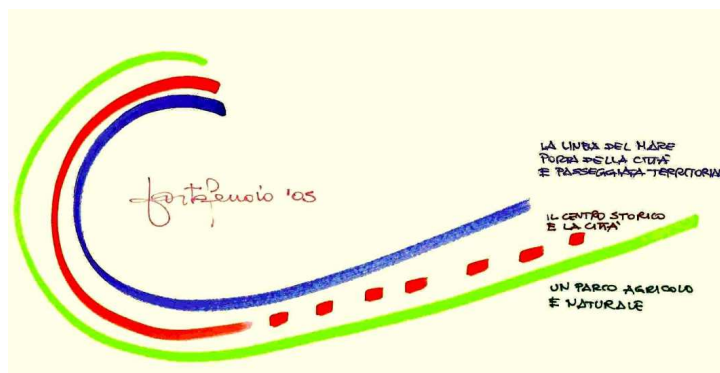


# Comune di Portoferraio



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

atto di governo del territorio  
in attuazione e variante degli articoli 51 e 59 del RU.

Variante al Regolamento Urbanistico

e

Piano Regolatore Portuale

# NTA

Oggetto di rinnovazione del procedimento di approvazione in  
ottemperanza alle sentenze del TAR Toscana 8/2017, 1170/2018,  
549/2019. Approvazione

Adottato	Del. C.C. n.118 del 30.11.2011
Approvato	
Sindaco Angelo Zini	

Comune di Portoferraio – area III programmazione e gestione del territorio

## Art.1 Ambito del programma di settore

1. Il programma si applica alle aree individuate nel RU come:
  - Aree del territorio destinato alla portualità commerciale e turistica, sottozona portuale, di cui all'art. 51 comma 2 e 59
  - Aree del Sub sistema insediativo assi e nodi di strutturazione urbana, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi di cui all'art. 41 comma 3.6
  - Aree ricomprese nelle UTOE 4 di cui all'articolo 39 del Piano Strutturale
  - Aree ricomprese nell'ambito oasi naturalistica – Terme di S.Giovanni e nell'ambito dell'Hotel Airone individuati nella tavola del RU.
2. Le aree di cui al comma 1 sono individuate nell'allegati grafici tavole 1 e 2 e descritte nella relazione allegato A nonché disciplinate dalle presenti NTA e dagli ulteriori elaborati grafici al presente strumento.
3. Alle aree individuate come ai precedenti commi 1 e 2 si applica il dispositivo di cui all'art. 122 e seguenti della LRT 65/2014.
4. Alle aree classificate ai sensi dell'articolo 59 comma 2 del vigente regolamento urbanistico non inserite tra le aree normate dal presente atto di governo del territorio, sono riclassificate "*Aree destinate prevalentemente alle attività artigianali e produttive in genere, artigianali di servizio e alle relative connesse e complementari attività di vendita*" e disciplinate ai sensi dell'articolo 59 comma 3, come indicato anche nelle tavole di piano.
5. Il programma infine individua i punti di ormeggio ed esprime relative norme d'intervento e gestione
6. La variante è costituita dalle presenti norme e dagli elaborati alla medesima allegati.

## Art.2 Finalità

1. Il programma recepisce le disposizioni del PS, approvato con DCC n. 78 del 27.09.2010 al fine di organizzare la ricettività turistica nautica articolata in due siti: Porto Cantieri e di S. Giovanni; individua le condizioni di utilizzazione dei punti di ormeggio delle Calle e del Porto di S. Giovanni, definisce gli assetti dimensionali e funzionali delle aree privilegiando iniziative di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale e paesaggistica;
2. Il programma in conformità ai disposti del Masterplan dei porti facente parte del PIT approvato con DCRT n.72 del 24.07.2007, del PS approvato con DCC n. 78 del 27.09.2010 definisce la ricettività turistica nautica come segue:
  - Porto Cantieri: fino a 550 nuovi posti barca preferibilmente destinati ad imbarcazioni medio grandi; **oltre la** conservazione dei posti barca in concessione ad uso industriale già esistenti; destinazione ad ormeggio per le imbarcazioni in transito del 10% dei posti barca, la cui gestione dovrà essere convenzionata con l'Amministrazione Comunale;
  - **Porto** turistico S. Giovanni: trovano applicazione gli artt. 5 e ss. delle presenti NTA.
  - Calle: consolidamento punto di ormeggio esistente **con possibilità incremento posti barca del 15% a condizione di garantire la necessaria dotazione di parcheggi in ragione di 0.8 posti auto per ogni nuovo posto barca;**

- Fosso Riondo: consolidamento punto di ormeggio esistente **con possibilità incremento posti barca del 15% a condizione di garantire la necessaria dotazione di parcheggi in ragione di 0.8 posti auto per ogni nuovo posto barca; sono ammesse solo** imbarcazioni di dimensioni inferiori a mt. 7,00 ft.;

3. In conformità ai disposti dell'articolo 59 del RU e del PS., il presente programma di settore costituisce specificazione attuativa dei medesimi in funzione di quanto stabilito dal Masterplan dei porti facente parte del PIT approvato con DCRT n.72 del 24.07.2007; individua le funzioni da insediare, la localizzazione della capacità edificatoria, in relazione alle analisi ed alle esigenze funzionali rilevate.

### Art.3 Individuazione ambiti d'intervento

1. Al fine di garantire una sollecita attuazione degli interventi programmati e previsti, il programma riconosce ed individua ambiti e sub-ambiti d'intervento:

- ambito 1. Stazione Marittima (di cui all'art. art. 41 comma 3.6 del RU.);
- ambito 2. Piano Regolatore Portuale: attrezzature della portualità turistica e del sistema della nautica di Portoferraio. Articolato in: 2.1 Porto turistico e porto cantieri di Portoferraio; 2.2 **Porto** turistico S.Giovanni; **all'interno di sono individuati comparti con specifica destinazione funzionale, come specificato al successivo articolo 5;**
- ambito 3. area di riqualificazione di Viale Tesei - Via Manganaro – Via Cacciò;
- ambito 4. area per la nautica minore o sociale e per i relativi servizi minimi;
- ambito 5. area per le attività artigianali della filiera nautica di Via Isola di Giannutri
- ambito 6. Area per le attività artigianali complementari e connesse alla cantieristica ed alla nautica da diporto, per le attività di alaggio pubblico e privato, per lo stoccaggio a secco delle imbarcazioni;
- ambito 7. area per la nautica minore o sociale e per i relativi servizi minimi;
- ambito 8. Area per la logistica e attività complementari e connesse;
- ambito 9. area di S.Giovanni sub ambito d'intervento 9.1 ex enopolio;
- ambito 9. Area di S.Giovanni sub ambito 9.2 interventi sull'edificato esistente;
- ambito 9. Area di S.Giovanni sub ambito 9.3 interventi sull'edificato esistente dell'Hotel Airone e delle Terme;

... omissis...

### Art.5 Ambito d'intervento 2. Piano Regolatore Portuale Porto Turistico e Cantieri Navali di Portoferraio e Porto San Giovanni

1. Il Porto turistico di Portoferraio, come previsto dal PS, è articolato in 2 ambiti distinti:
  - 2.1 Porto turistico e cantieri navali;
  - 2.2 Porto turistico di S.Giovanni;

**2.1. Il Piano Regolatore Portuale Porto turistico e Cantieri Navali di Portoferraio (§ 2.1) è allegato alla presente variante R.U.**

**2.2 Porto turistico di S.Giovanni:** area per la portualità turistica ed i servizi essenziali connessi;

- interventi ammessi:

Per le aree ricomprese all'interno dell'ambito 2.2 individuato come "Porto San Giovanni" sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti previsti dalla L.R. 41/2018 e nel rispetto delle prescrizioni di tutela paesaggistica desumibili dal PIT-PPR.

Sono altresì ammessi:

- a) interventi di carattere manutentivo delle esistenti opere portuali e a mare, senza incremento dei posti barca esistenti (destinati ad imbarcazioni medio-piccole);
- b) riorganizzazione dei punti di ormeggio esistenti (a parità di posti barca attuali) previo espletamento dei necessari studi di settore;c) realizzazione di parcheggi nella misura di 0,8 posto auto/posto barca, a servizio dei posti barca esistenti, da insediarsi nell'area individuata dalla Tavola 2 quale area 2.2.d "Parcheggi e viabilità", anche mediante convenzionamento con i privati proprietari.
- e) Aree per attrezzature comunali: zona di pertinenza dell'edificio scolastico ivi presente

### **Prescrizioni per l'ambito**

Fermo il necessario rispetto delle previsioni di tutela di cui alla L.R. 41/2018 e PIT-PPR, alla luce degli esiti della Conferenza paesaggistica di cui all'art. 23 disciplina PIT-PPT tenutasi in data 09.10.2020 e 09.11.2020 sono altresì introdotte le seguenti prescrizioni:

- che i parcheggi e il previsto prolungamento pedonale a mare di via Damiani fino al belvedere della rada siano realizzati con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che evitino l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione e non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la costa e il mare ;
- l'utilizzo di essenze autoctone per il corredo vegetazionale;
- la salvaguardia della vegetazione ripariale e dell'accessibilità al fosso dell'Acqua o fosso Condotto;
- l'utilizzo di sistemi di illuminazione esterna atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente, al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero;
- che le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- sia garantita la qualità estetico percettiva dei luoghi e il mantenimento dei valori paesaggistici presenti;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica di pertinenza delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. b) e c) del D. Lgs. 42/2004;
- siano esclusi i rimodellamenti della morfologia esistente;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali e a verde, evitandone la frammentazione;
- non siano ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione;

Con specifico riferimento ai singoli sub ambiti, inoltre, fermo il necessario rispetto delle previsioni di tutela di cui alla L.R. 41/2018 e PIT-PPR, dovranno essere in particolare osservate le seguenti prescrizioni:

- nel Sub-ambito 2.2.a: dovrà essere garantita la salvaguardia della conformazione geomorfologica della costa, escludendo l'aumento dei livelli di impermeabilizzazione e l'inserimento di manufatti, e sia rispettata la prescrizione o) di cui alla scheda sistemi costieri n. 11 Elba e Isole minori;

- Sub-ambiti 2.2.b e 2.2.c: dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni di cui alla scheda sistemi costieri n. 11, le prescrizioni 1.c.1, 1.c.2, 3.c.3, 3.c.6, 4.c.1, 4.c.2, 4.c.3 del D.M. 02/03/1953 – G.U. 73 del 1953, le prescrizioni di cui all’Elaborato 8B del PIT, art. 7 prescrizione a) e art. 8 prescrizioni a), c) ed e).
- Sub-ambito 2.2.d: dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni 3.c.3, 3.c.6, 4.c.1, 3, 2, del D.M. 02/03/1953 – G.U. 73 del 1953, e delle prescrizioni a), c) ed e) dell’art. 8 dell’Elaborato 8B del PIT.

Alla tavola 2 sono specificate le destinazioni funzionali di aree e specchi acquei dell’ambito 2.2 come segue:

- 2.2.a bacino portuale**
- 2.2.b area a verde privato**
- 2.2.c area per attrezzature comunali**
- 2.2.d area a parcheggio e viabilità**

### 3. vincoli attuativi

- **non è modificabile la destinazione funzionale delle aree individuate nella tavola 2 e come sopra definite e descritte;**

### 4. Compatibilità ambientali

Ferme restando le disposizioni degli articoli di cui al titolo I del vigente R.U., è altresì obbligatorio:

- **tutela degli ambiti di salvaguardia ambientale dell’oasi delle terme e del parco delle grotte con delimitazione a mare dell’area interdetta all’ormeggio con idonei segnalamenti;**

... omissis...

### Art.15 norme procedurali

1. Per la realizzazione del porto cantieri si procederà con: avviso pubblico finalizzato alla acquisizione e comparazione di progetti preliminari per la individuazione del soggetto attuatore che dovrà dimostrare la titolarità, in toto anche tramite titolo preliminare, irrevocabile e vincolante di acquisto, delle aree private ferma restando che la disponibilità di quelle demaniali sarà garantita dall’Amministrazione Comunale concedente, alla progettazione preliminare i partecipanti dovranno allegare: dimostrazione della capacità economico-finanziaria per la acquisizione delle aree e per l’assunzione delle concessioni demaniali, per la realizzazione degli investimenti previsti; il progetto costituito dalla definizione delle caratteristiche morfologiche e tecnico costruttive delle infrastrutture portuali, il progetto **preliminare** delle opere edilizie, le previsioni di sviluppo industriale, occupazionale, un piano di formazione professionale; il progetto deve contenere anche l’individuazione degli investimenti, l’occupazione prodotta in fase di cantierizzazione e di gestione, gli impegni per lo sviluppo della filiera nautica a partire dalla produzione e riparazione o trasformazione di imbarcazioni, le dotazioni aggiuntive in favore dell’Amministrazione Comunale ad integrazione degli obblighi di legge in materia di oneri di urbanizzazione e di quelli comunque stabiliti nella presente normativa; ai fini della progettazione infrastrutturale ed edilizia le previsioni delle presenti norme relative alla allocazione delle funzioni sono prescrittive, ma è ammissibile una diversa localizzazione, per una quota non superiore al 20% della S.U. assegnata a ciascuna funzione, in relazione a verificate ragioni e soluzioni urbanistiche, paesaggistiche, architettoniche, di compatibilità ambientale; il progetto dovrà contenere uno specifico crono-programma di attuazione degli interventi; successivamente alla individuazione del soggetto attuatore si procederà per la parte demaniale;

2. Ai fini della realizzazione degli interventi le determinazioni della presente normativa costituiscono riferimento obbligatorio per la progettazione e per la valutazione dei progetti; in particolare:

- per interventi previsti nell'ambito 2.1 del Piano Regolatore Portuale si fa riferimento a quanto disciplinato agli articoli 16, 17 e 18;
- per gli interventi nell'ambito 2.2 del Piano Regolatore Portuale rappresentano elementi fondamentali della progettazione anche il riassetto della viabilità di accesso con particolare riferimento all'innesto della Via Damiani sulla Strada provinciale 26 Bivio Boni – Porto Azzurro; l'organizzazione del sistema dei parcheggi a servizio del Porto e delle attività di cui si prevede l'insediamento; la sistemazione della Via Damiani ed il suo prolungamento pedonale a mare fino al belvedere della rada;

#### **Art.16            caratteristiche e dimensionamento delle attrezzature portuali e portuali produttive**

1. Gli indirizzi per la progettazione definiti dal PIT/Masterplan della Portualità, costituiscono orientamento non vincolante per la progettazione degli interventi.
2. Le soluzioni tecniche di progetto dovranno per quanto possibile attuare gli indirizzi di cui al comma precedente, in particolare viene definita la necessità che con uno studio idrologico – idraulico sia garantita una soluzione funzionale, per quanto possibile a funzionamento naturale, cioè con supporto limitato di mezzi elettromeccanici, al ricambio delle acque dei bacini portuali.
3. la scelta delle soluzioni tecniche per la realizzazione delle opere foranee, laddove previste, deve essere supportata da studi che analizzino in dettaglio i seguenti aspetti: batimetria; moto ondoso (al largo e sotto costa); variazioni del livello marino; caratteristiche geotecniche dei fondali interessati dalle opere; caratteristiche anemologiche del paraggio; indagine storica relativa all'evoluzione del litorale; insabbiamento dell'imboccatura e del canale di accesso; influenza delle nuove strutture sul regime dei litorali adiacenti (tenuto conto delle caratteristiche sedimentologiche dei fondali interessati); agitazione interna; impatto ambientale e paesaggistico;

#### **Art.17            Invarianti strutturali funzionali**

1. Sono individuate le seguenti invarianti strutturali funzionali in quanto prescrizioni **dell'art. 23 bis P.S.:**

##### **2.1 Porto cantieri**

- realizzazione approdo pescherecci;
- realizzazione di fasce verdi alberate tra la viabilità e le aree del porto o di insediamento;
- la discontinuità dell'edificato di servizio portuale ed urbano localizzato lungo Viale Tesei e le banchine del porto turistico cantieri al fine di garantire con visuali liberi città – porto e viceversa;
- realizzazione della pista ciclabile lungo Viale Tesei;
- la conservazione anche con riconfigurazione come bacino di carenaggio dei bacini di alaggio del cantiere Esaom;
- la conservazione del capannone “hangar”;
- la realizzazione del polo produttivo per la costruzione, il rimessaggio, la riparazione e il refitting delle imbarcazioni nell'area cantieri;

- la realizzazione del polo di servizio per imbarcazioni medio piccole nelle aree prospicienti il bacino delle Calle;
- la realizzazione di barriere alberate tra insediamenti e la viabilità;
- la permeabilità all'acqua quanto più elevata possibile dei moli foranei;
- l'altezza massima dei moli foranei non superiore a **mt. 1,5 sul livello medio mare**;
- la destinazione funzionale dei moli foranei a passeggiata e pista ciclabile;
- il ponte mobile pedonale e ciclabile sulla bocca del porto o soluzione funzionale alternativa per dare continuità alla passeggiata del mare;
- la ricollocazione dei depositi carburanti;

## **2.2 Porto S.Giovanni:**

- la zona a traffico limitato e pedonale del lungomare di S.Giovanni;
- la tutela delle aree marine prospicienti l'oasi delle Terme e il promontorio delle Grotte con divieto assoluto di ormeggio;

**2.** Il rispetto delle invarianti di cui al comma precedente costituisce discriminante per la progettazione urbanistica di dettaglio ed architettonica, per la valutazione dei progetti e per la realizzazione degli interventi;

## **Art.18 provvedimenti in materia di paesaggio**

**1.** Ai fini della tutela e della riqualificazione del paesaggio, fermo restando quanto definito al precedente articolo, i progetti attuativi dovranno essere corredati di specifici elaborati di rilevamento dei caratteri strutturali e dei valori del paesaggio, nonché dei punti di crisi; di simulazioni e rendering in merito alla integrazione delle trasformazioni previste nel contesto tenendo conto dei principali punti di vista; di uno specifico studio di analisi e progettuale di integrazione delle trasformazioni in apparati verdi di arredo e con funzionalità protettive, **dando coerente attuazione agli indirizzi di cui all'articolo 23 ter del P.S. nonché alle previsioni e prescrizioni del vigente PIT/PPR**

**Gli interventi realizzati nelle aree oggetto del presente strumento dovranno, comunque, essere conformi alla disciplina del vigente PIT-PPR.**

**2.** In particolare è prescritto:

- A)** la realizzazione di opere foranee (laddove previste) che non risultino elevate oltre **l'altezza dei moli del porto commerciale** e garantiscano la circolazione delle acque, che siano corredate da passeggiate pedonali e ciclabili;
- B)** la realizzazione di progetti coordinati a livello morfologico, insediativo e architettonico per i seguenti ambiti: Viale Tesei; Viale Cacciò; Via Isola di Giannutri/Le Calle edificio produttivo;
- C)** la realizzazione di apparati arborei negli ambiti d'intervento 2.1 e 8 al fine di indurre l'avvio di processi di riqualificazione dell'area delle Antiche Saline;
- D)** la realizzazione dei sistemi di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi serbatoi di carburante;
- E)** la tutela dei cannocchiali visivi tra S.Giovanni ed il centro storico disponendo idoneamente moli e imbarcazioni, limitando la dimensione di queste ultime qualora necessario;
- F)** l'integrazione degli apparati arborei di eucalipto **con essenze tipiche locali** presenti a S.Giovanni;
- G)** la realizzazione di apparati arborei e di arredo urbano unitari per ogni specifico ambito portuale, con particolare riferimento alle sistemazioni lungo la viabilità;

**H)** il recepimento delle prescrizioni individuate in sede di conferenza paesaggistica (tenutasi in data 09.10.2020 e 09.11.2020) ex art. 23 PIT-PPR, quali risultanti da verbale conclusivo 09.11.2020.

**3.** costituiscono infine invariante progettuale: il mantenimento della prevalenza della dimensione orizzontale del paesaggio nella sua fruizione dal mare o dalle rive opposte della rada; la collocazione degli edifici previsti assicurando per quanto più possibile la visione degli specchi acquei in Viale Tesei; un modello insediativo per quanto possibile del tipo a cortina continua lungo viale Cacciò anche al fine mitigare l'impatto delle attività cantieristiche; la valorizzazione del grande capannone, "l'hangar", del cantiere navale quale testimonianza della vicenda industriale della città; la funzione di schermo e riconfigurazione unitaria del fronte mare degli edifici da realizzare a margine del bacino delle Calle nell'ambito d'intervento 8; il consolidamento dei connotati del paesaggio artificiale del corso del fosso della Madonnina ricorrendo ad idonei sistemi arborei, creare adeguati schermi protettivi dell'area termale di S.Giovanni; realizzare i parcheggi di S.Giovanni ricorrendo ad adeguate ed intense alberature;

**4.** costituiscono invariante strutturale paesaggistica le aree marine individuate quali ambiti di tutela del parco territoriale delle Grotte e dell'oasi naturalistica delle terme di S.Giovanni; in dette aree è vietato: realizzare punti di ormeggio, l'ancoraggio per imbarcazioni di lunghezza superiore a mt. 5; sarà cura dell'Amministrazione Comunale segnalare con boe fisse la delimitazione di dette aree;

#### **Art.19 provvedimenti in materia di tutela ambientale**

**1.** Nell'ambito di tutela dell'oasi naturalistica delle terme e nell'ambito della tutela del parco territoriale delle grotte si applicano le limitazioni di cui ai commi successivi;

1.1 ambito di tutela dell'oasi naturalistica delle terme: divieto di ormeggio con qualsivoglia mezzo e strumento; divieto di scarico a mare di reflui anche di imbarcazioni; divieto di mantenimento di concessioni demaniali che prevedano la presenza stanziale di imbarcazioni; divieto di navigazione a motore se non per raggiungimento di pontili di accosto;

1.2 nell'ambito della tutela del parco territoriale delle grotte: divieto di ormeggio con qualsivoglia mezzo e strumento; divieto di scarico a mare di reflui anche di imbarcazioni; divieto di navigazione a motore;

1.3 negli ambiti di tutela individuati può essere ammesso l'ormeggio solo in caso di emergenza e per pericolo imminente di naufragio, oppure in relazione particolari condizioni meteo qualora non sussistano ormeggi nel sistema delle attrezzature portuali turistiche di Portoferraio, in funzione di specifica ordinanza concertata tra Guardia Costiera e Comune di Portoferraio

**2.** In relazione alle verifiche in materia di inquinamento ai sensi del Dlgs 152/2006, recependo gli esiti della VAS e quindi fermo restando l'obbligo di procedere, per l'area 2.1 porto cantieri, a VIA, qualunque sia la dimensione degli interventi, prima della definitiva approvazione della presente variante l'A.C. provvederà allo svolgimento di specifica analisi del rischio per quanto riguarda le aree a mare e a terra, commissionando la medesima ad ente scientifico competente. In relazione agli esiti dell'analisi del rischio potranno essere apportate modificazioni alle previsioni localizzative formulate, fermi restando i quantitativi massimi fissati sia per la ricettività nautica che per il dimensionamento del carico urbanistico- edilizio. Per quanto riguarda invece le aree a terra, ai sensi del già citato Dlgs 152/2006 si procederà ad analisi dei suoli, verifica di compatibilità delle destinazioni d'uso previste nell'ambito di una analisi del rischio, eventuale bonifica.

**3. Sono inoltre dovuti al fine di dare attuazione agli indirizzi di cui all'articolo 23 ter del P.S.:**



- Il recupero delle acque piovane delle coperture degli edifici per usi industriali o per utilità dei servizi igienici;
- L'utilizzo delle acque industriali prodotte dal ciclo depurativo del nuovo impianto di Schiopparello (progetto approvato e in corso di appalto);
- Realizzazione di impianti di trattamento di acque salate per ogni ambito portuale individuato per una capacità di produzione di almeno 200 mc. giorno di acqua potabile;
- La realizzazione dei nuovi edifici con tecniche di bioedilizia ad esclusione degli edifici produttivi con conseguimento di classificazione energetica classe A
- La realizzazione di impianti fotovoltaici di produzione di energia e di impianti solari termici per gli edifici con destinazione diversa da quella produttiva; la realizzazione di impianti fotovoltaici di produzione di energia elettrica per gli edifici con destinazione produttiva per l'intera estensione della relativa copertura;
- La realizzazione a carico del soggetto attuatore della sistemazione paesaggistica e naturalistica della foce del Fosso della madonnina e delle aree adiacenti di Punta della Rena in prossimità delle terme assumendone anche l'onere della manutenzione per almeno 5 anni a far data dalla agibilità della struttura portuale del porto cantieri;

#### **Art. 20 Provvedimenti in materia di rischio idraulico**

1. Tutti gli interventi dovranno assicurare il rispetto delle previsioni di tutela idraulica di cui alla L.R. 41/2018 e potranno essere assentiti ed eseguiti solo qualora conformi alle suddette disposizioni.

In materia di rischio idraulico si assume quanto definito negli elaborati dello studio "analisi del rischio idraulico per la messa in sicurezza delle aree interessate quale parte integrante e sostanziale del programma di settore ex artt. 10 LRT.1/2005 per la portualità" allegato al presente atto di governo del territorio, che costituisce aggiornamento del quadro conoscitivo del P.A.I. nonché dai successivi studi di settore; la presente variante costituisce altresì variante al vigente R.U. ai sensi dell'articolo 12 del medesimo; **tutti gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico debbono essere realizzati preventivamente alla realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche che insistono nei bacini idraulici individuati, ovvero a seguito di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e devono assicurare il rispetto delle previsioni di cui alla L.R. 41/2018.**

2. **E' obbligo ai soggetti interessati ad intervenire nell'ambito 9.3 Terme e Hotel Airone di produrre lo studio idraulico inerente il fosso di S.Lucia, la progettazione esecutiva degli interventi di messa in sicurezza, nonché la loro attuazione in aggiunta alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Anche tali interventi dovranno, comunque, rispettare la L.R. 41/2018;**

3. Gli interventi negli ambiti non interessati da limitazioni derivanti da rischio idraulico sono invece attuabili previo deposito all'URTAT della relazione geologico – tecnica, corredata da eventuali integrazioni se prescritte alla definizione delle specifiche condizioni di fattibilità definite nella relazione allegata al vigente Regolamento Urbanistico;

#### **Art.21 provvedimenti in materia di tutela della costa**

1. Ai fini della tutela della stabilità della linea di costa, i progetti di trasformazione che prevedono interventi, a mare o sulla battigia, con realizzazione di qualsivoglia opera di ingegneria, dovranno essere fatti oggetto di specifica

valutazione di impatto ambientale. A tal fine dovranno essere redatti specifici elaborati tecnici che illustrino lo stato attuale della linea di costa e dei fenomeni in atto con individuazione delle cause di questi; la simulazione degli effetti conseguenti alle nuove realizzazioni; l'individuazione delle opere eventualmente necessarie per garantire la stabilità della linea di costa. Tali approfondimenti ricognitivi e conoscitivi sono inderogabili per gli interventi eventualmente incidenti sui seguenti ambiti:

- Ambito porto cantieri: specchio di mare e costa antistanti la foce del Fosso della Madonna e la Salina delle Terme di S.Giovanni;
- Ambito **Porto** turistico di S. Giovanni: specchio di mare e costa antistanti il pontile Hotel Airone ed il promontorio delle Grotte;
- Ambito Approdo di Magazzini: specchio di mare e costa antistanti il fosso di Schiopparello ed il promontorio di separazione con la cala e la spiaggia dell'Ottone;

2. prescrizioni particolari da verificare in sede di progettazione:

- per quanto inerente l' Ambito porto cantieri individuazione e realizzazione degli interventi necessari a garantire la funzionalità idraulica della foce del Fosso della Madonna con obbligo di assumere la manutenzione degli interventi di stabilizzazione della linea di costa e di funzionalità idraulica della foce del Fosso della Madonna, per tutta la durata della concessione demaniale marittima anche al fine di tutelare l'oasi naturalistica delle terme ed in particolare l'ex bacino della salina;
- per quanto inerente l'Ambito di Magazzini interventi necessari e funzionali a garantire la stabilità della linea di costa;

... omissis...

**Art.23 norme finali**

1. Le presenti norme prevalgono sulle norme di cui agli articoli 51 e 59 del Regolamento urbanistico per gli ambiti di competenza e comunque prevalgono sulle altre discipline comunali.
2. **Le aree d'intervento sono assimilate alle zone B di cui al DM. 1444/1968, qualora non diversamente previsto per garantire la realizzazione della dotazione di standard urbanistici si applicano i disposti del suddetto DM.**

## tabella riassuntiva degli interventi

La superficie territoriale interessata dall'intervento è pari a:

- 3, 4 ettari per quanto inerente l'ambito 26 – stazione marittima ove non è previsto aumento di cubatura se non per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in struttura multipiano e per realizzare 750 mq. S.U. con destinazione d'uso commercio e terziario;
- 23,3 ettari circa oltre uno specchio di mare di circa 16,33 ettari per dl'ambito porto cantieri, dove sono previsti complessivamente: 22.770 mq. di S.U. per attività produttive (per circa il 90 % si tratta di superfici derivate da demolizioni di edifici esistenti che vengono ricollocati o da ristrutturazione e riuso di edifici esistenti), 11.300 mq. di S.U. con destinazione d'uso residenziale e residenziale di servizio (foresterie); 9000 mq. di S.U. con destinazione d'uso terziario e commercio; mentre i servizi portuali vengono realizzati applicando gli indirizzi normativi del PIT/masterplan della portualità;

In particolare il quadro delle previsioni per ogni sub ambito è il seguente:

1. **Sub ambito 2.1.a** - area di riqualificazione di Viale Tesei - Via Manganaro – Via Cacciò:  
sup.territoriale **mq.22.153,49**; edificabilità complessiva prevista **mq. 9150**, indice di edificabilità territoriale **0,41 mq./mq.**
  2. **Sub ambito 2.1.b** -cantiere: sup.territoriale **mq.120.725,4**; edificabilità complessiva prevista **mq. 19.750**; indice di edificabilità territoriale **0,16 mq./mq.**
  3. **Sub ambito 2.1.c** - area di riqualificazione di Concia di Terra sup.territoriale **mq. 11.596,76**  
**edificabilità complessiva prevista 4000**; indice di edificabilità territoriale **0,34 mq./mq.**
  4. **Sub ambito 2.1.g** - area ex Sales – porto a terra sup.territoriale **mq.15.541,68**
  5. **Sub ambito 2.1.h** - area di riqualificazione delle Calle est sup.territoriale **mq. 41.963,83**  
**edificabilità complessiva prevista mq. 5750**; indice di edificabilità territoriale **0,14 mq./mq.**
  6. **Sub ambito 2.1.i** - area per nuovo deposito carburanti sup.territoriale **mq. 6382,62**; edificabilità complessiva prevista **mq. 150**;
  7. **ambito 6** - Area per attrezzature della filiera nautica e servizi complementari Calle  
sup.territoriale **mq. 23.348,30** **edificabilità complessiva prevista 6700**; indice di edificabilità territoriale **0,28 mq./mq.**
  8. **ambito 8** - Area della logistica sup.territoriale **mq. 14.289,72**; **edificabilità complessiva prevista mq. 3770**; indice di edificabilità territoriale **0,26 mq./mq.**
- La superficie territoriale dell'ambito porto S.Giovanni **prevista dal PS** è invece di 15,67 ettari circa;
  - **Ambito di S.Giovanni:**
    1. **Sub ambito 2.2.b** Area a verde privato sup. territoriale **mq. 39.003,45**;
    2. **Sub ambito 2.2.d.** viabilità e parcheggi sup. territoriale **mq. 16.469,69**;

**3. Sub ambito 2.2.c** aree per attrezzature comunali sup.territoriale **mq. 7.948,37**

Le aree di protezione a mare, già indicate nella variante al Piano Strutturale, aree destinate al transito, ma non alla sosta di imbarcazioni, per evitare danneggiamenti dei fondali e sversamenti assommano a **247.050,35 mq.** così suddivisi:

- Area marina di tutela dell'oasi delle terme **mq. 115.963,65**
- Area di tutela marina delle grotte **mq. 131.086,70**

## QUADRO SINOTTICO DELLE DESTINAZIONI D'USO PER AMBITO E SUB AMBITI

1.1 Coppedè Terziario e residenza

1.2 Stazione marittima, servizi pubblici e/o di interesse pubblico

1.3 ex mulino terziario- commerciale e servizi di interesse pubblico

1.4 Logistica

1.5 ex Enel e forte St. Cloud, attrezzature comunali e terziarie, parco pubblico

1.6 Parcheggio residencee, terziaio e comunale, parcheggio multipiano

2.1.a area per attrezzature urbane e portuali di Viale Tesei

- Attività terziarie e commerciali
- Attività residenziali e foresteria equipaggi
- Attività turistico ricettive
- Servizi portuali
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati pertinenziali del porto e delle funzioni insediate
- Piazza dei mercati
- Verde pubblico

2.1.b area del cantiere navale

- Attività produttive
- Attività terziarie e commerciali del cantiere
- Foresteria cantieri
- Parcheggi privati pertinenziali

2.1.c area per attrezzature urbane di Ponte del Brogi – Viale Cacciò

- Attività terziarie e commerciali
- Attività artigianali della filiera nautica
- Stazione rifornimento carburanti
- Parcheggi pubblici e privati pertinenziali e non
- Verde pubblico

2.1.d porto di mezzogiorno

- Ormeggi su pontili galleggianti

2.1.e porto di tramontana

- Ormeggi su pontili galleggianti

2.1.f specchio acqueo ormeggio megayachts e bacino di evoluzione attesa rifornimento

- Ormeggi a banchina

2.1.g area per scali alaggio e porto a terra e relativi servizi (ex Sales)

- Porto a secco
- Residenza di guardiania
- Parcheggi privati pertinenziali

2.1.h area per attrezzature portuali ed urbane Calle est

- Residenza
- Servizi portuali
- Attrezzature per il tempo libero
- Parcheggi pubblici e privati pertinenziali
- Verde pubblico

2.1.i area per la logistica dei prodotti energetici (ex Sales)

- Impianti per lo stoccaggio dei prodotti energetici
- Attività terziarie dell'impianto
- Parcheggio pertinenziale

**2.2.a bacino portuale**

**2.2.b area a verde privato**

**2.2.c area per attrezzature comunali**

**2.2.d area a parcheggio e viabilità**

3 Terziario e commerciale esistenti e parcheggi

4.1 Area per la nautica sociale, punto di ormeggio

4.2 Area per servizi comunali e per la nautica

5 Attività artigianali della filiera nautica

6 Attrezzature esistenti per la nautica, punto di ormeggio, attività artigianali complementari e connesse alla cantieristica e alla nautica da diporto, alaggio imbarcazioni, residenza di servizio e convenzionata

7 attrezzature esistenti per la nautica minore, punto di ormeggio e relativi servizi;

9.1- Residenza, ricettivo (RTA), commerciale (ridistribuzione)

9.2 Residenza e attività esistenti

9.3 Terme di San Giovanni e ricettività alberghiera

Art.51 comma 1.2 attrezzature e attività artigianali

**QUADRO SINOTTICO POSTI BARCA (da Accordo di pianificazione per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera nautica)**

Variante al Piano Strutturale-Quadro Conoscitivo **concessioni demaniali in essere posti barca censiti elaborato Q.C. 8**  
estratto

**a) Computo complessivo posti barca nella rada di Portoferraio:**

1. Aree in competenza dell' Autorità Portuale/Darsena Medicea	
▪ concessione in possesso dell' Amministrazione Comunale affidata in gestione alla partecipata Cosimo de Medici srl.,	70 posti barca;
▪ darsena residenti per piccole imbarcazioni, concessione in possesso dell' Amministrazione Comunale gestita dalla partecipata Cosimo de Medici srl.	55 posti barca;
▪ Totale posti barca	<b>125</b>
2. altre aree, porto cantieri	
▪ "marinai d' Italia"	16 posti barca;
▪ "marine service"	26 posti barca;
▪ "ex Bolano"	14 posti barca;
▪ "cantiere Esaom Cesa"	152 posti barca;
▪ Totale posti barca	<b>208</b>
3. bacino le calle	
▪ "amici del mare"	82 posti barca;
▪ "ennit"	8 posti barca;
▪ "edilnautica – calle"	38 posti barca;
▪ "edilnautica"	73 posti barca;
▪ "tesei - riondo"	165 posti barca;
▪ Totale posti barca	<b>366</b>
4. altre aree, s.giovanni	
▪ "circolo nautico s.giovanni"	62 posti barca;
▪ Totale posti barca	<b>62</b>
5. altre aree, rada	
▪ "marosport"	36 posti barca;
▪ Totale posti barca	<b>36</b>
6. altre aree, magazzini	
▪ "circolo nautico magazzini"	55 posti barca;
▪ "corsi"	15 posti barca;
▪ Totale posti barca	<b>70</b>
7. altre aree, grigolo	
▪ "Lega Navale Italiana"	30 posti barca;
▪ Totale posti barca	<b>30</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>897</b>

**b) Computo posti barca nella rada di Portoferraio per destinazione funzionale:**1. posti barca turistici:

- 1.1 “aree in competenza dell’Autorità Portuale/Darsena Medicea concessione in possesso dell’Amministrazione Comunale affidata in gestione alla partecipata Cosimo de Medici srl. – porto turistico

70

2. posti barca in concessione demaniale industriale:

- 2.1 “marine service” 26 posti barca;  
 2.2 “ex Bolano” 14 posti barca;  
 2.3 “cantiere Esaom Cesa” 152 posti barca;  
 2.4 “ennit” 8 posti barca  
 Totale posti barca **200**

3. posti barca – punti di ormeggio:

- 2.5 “darsena residenti per piccole imbarcazioni, concessione in possesso dell’Amministrazione Comunale gestita dalla partecipata Cosimo de Medici srl. 55 posti barca;  
 2.6 “marinai d’Italia” 16 posti barca;  
 2.7 “amici del mare” 82 posti barca;  
 2.8 “edilnautica – calle” 38 posti barca;  
 2.9 “edilnautica” 73 posti barca;  
 2.10 “tesei - riondo” 165 posti barca  
 2.11 “marosport” 36 posti barca;  
 2.12 “circolo nautico s.giovanni” 62 posti barca;  
 2.13 “circolo nautico magazzini” 55 posti barca;  
 2.14 “corsi” 15 posti barca;  
 2.15 “Lega Navale Italiana” 30 posti barca;  
 Totale posti barca **627**

TOTALE GENERALE

**897**

Va segnalato infine che in altri ambiti del territorio di Portoferraio sono in essere concessioni demaniali per punti di ormeggio, in concessione definiti campi boe, a prevalente o esclusiva utilizzazione estiva, nei seguenti siti:

- a) Schiopparello/ piccole imbarcazioni a vela di scuola di vela
- b) Magazzini/ piccole imbarcazioni a vela di scuola di vela
- c) Enfola/ piccole imbarcazioni da diporto non cabinate o semicabinate;
- d) Viticcio/ ormeggi ecocompatibili tipo “marpark”
- e) Forno/ piccole imbarcazioni da diporto non cabinate, pedalò;

Nelle aree interessate dalla previsione di realizzazione del porto turistico insistono pertanto:

- **200** posti barca ad uso cantieristico
- **527** posti barca in punti di ormeggio



Nella pagina seguente in apposita tabella si da dimostrazione della congruenza tra PS, RU e PRP in termini di totale di posti barca che si concretizzano, va peraltro evidenziato che a fronte di una potenzialità di realizzazione di 970 posti barca turistici, se ne prevede la **realizzazione di 620** (di cui 70 sono gli esistenti nella darsena medicea),

### Confronto con previsioni RU

Denominazione/tipologia	Posti barca esistenti	Previsione P.S	Previsione RU/PRP	Saldo
Darsena medicea/turistici	70	70	70	=
marine service/industriali	26	Conservazione posti barca esistenti 200	Conservazione posti barca esistenti 200	=
ex Bolano/industriali	14			
cantiere Esaom Cesa” /industriali	152			
ennit/industriali	8	Conservazione posti barca esistenti 55	Conservazione posti barca esistenti 55	=
darsena residenti/punto di ormeggio	55			

marinai d'Italia/punto di ormeggio	16	0	0	=
amici del mare/punto di ormeggio	82	82	82+ 15% (12)=94	+12
edilnavtica – calle/punto di ormeggio	38	38	38+15%(5)=53	+5
edilnavtica/punto di ormeggio	73	73	73+15%(10)=83	+10
tesei - riondo/punto di ormeggio	165	165	165+15%(24)=189	+24
marosport/punto di ormeggio	36	0	0	-36
s.giovanni/punto di ormeggio	62	62+ 350= 412 posti barca porto turistico	62	-350
circolo nautico/magazzini/punto di ormeggio	55	Conservazione posti barca esistenti 55	Conservazione posti barca esistenti 55	=
Corsi/Magazzini/punto di ormeggio	15	Conservazione posti barca esistenti 15	Conservazione posti barca esistenti 15	=
Lega Navale Italiana/punto di ormeggio	30	Conservazione posti barca esistenti 30	Conservazione posti barca esistenti 30	=
Porto cantieri	0	550 posti barca porto turistico	550	+550
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>897 di cui: turistici 70 industriali 200 punti di ormeggio 627</b>	<b>1745 di cui: turistici 970 industriali 200 punti di ormeggio 575</b>	<b>1456 di cui turistici 620 industriali 200 punti di ormeggio 636</b>	<b>-289</b>