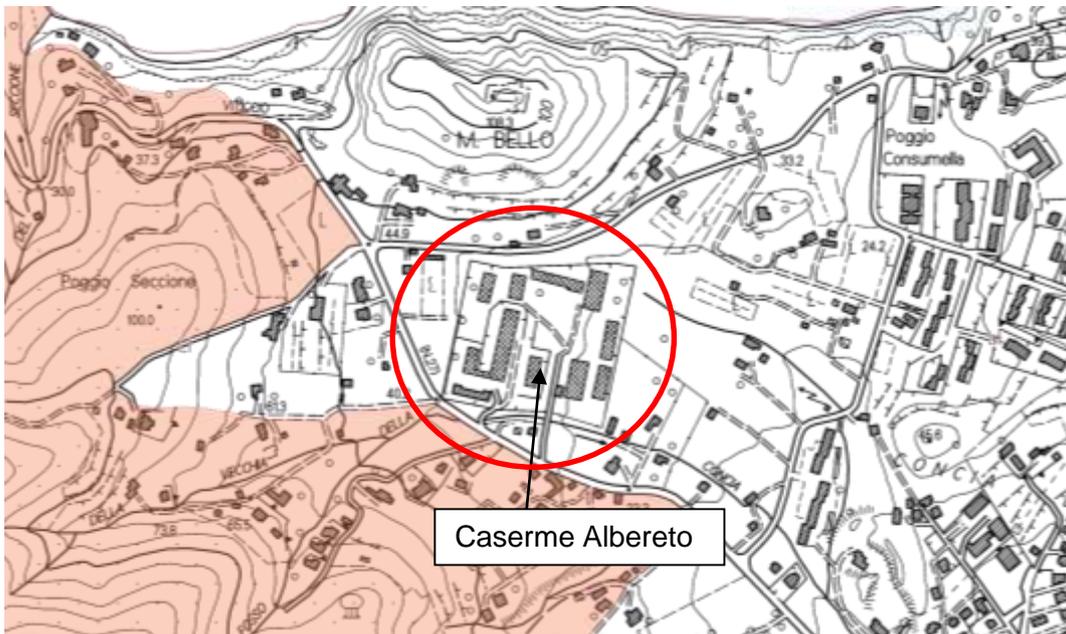
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142) – Lett. a) – I territori costieri – Elba e isole minori



✓ Area tutelata Lett. a) – I territori costieri – Elba e isole minori

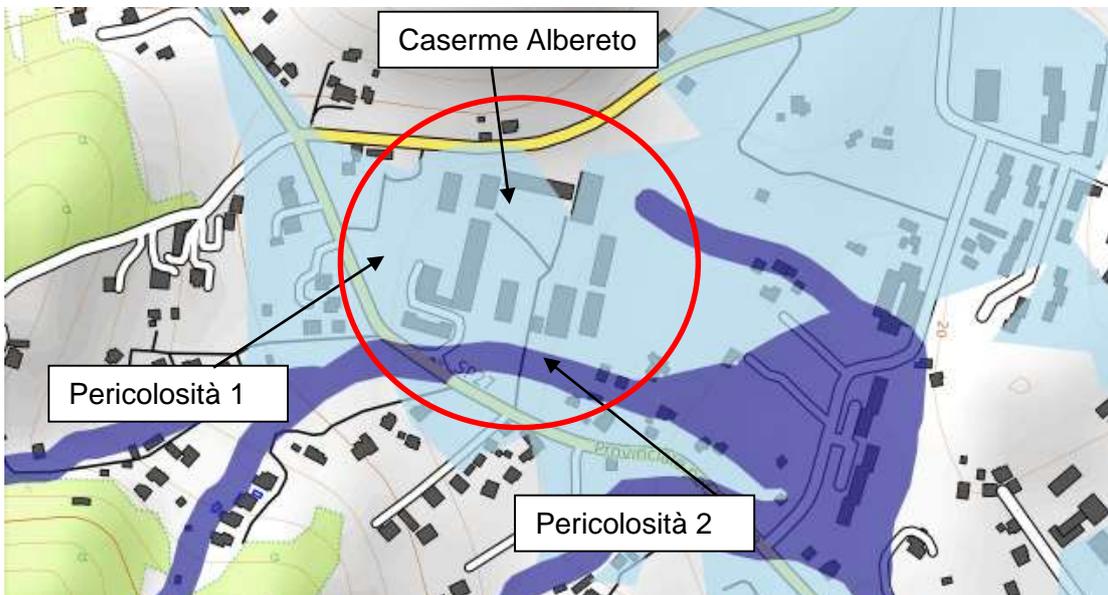
#### 4.5. Altri vincoli e salvaguardie

##### 4.5.1 Vincolo idrogeologico RD 3267/1923



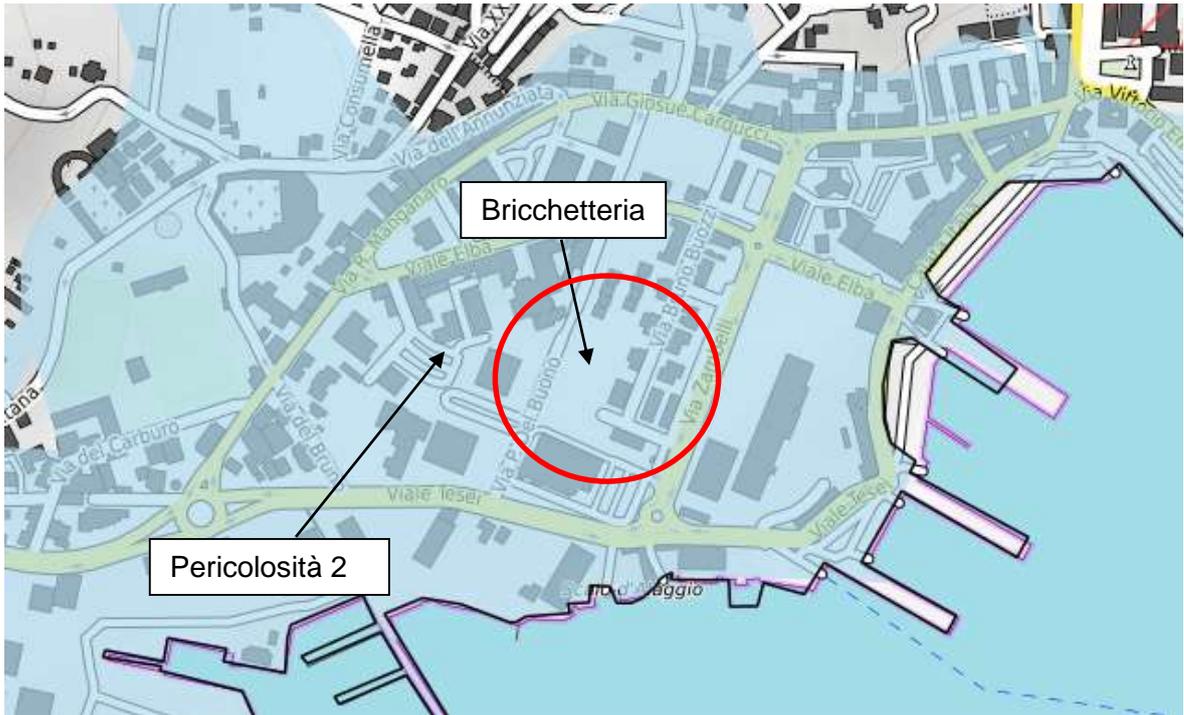
Il vincolo lambisce l'area ma non ricade all'interno del perimetro.

##### 4.5.2 Salvaguardie del P.G.R.A.



PGRA Pericolosità 1

PGRA Pericolosità 2



PGRA Pericolosità 1      PGRA Pericolosità 2

**4.5.3 R.D. 523/1904 e distanza minima dai corpi idrici**



## 5. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Per la variante possiamo contare su un quadro conoscitivo redatto in occasione delle varianti del P.S. e del R.U., del PIT/PPR della Regione Toscana, con la ricognizione dei vincoli di tutela paesaggistica.

In particolare gli studi e le indagini di riferimento preliminare sono composti dalle seguenti elaborazioni:

- indagini sull'uso del suolo;
- analisi morfologiche e tipologiche sui tessuti insediativi;
- stato di attuazione del RU vigente;
- mappatura delle infrastrutture puntuali e a rete;
- indagini sui consumi della risorsa idrica e sullo smaltimento dei reflui;
- analisi sulla rumorosità e piano comunale di classificazione acustica;
- indagini geologiche e idrauliche effettuate con il R.U.,

Per quanto riguarda l'uso del suolo e la copertura vegetazionale risultano aggiornate all'anno 2016.

Nella redazione della Variante saranno svolte le verifiche e gli approfondimenti diretti nell'ambito, che consentiranno di stimare anche le trasformazioni intercorse, da ritenersi comunque di scarsa incidenza sugli assetti complessivi del quadro conoscitivo.

## 6. IL CONTESTO TERRITORIALE

### 6.1 Caserme Albereto

l'area interessata dalla variante è posta tra la strada provinciale per l'Enfola e la via L. Enaudi, è pianeggiante ad una quota tra 32 e 36 mt. s.l.m., ai margini del fosso della Concia e in fronte del c.d. Monte Bello.

La morfologia è generalmente dolce ed è chiaramente determinata dalla natura geologica e litologica dei terreni, così come dai principali eventi geomorfologici che vi si esplicano.

La zona interessata dalla variante è un'area urbanizzata con presenza di numerosi edifici in parte ad uso residenziale di recente realizzazione ed in parte ad uso magazzini della Capitaneria di Porto e altri sempre "militari" non più utilizzati. Intorno vi sono ampi spazi

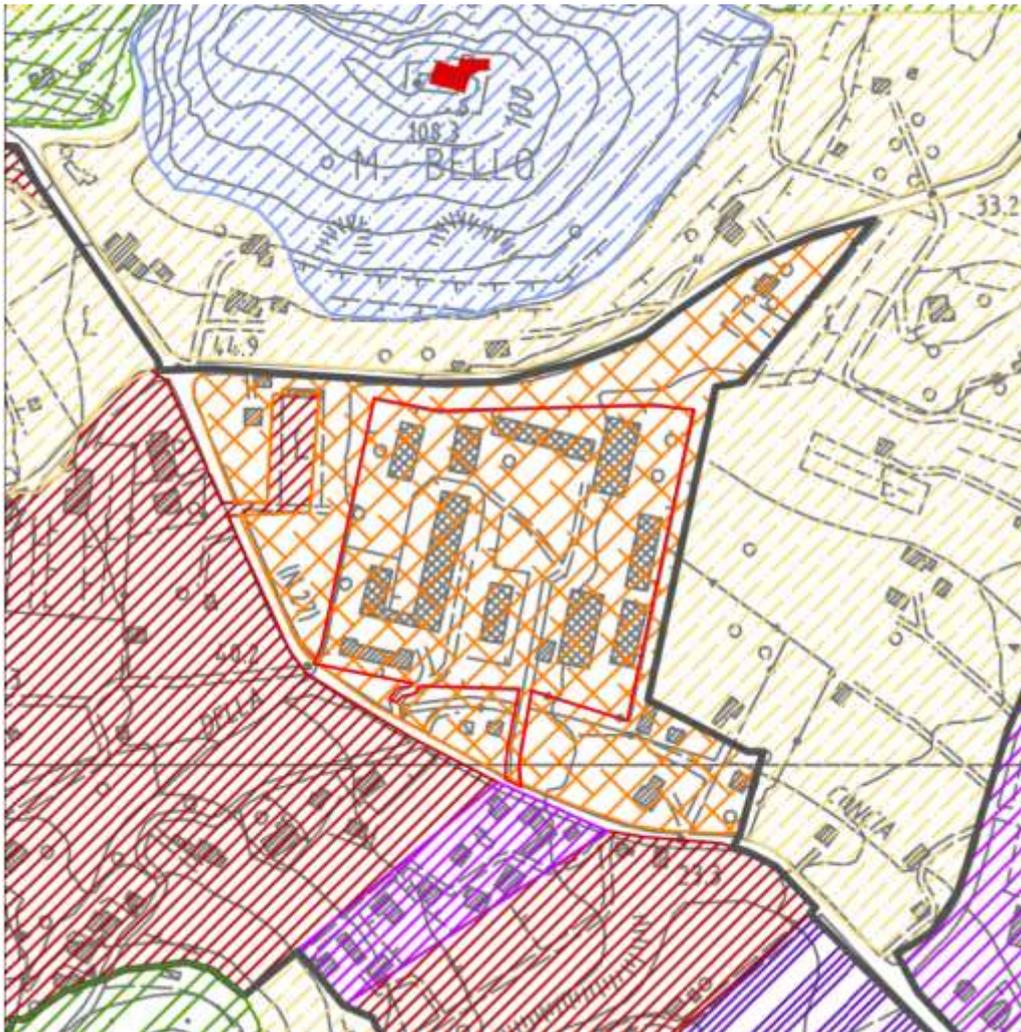
con viabilità, parcheggi, resedi e aree libere con presenza di vegetazione arbustiva e di alto fusto di scarso valore.

Due degli edifici oggi non utilizzati e non classificati dal P.S. e R.U. di valore saranno oggetto di demolizione con recupero della loro volumetria.

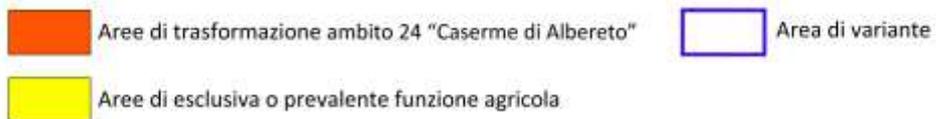
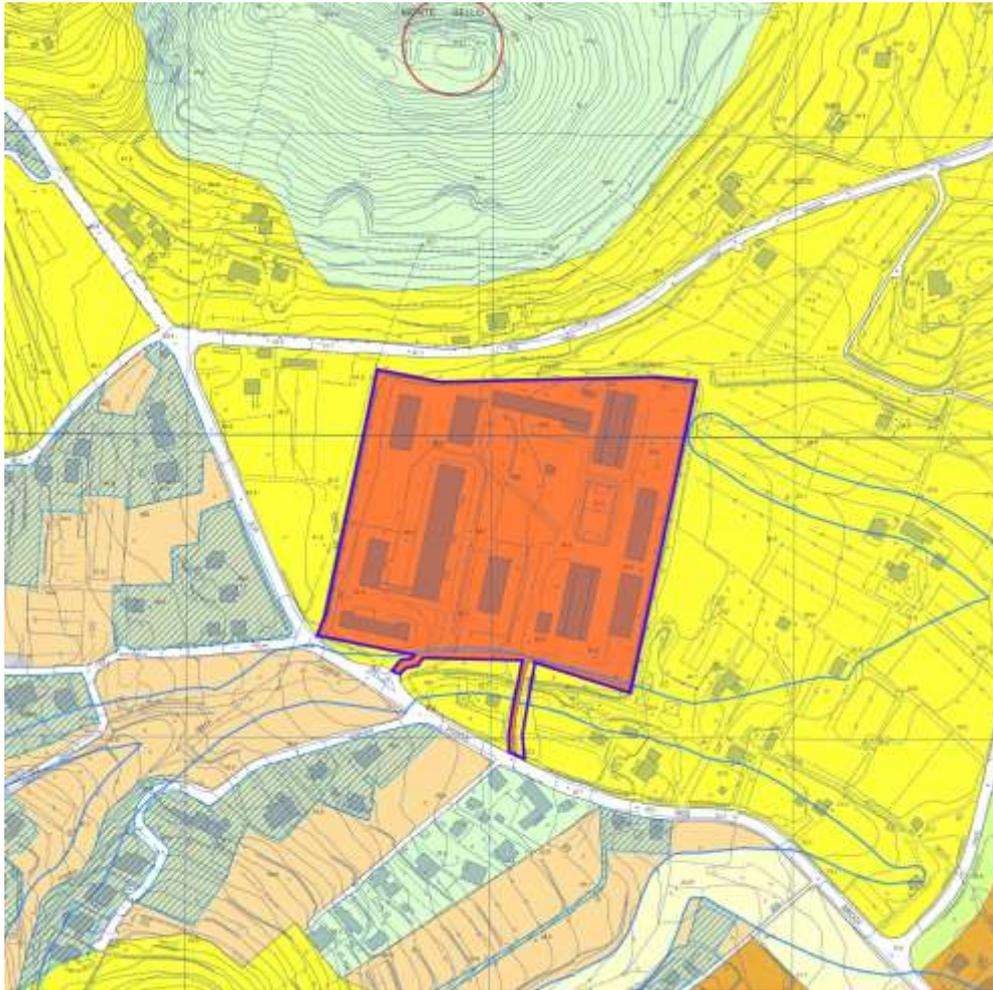
Non sono presenti nell'area interessata emergenze paesaggistiche, esternamente è presente il corso d'acqua del fosso della Concia e la vegetazione riparia dello stesso. Non sono presenti nelle immediate vicinanze alcune emergenze insediative o storico-testimoniali.

In merito ai vincoli paesaggistici, occorre evidenziare che l'area in oggetto non ricade all'interno di aree boscate, è presente il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e dell'art. 142 lett. C e per la porzione della strada di accesso anche quello del R.D. 523/1904





-  Subsistema aree di recupero territoriale
-  Subsistema insediativo: nodi e assi di strutturazione urbana
-  Area di variante



Gli edifici esistenti sono in parte ad uso residenziale ed in parte magazzini dalla Capiteneria di Porto. Due edifici sono non utilizzati e saranno oggetto di demolizione e recupero delle volumetrie ai fini del PEEP.

## 6.2 Ambito Bricchetteria

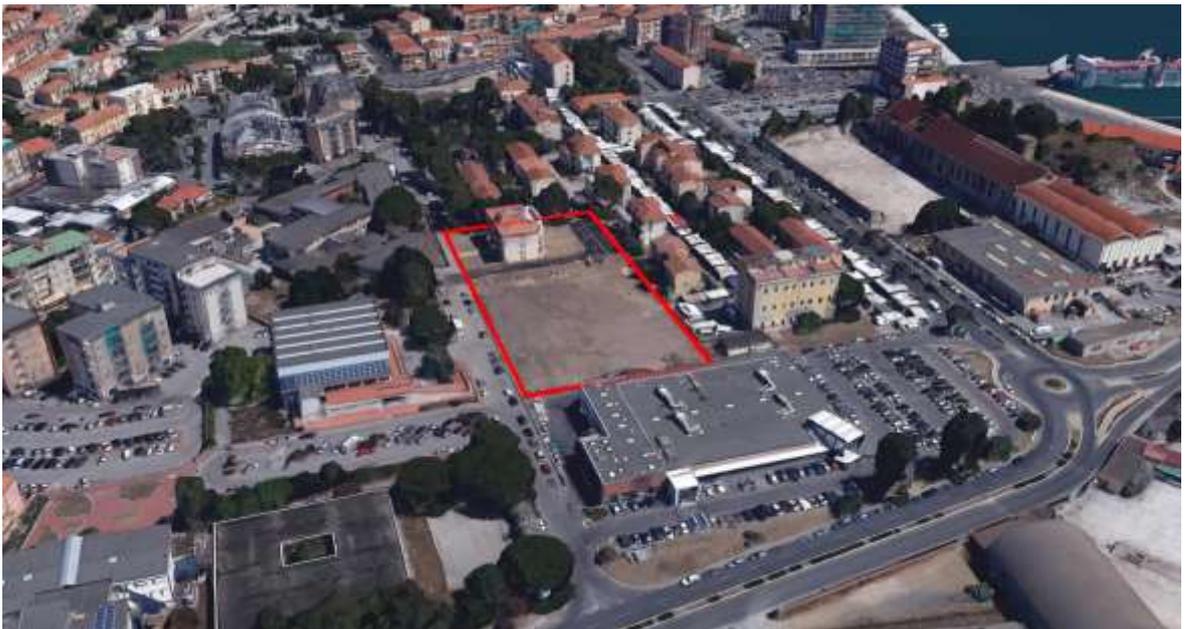
L'area interessata dalla variante è posta tra la via Pilade del Buono e la via Bruno Buozzi, è pianeggiante ad una quota media di circa 3 m s.l.m., adiacente al palazzetto dello sport, alle scuole e all'edificio commerciale Coop.

La morfologia è pianeggiante derivante dalla presenza di un ex campo sportivo ed è chiaramente determinata dalla natura geologica e litologica dei terreni.

La zona interessata dalla variante è un'area completamente urbanizzata all'interno del centro abitato contornata da edifici in parte ad uso residenziale di recente realizzazione ed in parte a servizi pubblici e commerciali.

Non sono presenti nell'area interessata emergenze paesaggistiche e non sono presenti nelle immediate vicinanze alcune emergenze insediative o storico-testimoniali.

In merito ai vincoli paesaggistici, occorre evidenziare che l'area in oggetto non ricade all'interno di aree boscate, è presente il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e 142 lett. a





Subsistema aree di recupero territoriale  
Subsistema insediamenti: nodi e assi di strutturazione urbana



Aree di variante



## 7. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE E GLI EFFETTI ATTESI

L'obiettivo comune per le due aree della variante al P.S. e al R.U. è quello di rispondere ad alcune limitate esigenze derivanti anche da procedimenti già avviati dalla precedente Amministrazione, i quali non possono essere rinviati alla formazione ed approvazione del nuovo PS e POC. La variante riguarda due ambiti specifici all'interno del territorio urbanizzato del centro abitato del Capoluogo e sono riferibili a due aree di trasformazione del R.U. la cui vigenza è venuta meno alla scadenza quinquennale avvenuta il 15.10.2018.

La variante prevede nel complesso un equilibrio del dimensionamento del RU con il trasferimento della SU prevista di nuova edificazione residenziale da una UTOE all'altra. Infatti, mentre nell'Ambito 22 di Bricchetteria, ove il R.U. e P.S. prevedeva un incremento di SU residenziale di mq 1.600, la variante elimina tale previsione e trasferisce parte della SU di mq 1.000 nell'ambito 24 Caserme Albereto funzionali per la realizzazione di alloggi del PEEP.

### 7.1 Ambito Caserme Albereto

L'ambito riguarda l'area di trasformazione n° 24 di cui all'art. 40 punto 3.4 e art. 4.1 punto 3.4 delle NTA nella quale era previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione anche attraverso il piano PEEP.

Per tale ambito era già stato avviato il procedimento di assegnazione dell'area PEEP nel 2009 e l'area era stata assegnata con atto N° 49 del 13.08.2010 alla Cooperativa "Dipendenti delle Forze dell'Ordine" per la "realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000".

Successivamente con D.C.C. n. 82 del 23.09.2009 veniva approvata la variante al R.U. finalizzata all' "Individuazione delle aree da cedere" alla Cooperativa per la "realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000".

Con successiva variante al RU (D.C.C. n.49 del 30.07.2013) di "Variante biennale ex art. 79" fu variato l'art. 40 punto 3.4 e art. 41 punto 3.4 per la "realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000" riducendo la SU a 2.000 mq ancorché fosse stata fatta l'assegnazione per mq 3.000 di SU.

Per i ritardi nell'acquisizione dell'area, tale intervento PEEP non fu convenzionato.

Pertanto non essendo state attuate le previsioni alla scadenza quinquennale del R.U., il 15.10.2018, è venuta meno la "vigenza" della previsione per l'area di trasformazione in questione. Di conseguenza l'intervento sull'area assegnata alla Cooperativa non può essere più ad oggi eseguito.

Pertanto l'Amministrazione per dare seguito agli impegni assunti e per consentire la realizzazione dell'intervento alla Cooperativa avvia la variante al R.U. al fine di



Inoltre per definire la pianificazione delle aree ex Ambito 24 di trasformazione esterne al PEEP, si prevede di classificare le aree con presenza di edifici residenziali come zona “Aree insediate urbane ad alta o media densità” e classificare le aree con presenze di edifici detti ancora “militari” della Capitaneria di Porto come zona per “Attrezzature e servizi” mentre le aree libere saranno classificate come “verde pubblico”.

## **7.2 Ambito Bricchetteria**

L’ambito riguarda l’area di trasformazione dove era previsto un intervento di riqualificazione con la previsione della realizzazione di 33 alloggi residenziali di cui 15 derivanti da sostituzione edilizia con un incremento di SU di mq 1.600 di nuova edificazione.

Per l’intervento, non essendo stato convenzionato e non realizzato, è venuta meno la “vigenza” al 15.10.2018 e pertanto l’area risulta di fatto oggi “non pianificata”.

L’Amministrazione ha deciso, in relazione alle esigenze emerse, di destinare tale area ad attrezzature sportive al fine di riqualificare una zona degradata posta all’interno del centro urbano.

Tale area, rimodulata nelle dimensioni, sarà destinata ad attrezzature e strutture sportive al coperto, funzionali al complesso scolastico adiacente e per le attività sportive delle associazioni e dei cittadini.

In tale area potranno essere, a tal fine, realizzate strutture quali piscina coperta, palestra e spazi verdi attrezzati e parcheggi.

Una porzione della ex area di trasformazione 22 di Bricchetteria nella quale oggi figura un edificio sarà classificato come zona di “Aree insediate urbane ad alta o media densità”.

Estratto R.U. Variante – Tav B3 – Classificazione aree



Attrezzature e servizi

Area di variante

Aree insediate urbane ad alta o media densità



## 8. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL R.U.

In relazione agli obiettivi programmatici delineati e finalità sopra descritte e per gli effetti attesi, allo stato attuale degli studi preliminari la variante confermerà sostanzialmente le previsioni del dimensionamento del P.S. e R.U. vigenti salvo un incremento per l'area del PEEP a fronte comunque di una diminuzione dell'ambito della Bricchetteria.

La variante interesserà:

❖ Piano Strutturale:

La variante prevede la modifica del dimensionamento delle singole UTOE con incremento nell'UTOE 7 della SU di nuova edificazione di mq 1.000 finalizzata al PEEP dell'Ambito 24 Caserme di Albereto e una diminuzione di SU di mq 1.600 di nuova edificazione nell'UTOE 9.

- Art.42 U.T.O.E. 7 – Albereto – Carpani – Orti

### 1. Descrizione

Sistema	Pedecollinare e di Pianura
Subsistema	Insediativo: Tessuti Urbani Consolidati Insediativo: Area di frangia Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana Insediativo: Aree di insediamento diffuso Aree Agricolo produttive
S.T.	mq. 546.147
Standards esistenti	attrezzature: mq.35.000
Insedimenti previsti	18.000 mq. <del>17.000</del> s.u. residenziale, dei quali mq.2.000 da recupero mq. 6.000 s.c. produttiva
Standards richiesti	$17.000:30 = 567 \times 18 = \text{mq.}10.206$

### 2. Disciplina

Gli insediamenti previsti potranno essere localizzati dal R.U. nei soli subsistemi insediativi e dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme relative a tali subsistemi.

Gli insediamenti avranno destinazione residenziale, con possibilità di commercio di servizio, ivi compresi i pubblici esercizi. Agli standards indicati nella tabella di cui al comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa. La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Il verde pubblico dovrà costituire un margine urbano fortemente caratterizzato, con giardini, piste ciclabili e pedonali, filari alberati verso la campagna.

Potranno essere previsti percorsi su rilevati alberati, anche con funzione di argine per la eliminazione del rischio idraulico ove presente.

Gli interventi edilizi nel Subsistema insediativo "Aree di frangia" dovranno definire una struttura di carattere urbano, articolata su un tessuto di strade, parcheggi, piazze e giardini, con una edificazione che definisca isolati conclusi e delimitati da strade pubbliche; i fronti edilizi dovranno pertanto seguire l'allineamento delle strade pubbliche ed avere andamento articolato su varie altezze; gli spazi pubblici o di uso pubblico, ivi comprese le strade ed i parcheggi, dovranno essere alberati.

Gli interventi nelle aree a rischio idraulico sono subordinati alla preventiva messa in sicurezza delle aree.

E' prevista, con Piano di Recupero, la riorganizzazione urbanistica delle ex caserme di Albereto, con destinazione per servizi e, limitatamente a mq. ~~2.000~~ 3.000 di s.u., residenziale PEEP.

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

#### Art.44 U.T.O.E. 9 – Porto

##### 1.Descrizione

Sistema		della Costa
Subsistema		Insediativo: Nodi ed Assi di Struttura Urbana
S.T.		mq. 546.157
Standards esistenti		attrezzature: mq. 1.840 parcheggi: mq. 19.000 istruzione: mq. 45.280 servizi comuni: mq. 5.920
Insedimenti previsti	20.620 mq. <del>22.220</del>	s.u. residenziale dei quali mq. 11.000 da recupero mq. 14.500 s.u. terziaria dei quali mq. 2.000 da recupero mq. 7.000 s.c. produttiva
Standards richiesti		22.220:30 = 741 x 18 = mq. 13.338 mq. 14.500 x 0,80 = mq. 11.600

##### 2.Disciplin

La superficie a standard verrà destinata dal R.U. a parcheggi e/o verde pubblico e/o servizi comuni. Agli standards indicati nella tabella di cui al comma 1 dovranno aggiungersi quelli relativi all'area produttiva che verrà individuata dal R.U., nella misura non inferiore al 10% dell'area stessa.

Gli interventi nell'U.T.O.E. sono destinati a costruire la nuova identità urbana della Portoferraio del dopoguerra, individuando nuove centralità di qualità architettonica e di valore simbolico, attorno alle quali

*realizzare la struttura coerente ed omogenea della città; a questo scopo appare fondamentale la previsione di un lungomare con pista ciclabile dal porto commerciale verso l'area dei cantieri nautici, e della realizzazione di approdi turistici e per la flotta peschereccia nello specchio d'acqua antistante.*

*Nell'interno l'asse di via Carducci – via Manganaro dovrà essere riqualificato sia dal punto di vista dell'arredo urbano che con la ristrutturazione dei nodi urbano ad esso afferenti: piazza Virgilio, ex Acit, ex cinema Pietri, ex Macelli.*

*Con riferimento all'art.24 delle presenti norme, il R.U. potrà localizzare nell'U.T.O.E. una nuova attrezzatura ricettiva per 100 camere come riconversione di edifici esistenti.*

*Nell'area del porto commerciale, il quadrilatero attorno alla vecchia centrale ENEL e all'edificio Coppedè sarà oggetto di un progetto unitario di riqualificazione urbana con valore e contenuti di piano attuativo. Il R.U. potrà prevedervi attrezzature di interesse generale, sia a carattere commerciale che culturali: Museo del mare, Stazione Marittima, Capitaneria di Porto, oltre a parcheggi portuali e verde urbano. L'intervento si attuerà prevalentemente con la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti e la ricostruzione di edifici distrutti da eventi bellici. Il R.U., nei limiti del dimensionamento dell'U.T.O.E. potrà comunque prevedere anche una quota di nuova edificazione. La variazione del Piano Regolatore Portuale sarà oggetto di Accordo di Programma, sia per quanto attiene alle banchine, alle corsie di imbarco ai parcheggi portuali, alla stazione marittima.*

*Con il medesimo Accordo si procederà alla variazione per la localizzazione degli approdi turistici e del porto peschereccio, nello specchio d'acqua fra il porto commerciale ed i cantieri nautici: l'Accordo prevederà anche le sistemazioni a terra collegate all'approdo. Si prescrive pertanto la riqualificazione di tutta la linea di costa in concessione demaniale, con la demolizione dei volumi incongrui, la costruzione di un lungomare attrezzato, di una pista ciclabile che segua la costa partendo dalla zona della nuova stazione marittima e prosegua attraverso l'Oasi termale fino a San Giovanni ed al parco Archeologico delle Grotte.*

*Lo specchio d'acqua sarà interessato da un approdo turistico per complessivi 400 nuovi posti barca,.*

*Il progetto sarà accompagnato da una V.I.A., che dovrà dimostrare anche la compatibilità con i depositi di carburante esistenti e definire la profondità ed i caratteri delle necessarie fasce di rispetto, fino al previsto spostamento dei medesimi nella localizzazione che indicherà il R.U. Il progetto prevederà inoltre l'ormeggio a mare delle navi cisterna e la pipeline per l'approvvigionamento dei depositi, sia in relazione alla collocazione attuale che a quella che sarà prevista dal R.U. Il progetto prevederà inoltre i servizi a terra, ivi compresi quelli commerciali ed i pubblici esercizi. Il R.U. prescriverà le modalità di riqualificazione urbana dell'area delle Antiche Saline, nella quale individuerà un polo di servizi, anche fieristici, di supporto al tessuto produttivo dell'area. Potrà esservi individuata anche un'area attrezzata multifunzionale di interesse generale, secondo le modalità della D.G.R. 5 maggio '97 n.495. Vi si potranno pertanto prevedere le seguenti funzioni: - la direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza da parte della Protezione Civile - la installazione di attrezzature per i mercati all'aperto e per le attività ricreative itineranti nonché per la manifestazioni all'aperto in genere.*

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

## ❖ **Regolamento Urbanistico:**

### ➤ **Ambito Caserme Albereto:**

- Modifica tavole A1-A2 Quadro d'insieme relativamente all'ex area di trasformazione n.24 prevedendo una zona per la realizzazione del PEEP e "pianificazione" delle aree residuali.

- Modifica tavole B2-B3 Classificazione delle aree relativamente all'ex area di trasformazione n.24 prevedendo una zona per la realizzazione del PEEP e "pianificazione" delle aree residuali.
- Modifica NTA art. 40 punto 3.4 e art. 41 punto 3.4 e scheda norma di attuazione finalizzata ad un intervento residenziali mediante PEEP e di riqualificazione d'ambito.

➤ Ambito Bricchetteria:

- Modifica tavola A2 Quadro d'insieme relativamente all'ex area di trasformazione n.22 prevedendo una zona per attrezzature sportive e classificando la zona edificata come zona "Insediata urbana ad alta o media densità"
- Modifica tavole B3-B4-B6 Classificazione delle aree relativamente all'ex area di trasformazione n.22 prevedendo una zona per attrezzature sportive e classificando la zona edificata come zona "Insediata urbana ad alta o media densità"
- Modifica NTA art. 40 punto 3.2 e art. 41 punto 3.2 e scheda norma di attuazione finalizzata ad un intervento di riqualificazione e realizzazione di strutture e attrezzatura sportiva funzionali sia al polo scolastico che alle associazioni sportive ed ai cittadini.

## 8.1 Indicazione delle eventuali Integrazioni e approfondimenti

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, nonché quello dell'avvio del nuovo P.S. costituiscono la base per indirizzare le ricerche, i temi emersi e le informazioni da riprendere e costantemente mettere a confronto con la stesura della variante.

Nella redazione della variante riteniamo necessario approfondire e aggiornare alcune componenti:

a. componente paesaggistica

Saranno eseguiti in particolare i seguenti approfondimenti ed integrazioni:

- ✓ *analisi della struttura del paesaggio dell'ambito della e sua relazione con il contesto paesaggistico di riferimento;*
- ✓ *analisi del sistema di relazioni visuali, intervistuali e percettive interne ed esterne all'ambito della variante;*
- ✓ *definizione sintetica del sistema dei valori paesaggistici presenti;*

- ✓ *individuazione degli elementi di criticità paesaggistica legati all'insieme delle trasformazioni previste;*
  - ✓ *definizione di direttive, criteri e regole per il conseguimento di obiettivi di qualità paesaggistica complessiva degli interventi;*
  - ✓ *individuazione di indirizzi progettuali finalizzati ad orientare i contenuti della variante in relazione alle trasformazioni previste.*
- b. componente geologica, geomorfologica, idrogeologica, idraulica e sismica saranno eseguiti in particolare i seguenti approfondimenti e verifiche:
- ✓ *adeguate indagini geologiche, redatte in conformità al D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011*
  - ✓ *eventuali studi idraulici già effettuati;*

## **9. SOGGETTI INTERESSATI AI PROCEDIMENTI**

I soggetti interessati sono i seguenti:

1. REGIONE TOSCANA  
Direzione Generale delle Politiche Territoriali ed Ambientali e Paesaggio
2. Ufficio Tecnico del Genio Civile
3. Provincia di Livorno
4. Autorità di Bacino Toscana Costa
5. Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio di Pisa
6. Azienda AUSL
7. A.R.P.A.T.
8. Autorità Idrica Toscana
9. ENEL s.p.a
10. A.S.A. s.p.a.
11. E.S.A. s.p.a.
12. Consorzio di Bonifica n.5 – Toscana Costa
13. Parco Nazionale Arcipelago Toscano
14. Unione dei Comuni Arcipelago Toscano

Firenze, Ottobre 2019

Architetto Gianni Vivoli

Architetto Rosa Di Fazio

65



**Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati**

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it