



COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno

PIANO STRUTTURALE

ai sensi art. 92 L.R. 65/14

Sindaco:
Angelo Zini

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Carlo Tamberi

Assessore all'Urbanistica:
Idilio Pisani

Garante dell'informazione e della partecipazione:
Arch. Elisabetta Coltelli

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Pianificazione urbanistica:

Progettazione e coordinamento

Arch. Mauro Ciampa

(Studio Architetti Associati Ciampa)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Restituzione digitale degli elaborati

Dott. in Pian. Anita Pieroni

Valutazione Ambientale Strategica:

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi Geologici:

Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

Studi Idraulici:

Dott. Ing. Paolo Barsotti

Lo stato della pianificazione comunale

- **Piano Strutturale ai sensi della L.R. 5/95**

Approvato con D.C.C. n. 37 del 28.06.2002

D.C.C. n. 2 del 04.04.2014 – adozione variante generale al Piano Strutturale redatta nell’ambito delle attività della “Gestione associata piani strutturali» tra i comuni di Portoferraio, Capoliveri, Rio nell’Elba, Marciana e Campo nell’Elba;
(Revocata con DCC. n. 71 del 9.11.2017 per entrata in vigore L.R. 65/14 e PIT-PPR)

- **Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/05**

Approvato con D.C.C. n.2 del 24.01.2007

Principali varianti approvate con le seguenti deliberazioni:

DCC n.49 del 31.07.2013 - (variante di manutenzione biennale)

DCC n. del 27.07.2017

DCC n. 58/2012 - (variante al Regolamento Urbanistico e Piano Regolatore Portuale)

Il nuovo quadro normativo

- **LRT n. 65/2014**

Norme per il governo del territorio

- **LRT n. 10/2010**

Norme in materia di Valutazione ambientale strategica “VAS” e di Valutazione di incidenza

- **PIT_PPR**

PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR 27/2015

- **Piano del Parco Nazionale Arcipelago Toscano**

Piano del Parco ai sensi L. 394/91 approvato con DCR 87/2009

1 – Tutela e valorizzazione del paesaggio

1.1 - Rafforzare le relazioni fra le componenti insediative ed ambientali-ecologiche

- Predisposizione di una disciplina specifica che individui le forme più opportune di conservazione e valorizzazione e le azioni di superamento delle condizioni di degrado attraverso vere e proprie politiche di “cura del territorio”;
- formulazione di regole prestazionali per l'utilizzo e la trasformazione delle varie componenti del patrimonio territoriale;
- azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica per le parti più fragili del territorio e per gli ambiti dismessi/degradati, quali ad esempio le aree estrattive;

1.2 - Azioni di conservazione e gestione del patrimonio territoriale

- Riferimento a quadro più ampio dei limiti amministrativi, auspicabile collaborazione con il Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano;
- "progetto di sistema integrato" secondo le linee culturali della Convenzione Europea del Paesaggio;

2 – Turismo e attrattività del territorio

2.1 – Turismo naturalistico, sportivo e culturale di qualità

- Realizzazione di un sistema multifunzionale e integrato di opportunità e servizi di carattere culturale, ambientale e paesaggistico, “itinerari tematici”, “pacchetti esperienziali” in grado di ampliare la fruizione del territorio sia in termini qualitativi che di estensione temporale della stagione turistica;
- Valorizzazione e potenziamento delle reti e itinerari di carattere storico-naturalistico, ambientale e paesaggistico quale potenzialità di attrazione territoriale da inserire nella Rete dei Cammini della Regione Toscana e nella Rete delle Ciclovie Toscane;
- Azioni di sistema per coinvolgere funzioni e servizi specialistici del terziario avanzato in una visione intercomunale (turistici, culturali, sportivo-ricreativi, del benessere come ad esempio il sistema culturale e museale cittadino, le Terme di San Giovanni, il sistema di rete museale dell'Arcipelago Toscano da poco costituito S.M.A.R.T., il golf dell'Acquabona, il sistema delle attrezzature nautiche, ecc.);

2.2 - Promuovere la qualificazione e la valorizzazione dell'offerta ricettiva del territorio comunale

- innalzamento qualitativo e potenziamento dei servizi delle strutture esistenti e diversificazione delle tipologie di accoglienza, anche attraverso modelli innovativi

3 – Territorio rurale

3.1 - Incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica, contrastando la tendenza alla diffusione insediativa ed evitando nuovo consumo di suolo

3.2 - Opportunità per il settore turistico e settori dinamici (come agriturismo, turismo enogastronomico e turismo lento)

- Sviluppare le potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive ed agrituristiche con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, eventualmente anche attraverso il recupero delle aree agricole abbandonate;

3.3 - Promuovere il recupero del patrimonio edilizio rurale sia a fini abitativi che per la fruizione turistica del territorio, in forme compatibili e coerenti con i valori storici, paesaggisti ed ambientali del territorio

4 – Valorizzazione e qualificazione della città storica

4.1- Definire il ruolo e potenzialità del centro storico per il rilancio e riqualificazione complessiva della città e del territorio di Portoferraio

- programma strategico di riqualificazione e valorizzazione che individui le azioni da perseguire non solo per la tutela e conservazione attiva del tessuto urbano e delle emergenze architettoniche, ma soprattutto per la rivitalizzazione funzionale della città storica, sostenendo la presenza residenziale e favorendo la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni culturali e di servizio quale unico polo museale integrato, che possono costituire fattore di attrazione e rilancio del centro storico e dell'intero sistema-città;
- creazione di una centralità museale innovativa (vedi anche il progetto «Uffizi diffusi») che metta a sistema il patrimonio archeologico e storico e culturale dell'intero territorio elbano come l'Arsenale delle Galeazze, oggi mercato coperto, Forte Stella, Torre del Martello o Torre della Linguella, Forte Falconi, nonché tutta l'antica Cosmopoli;

4.2 - Definizione di un programma di riqualificazione

- strumenti di disciplina e programmazione estesi anche alla città consolidata come il Piano del Colore, Piano del Verde, Piano delle Funzioni, ecc.

4.3 - Rivitalizzazione funzionale dei tessuti storici anche agendo sui servizi e sulla rete commerciale/artigianale minuta e compatibile con la residenza (centro commerciale naturale)

5 – Qualità urbana e città pubblica

5.1 - Implementare la qualità urbana e della città pubblica partendo dall'efficienza e dalla messa a sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico (servizi, parchi urbani, verde di quartiere, reti ciclo pedonali, etc)

- Formazione e/o la riqualificazione di luoghi di centralità attraverso la ricerca di soluzioni urbanistiche e architettoniche che stabiliscano coerenza tra le permanenze storiche ed i nuovi modelli di organizzazione dello spazio costruito, in una visione dello spazio pubblico come elemento di coesione sociale e comunitaria.
- Ampliamento del livello di standard (servizi, verde, parcheggi) e riqualificando le infrastrutture di mobilità, in modo da favorire forme di mobilità dolce;
- l'aggiornamento del piano dell'accessibilità urbana volto alla più ampia rimozione delle barriere architettoniche secondo una visione di città inclusiva e solidale;

5.2 - Incremento e la valorizzazione della rete del verde nelle aree interne ed esterne agli insediamenti

- Predisposizione di uno specifico Piano del Verde che potrà favorire la formazione di un sistema integrato di parchi con diversificate valenze funzionali (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di migliorare l'attrattività turistica del territorio;

5.3 - Riqualificazione e valorizzazione dell'area delle Ghiaie

- realizzare un vero e proprio parco urbano multifunzionale in posizione di cerniera tra il centro storico, il waterfront portuale e la città consolidata costituisce in questo senso una proposta di lavoro che dovrà essere opportunamente approfondita e sviluppata nell'ambito della formazione del Piano

5.4 - riqualificazione e il potenziamento degli standard

- Individuazione di parcheggi pubblici convenzionati temporanei per rispondere al carico estivo, supportati da collegamenti sostenibili es. bus navette, punti rent bike, favorendo la mobilità ciclo-pedonale, strutturando l'intermodalità e la dotazione di servizi, anche in relazione ai periodi di picco dei flussi turistici

5.5 - Riqualificazione dei tessuti di recente formazione del capoluogo e dei nuclei minori

- promuovere la qualità insediativa e l'integrazione del tessuto nel contesto paesaggistico, anche attraverso il riequilibrio e potenziamento delle funzioni per la valorizzazione dei sistemi insediativi;
- promuovere azioni volte alla sostenibilità ambientale, energetica ed al risanamento strutturale;

5.6 - Processo di rigenerazione urbana per le azioni di trasformazione

- favorire i processi di innovazione e rifunzionalizzazione del tessuto edilizio, anche nelle zone immediatamente esterne alla città antica, nell'ottica della più ampia sostenibilità ecologica ed energetica, superando la dimensione strettamente edilizia ed inserendo il processo di rigenerazione in una più appropriata dimensione urbana e paesaggistica;
- contribuire, anche tramite la definizione di premialità e strumenti perequativi, all'integrazione dell'offerta residenziale per il soddisfacimento della domanda abitativa, con la realizzazione di alloggi e servizi abitativi nelle diverse tipologie e forme compreso l'housing sociale, senza nuovo consumo di suolo;

6. Riqualificazione del waterfront e della portualità

6.1 - Programma organico di riqualificazione degli spazi portuali e del waterfront urbano

- Promuovere la realizzazione di nuove infrastrutture ed interventi sulle attrezzature portuali e sui servizi alla nautica funzionali ad una migliore gestione dei flussi turistici e dei collegamenti marittimi, prevedendo ove necessario adeguamenti agli specifici strumenti di settore;
- l'obiettivo è quello di rendere gli ambiti portuali componente qualificante ed integrata del sistema degli spazi pubblici della città;
- Coordinamento con il Piano Regolatore Portuale, di competenza dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale e con il PRP comunale affrontando in particolare il tema dei flussi di mobilità e della localizzazione di servizi ed attrezzature;
- Attenta analisi sui possibili interventi nell'area del borgo di San Giovanni, dato l'altissimo valore ambientale della medesima, e sugli altri siti delle Grotte e di Magazzini;

6.3 - Inquadramento del tema a livello sovracomunale

- Integrazione con la rete dei porti toscani ed il sistema della mobilità territoriale, al fine di definire gli elementi funzionali e il soddisfacimento degli standard ambientali;
- Coordinamento con gli atti della Regione Toscana con particolare attenzione all'aggiornamento del quadro conoscitivo del Masterplan "la rete dei porti toscani" approvato con DCR n. 9 del 12.02.2020;

7. La dimensione produttiva

7.1 - Miglioramento qualitativo e funzionale di servizi, standard ed infrastrutture, creando le condizioni, ove possibile, per la rilocalizzazione in aree idonee ed attrezzate delle attività ubicate in contesti incongrui o incompatibili

7.2 - Interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica ed ambientale, per le aree degradate e/o dismesse ponendo attenzione alla loro corretta integrazione nel contesto territoriale e paesaggistico

7.3 - Consolidamento e rivitalizzazione della rete commerciale diffusa integrata nel tessuto urbano, escludendo la realizzazione di strutture di vendita di grande e media dimensione

8. Infrastrutture e mobilità

8.1 - Interesse sovracomunale

- aspetti di accessibilità e collegamento dell'isola con il territorio continentale, anche rispetto alle prospettive di sviluppo dell'Aeroporto dell'isola (esterno al territorio comunale), da affrontare mediante tavoli di coordinamento fra tutti gli enti territoriali interessati, sulla base di una visione condivisa delle necessita e delle prospettive di sviluppo dell'intera isola d'Elba.

8.2 - Politiche di mobilità interna all'isola

- Promozione di forme di mobilita sostenibile basate sull'intermodalità e sul potenziamento delle reti di mobilita dolce sia all'interno che all'esterno dei centri abitati;
- Programmazione di specifiche azioni per la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità di livello intercomunale;

8.2 – Mobilità urbana

- promozione di nuove forme di mobilita sostenibile basate sull' intermodalità e sul potenziamento delle reti di mobilita dolce sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, in stretta connessione con il sistema dei servizi a scala urbana (la scuola, gli impianti sportivi, le attrezzature culturali, ecc.);
- Riqualificare i nodi infrastrutturali di accesso alla viabilità territoriale, anche con interventi di integrazione paesaggistica (porte di accesso alla città);
- promuovere il concetto di “smart city” intesa come città digitale, favorendo la disponibilità di infrastrutture dedicate alla comunicazione (ICT) ed alla partecipazione sociale;
- Favorire la programmazione della mobilita sostenibile dando particolarmente rilievo al tema della città -territorio accessibile, nonché all'incentivazione delle forme di mobilita pubblica e/o a basso impatto ambientale attraverso la promozione di sistemi intermodali;

9. Sicurezza e sostenibilità ambientale del territorio e degli insediamenti

9.1 – Messa in sicurezza del territorio e degli insediamenti

(riduzione del rischio idraulico e idrogeologico)

- Individuazione delle condizioni alla trasformazione derivanti dai livelli di rischio/pericolosità relativi ai diversi ambiti territoriali;

9.2 - Sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti esistenti

(riqualificazione energetica, miglioramento sismico, riduzione degli impatti ambientali)

- individuare i livelli qualitativi e prestazionali da perseguire nelle strategie di gestione/trasformazione;

10. La sostenibilità ambientale (derivanti dal Documento di Avvio VAS)

10.1 - Sostenibilità economico - sociale

- Promuovere un'agricoltura sostenibile da garantire sistemi di produzione alimentare sostenibili e rivolti alla tutela degli ecosistemi, alla conservazione della qualità dei suoli, al rafforzamento della capacità di adattamento ai cambiamenti climatici;
- Aumentare l'efficienza nell'utilizzo dell'acqua in ogni settore e garantire approvvigionamenti e forniture sostenibili di acqua potabile, per affrontare la carenza idrica, che affligge l'Isola da molti anni. Implementare una gestione delle risorse idriche integrata a tutti i livelli;
- Migliorare la qualità delle acque, riducendo l'inquinamento e il rilascio di prodotti chimici e aumentando un reimpiego sicuro delle acque reflue;
- Tutelare e risanare gli ecosistemi legati all'acqua, con particolare riferimento a boschi, aree umide, fiumi, falde acquifere;
- Incentivare il ricorso a sistemi di energia economici e sostenibili;

11. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche

11.1 - Processo partecipato

- Organizzazione di specifiche campagne di ascolto e momenti di confronto pubblici, in forma e modalità compatibili con le limitazioni collegate all'attuale emergenza sanitaria.
- Consentire l'espressione collettiva delle problematiche, delle esigenze e delle aspirazioni della comunità, per la successiva elaborazione di strategie condivise di sviluppo e valorizzazione;

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR)

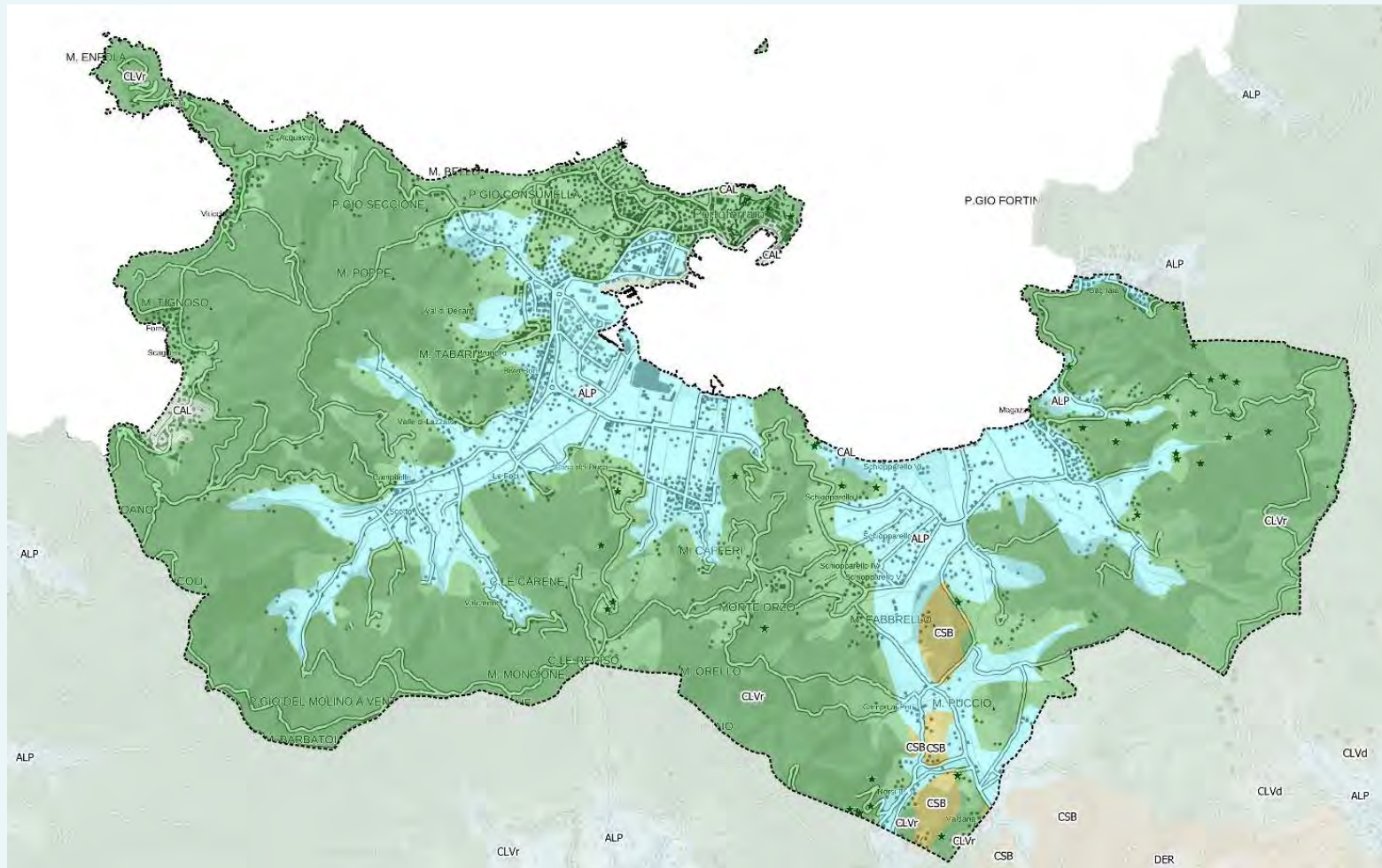
Il processo di **conformazione del Piano Strutturale al PIT-PPR** costituisce una fase fondamentale della redazione del nuovo strumento di pianificazione.

La disciplina paesaggistica del PIT-PPR, costituita non solo dalle direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nei suoi elaborati, ma dal complesso dei contenuti conoscitivi e statutari relativi all'ambito di paesaggio individuato dal PIT, dovrà divenire fondamento e parte integrante dello Statuto del Territorio del PS, nel quale saranno definite le **regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale** di cui all'art. 3 della L.R. 65/14 e delle Invarianti di cui all'art. 5 della stessa legge regionale.

Questa fase sarà affrontata mediante **l'analisi critica, l'approfondimento e la declinazione locale dei morfotipi relativi alle quattro Invarianti Strutturali del PIT-PPR** la cui articolazione costituirà il riferimento per la definizione dei Sistemi e delle Invarianti a livello comunale. Particolare attenzione sarà posta all'analisi dei morfotipi della III Invariante, relativa ai sistemi insediativi urbani, in relazione alla quale sarà definito il **perimetro del territorio urbanizzato** ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, tenendo conto anche delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana tracciate dal Piano.

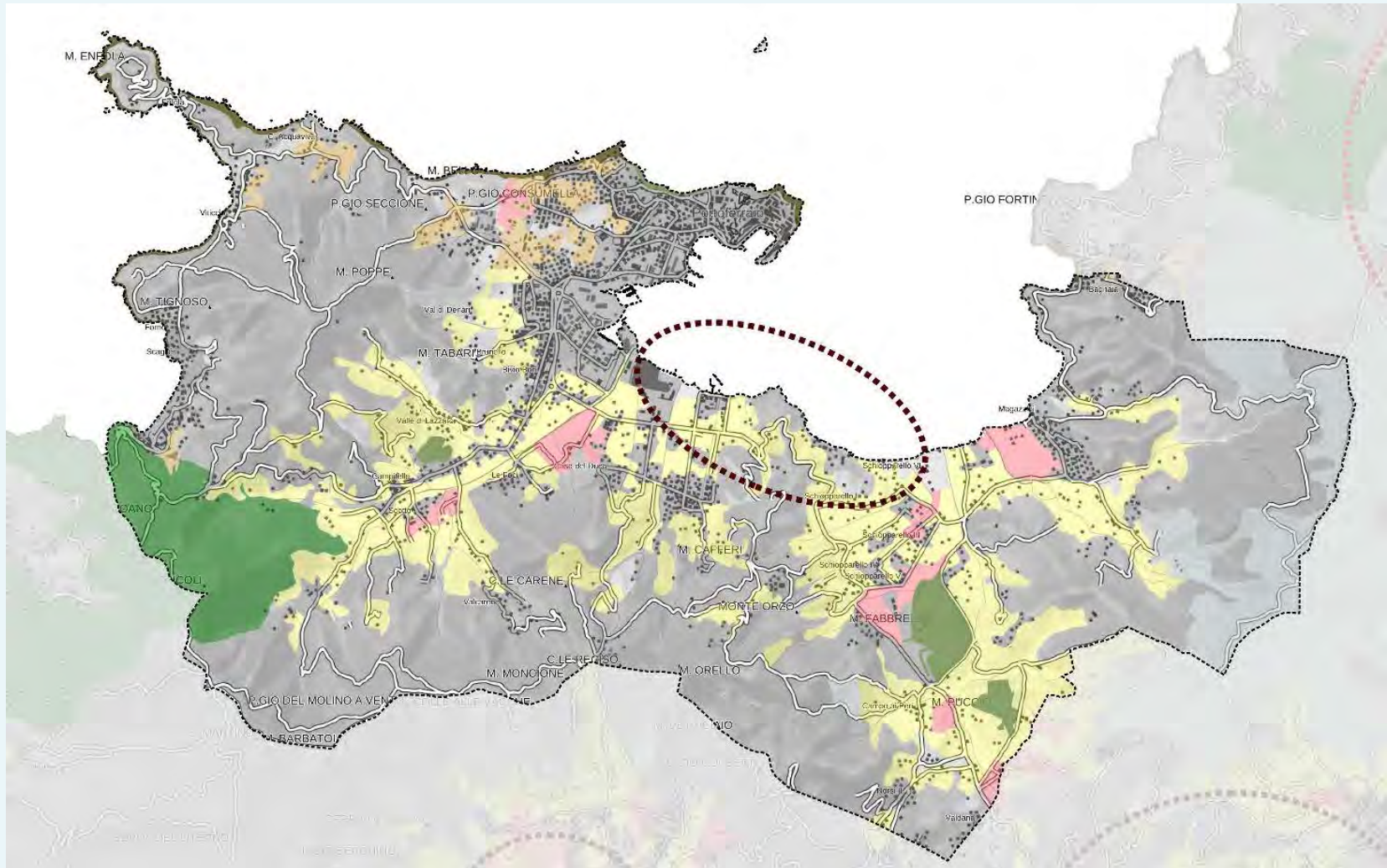
Dovranno inoltre essere oggetto di particolare approfondimento le direttive e le prescrizioni contenute nella Scheda d'Ambito del PIT_PPR.

Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

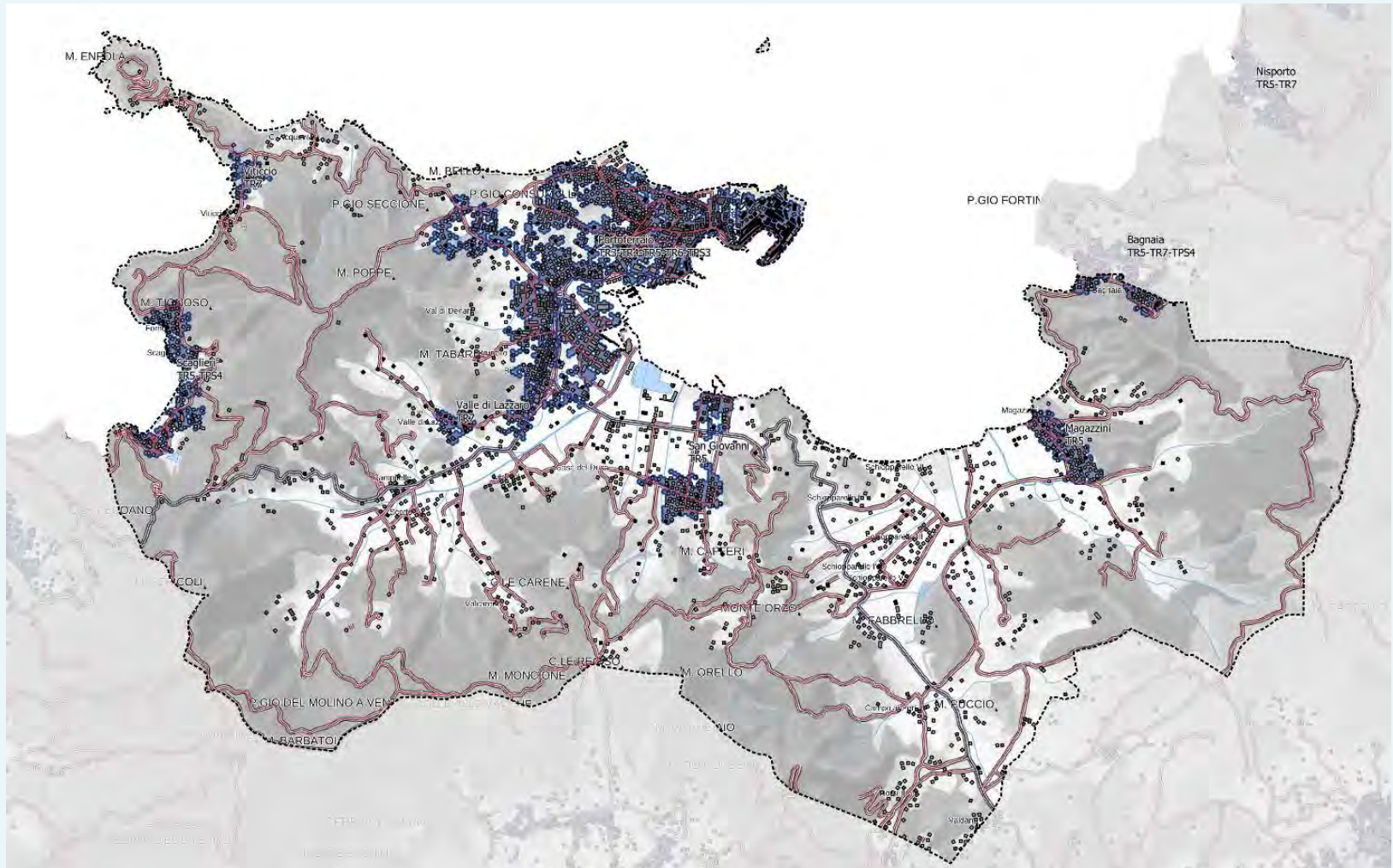


Gli strumenti di pianificazione sovracomunale – PIT-PPR

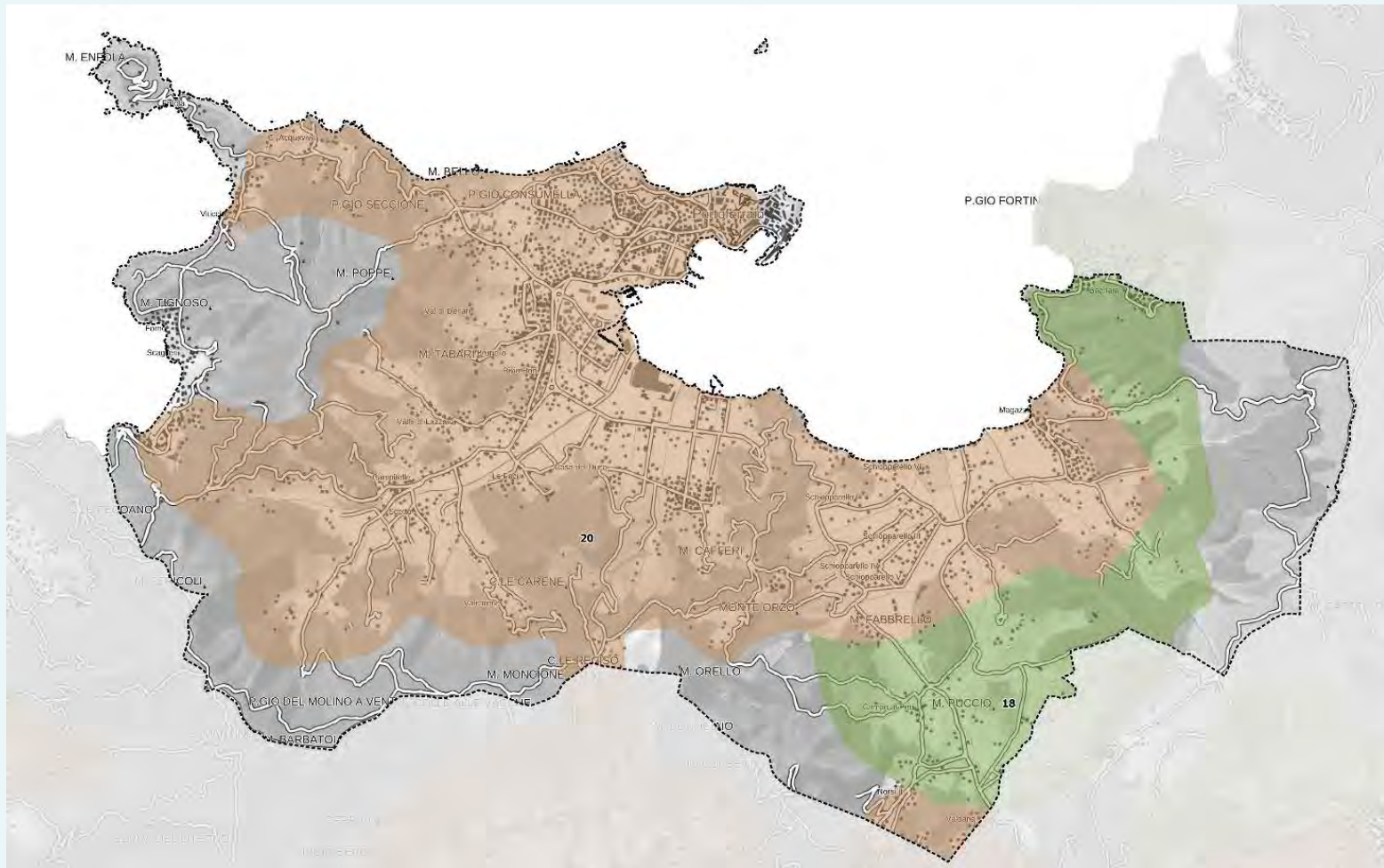
Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;



Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;



Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.





Art. 136 del D. Lgs 42/04:

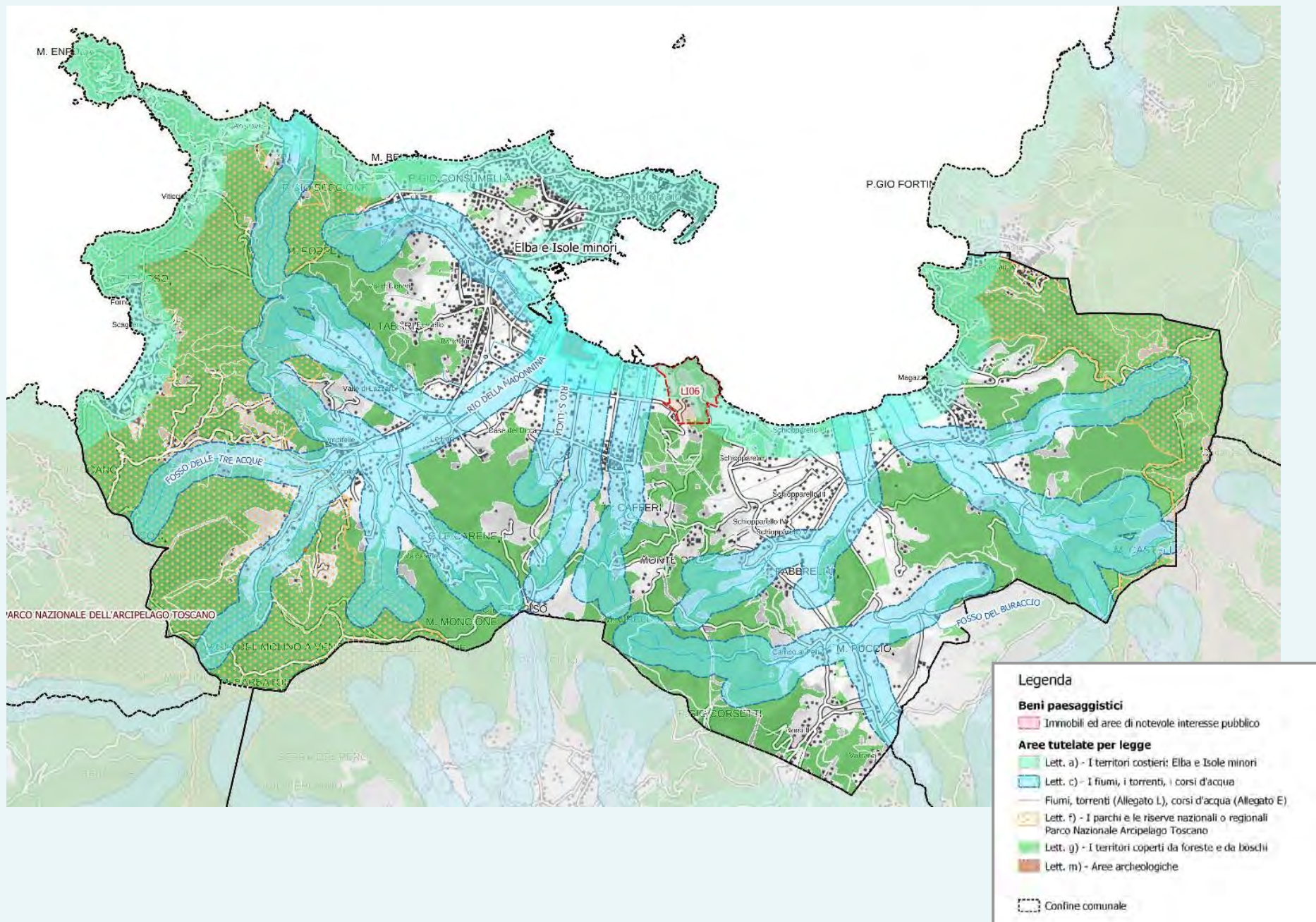
- D.M.02/03/1953 - G.U.73 del 1953 *L'intero territorio del comune di Portoferraio situato nell'Isola d'Elba, esclusa la zona portuale*



Art. 142 del D.Lgs 42/04:

- Articolo 6 - **Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri**, a partire dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice)
- Articolo 7 - **Territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)
- Articolo 8 - **I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 11 - **I parchi e le riserve nazionali o regionali**, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)
- Articolo 12 - **I territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)
- Articolo 15 - **Zone di interesse archeologico** (art.142. c.1, lett. m, Codice) – Zona comprendente la villa delle Grotte di prima età imperiale con frequentazione tardo-antica

Quadro dei Beni Paesaggistici e dei Vincoli Sovraordinati



Gli strumenti di pianificazione sovracomunale – PIT-PPR



Regione Toscana

AREE TUTELATE PER LEGGE
art. 142, comma 1, lettera a), d.lgs. n. 42 del 2004

CATEGORIA "I territori costieri compresi
in una fascia della profondità di 300 metri
dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"

PROVINCIA Livorno,
Grosseto

COMUNI Livorno, Capraia isola,
Portoferraio, Marciana,
Marciana Marina, Capoliveri,
Rio Marina, Campo nell'Elba,
Rio nell'Elba, Porto Azzurro,



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

SISTEMA COSTIERO

11. Elba e isole minori



litorale roccioso dell'isola d'Elba
(photo © Andrea Barghi/VARDA)

VALORI

Il sistema costiero insulare comprende l'intero Arcipelago Toscano, con le isole Elba, Capraia, Giglio, Giannutri, Gorgona, Montecristo, Pianosa, le piccole isole di Meloria, Cerboli, Palmaiola, Scoglio d'Africa, le Formiche di Grosseto e altri isolotti minori. Il sistema è in gran parte dominato dalle coste rocciose, con piccole cale ghiaiose. Il litorale roccioso si caratterizza per una notevole diversità morfologica (con elementi peculiari quali le forme derivate da processi di alterazione dei graniti, le morfosculture dell'erosione eolica) e geologica, con una estrema varietà di rocce sedimentarie (clastiche, chimiche e biogeniche), metamorfiche ed ignee (vulcaniche ed intrusive con connessi cortei filoniani). Elevata presenza di habitat e specie animali e vegetali di interesse conservazionistico, rare o endemiche, con particolare riferimento agli ambienti rupestri, al relittuale sistema dunale di Lacona e alle piccole aree umide di Mola e Schiopparello (Isola d'Elba). L'isolamento geografico, la diversità climatica, geomorfologica e le trasformazioni antropiche dell'Arcipelago Toscano hanno creato una estrema varietà ambientale, in grado di ospitare un ricco patrimonio di biodiversità.

La vegetazione dominante degli ecosistemi costieri è costituita da mosaici di rade o nude formazioni rupestri, da macchia mediterranea, alta e bassa, pinete e boschi di sclerofille, da garighe e prati aridi. A tali formazioni si alternano agroecosistemi tradizionali e localizzate formazioni dunali e aree umide.

Tra le componenti antropiche di particolare interesse paesaggistico si segnala:

- resti di antichi insediamenti etruschi e romani, intrinsecamente collegati alla geomorfologia dei luoghi. Nell'isola di Giannutri si trovano le strutture del complesso di villa romana con due approdi portuali. L'isola di Pianosa costituisce un sistema unitario e inscindibile di grande valore per la ricchezza di testimonianze paleontologiche, archeologiche e paleontologiche;
- strutture difensive (torri d'avvistamento e castelli, posti in tratti morfologicamente significativi del litorale, collegati tra loro e, visivamente, anche con i sistemi difensivi della costa continentale);
- porti e approdi storicamente insediati, chiese, monasteri e complessi abitativi;
- colonie penali nell'isola di Capraia, Pianosa e Gorgona;
- importanti testimonianze di archeologia mineraria, con particolare riferimento alla zona di Rio Marina (Isola d'Elba);
- importanti paesaggi agricoli terrazzati di elevato interesse naturalistico e paesaggistico.



litorale roccioso dell'isola d'Elba con i susseguenti di insenature e promontori nei pressi di Fetovaia
(photo © Andrea Barghi/VARDA)

CRITICITÀ E DINAMICHE

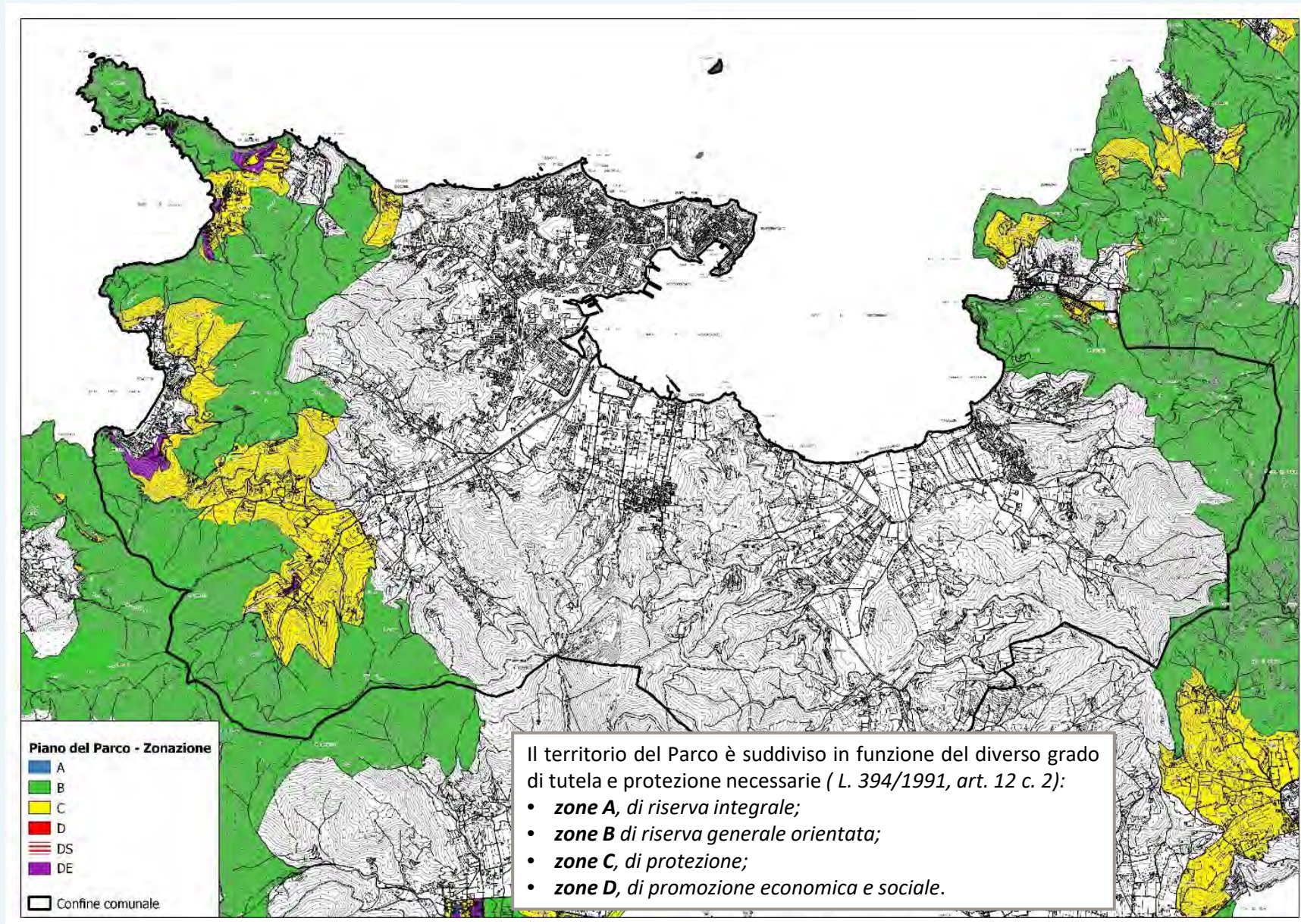
Isola d'Elba:

- erosione costiera generalizzata delle spiagge, con particolare riferimento al Golfo di Campo, alla spiaggia di Sant'Andrea e Lacona;
- elevato carico turistico estivo ed intensa urbanizzazione, concentrata in alcune aree di particolare interesse turistico e mosaicata sul territorio con effetti di dispersione insediativa. L'attività edilizia ha comportato:
- la trasformazione della struttura insediativa dei piccoli borghi, attraverso l'inglobamento dei centri storici con ampliamenti recenti (Portoferraio, Porto Azzurro, Rio nell'Elba), e l'alterazione della loro immagine consolidata;
- formazione di nuovi impianti insediativi, prevalentemente privi di significative centralità. Il modello di crescita turistica, ha mutato le morfologie insediative, centrate sul rapporto collina-costa, favorendo la crescita 'urbana' nelle aree costiere e lungo gli assi principali viari;
- alterazione e frammentazione di habitat costieri, con particolare riferimento alla relittuale area dunale di Lacona (per fenomeni di calpestio, sentieramento ed erosione del piede dunale) e alle aree umide di Mola e Schiopparello, con fenomeni di interrimento e inquinamento;
- alterazione degli habitat costieri rocciosi per processi di artificializzazione, urbanizzazione e diffusione di specie aliene;
- presenza di campeggi in aree di particolare valenza paesaggistica;
- abbandono delle culture tradizionali terrazzate;
- fenomeni di instabilità dei versanti;
- presenza di vasti bacini minerari abbandonati interessati da opposti processi di rinaturalizzazione e da ipotesi di sviluppo turistico residenziale, con perdita dei valori di archeologia mineraria e industriale e dell'identità dei luoghi (in particolare per le miniere di Rio Marina);
- contaminazione da metalli pesanti, presenti in concentrazione elevata nei fronti di accumulo degli scarti di lavorazione delle ex miniere;
- ingressione del cuneo salino;
- impatti sugli aspetti qualitativi e quantitativi delle risorse idriche conseguente alla elevata concentrazione turistica estiva;
- rischio di incendi estivi anche come conseguenza dell'elevato carico turistico.

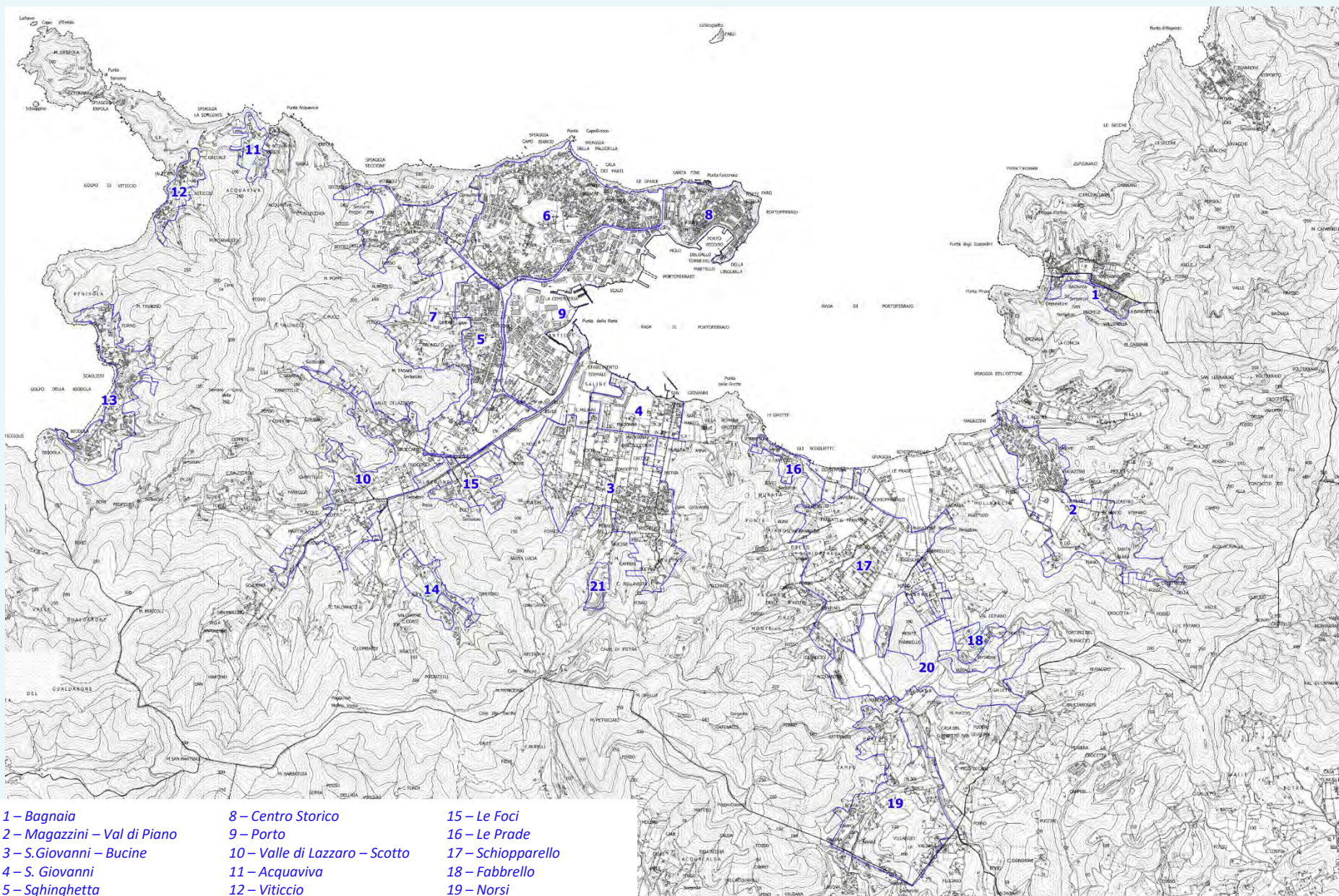


panoramica dell'isola d'Elba con l'insediamento di Porto Ferraio
(photo © Andrea Barghi/VARDA)

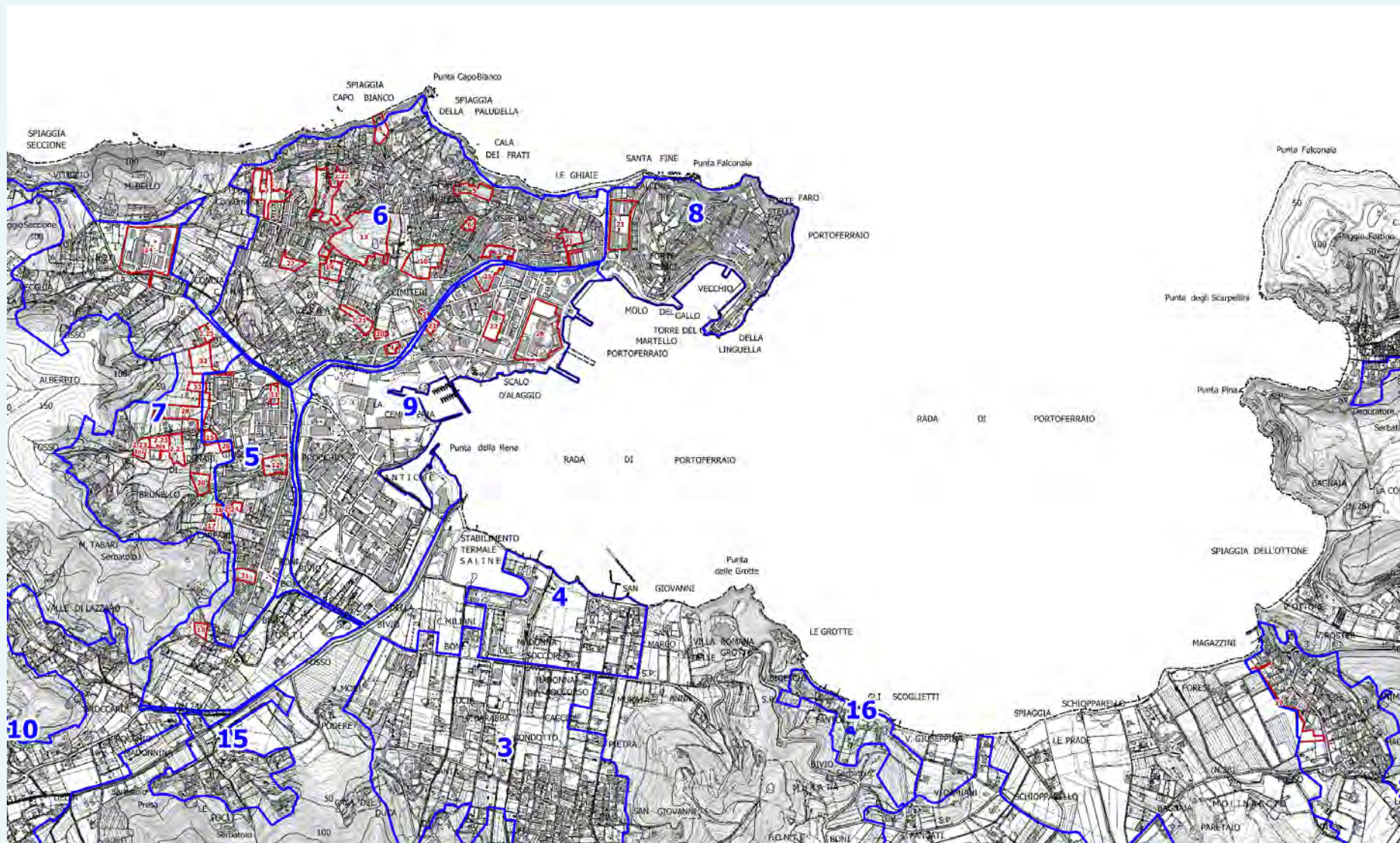
Piano del Parco Nazionale Arcipelago Toscano



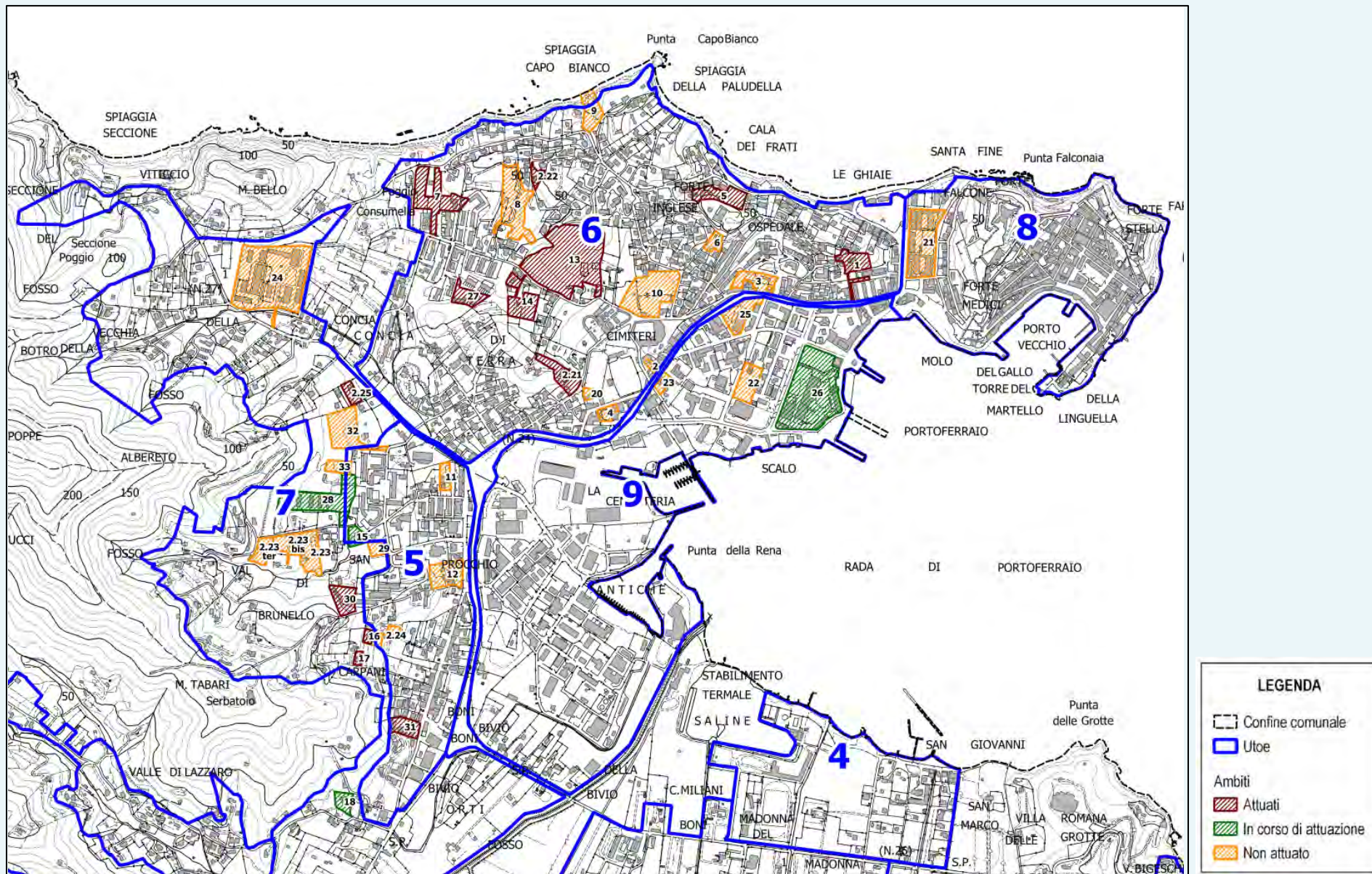
Gli strumenti di pianificazione comunale – UTOE PS



Gli strumenti di pianificazione comunale – Ambiti di trasformazione RU



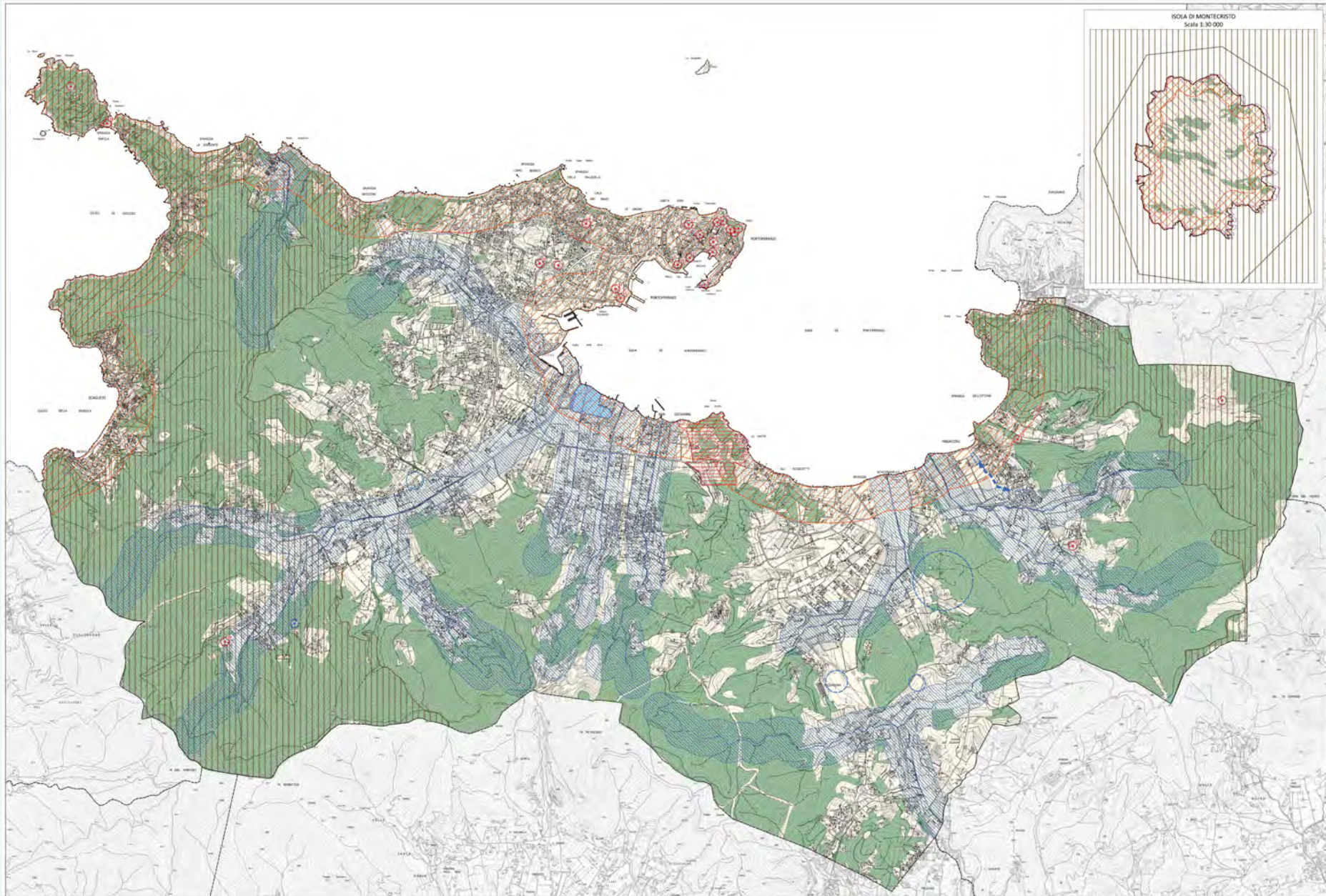
Gli strumenti di pianificazione comunale – Monitoraggio attuazione RU



Gli strumenti di pianificazione comunale – Monitoraggio attuazione RU

AMBITO DI INTERVENTO	UTOE	Strumento	ST (mq)	residenziale		terziaria o commerciale		produttiva		turistico ricettiva		NOTE
				SUA prevista	SUA attuata	SUA prevista	SUA attuata	SUA prevista	SUA attuata	SUA prevista	SUA attuata	
1. Centrale Telecom - Ghiaie	6	PdR		420	420							
2. Via Manganaro nord	6	PdR		350	0	50	0					
3. Manganaro/Ospedale	6	PA		1.100	0	250	0	200	0			
4. Area ESA al Carbuio	6	PdC conv.		900	0	350	0					
5. Forte Inglese nord	6	PdC conv.		320	320							
6. Forte Inglese sud	6	PdC conv.		90	0							
7. Albereto - Poggio Consumella	6	PA*		800	800	240	0					Riportata ad attuazione diretta con del. GC
8. Poggio Consumella	6	PA		640	0							
9. Parco di Capobianco	6	PdC conv.				240	0					
10. Cimitero comunale	6	PA/PdC conv.		240	0			450	0			
11. Ponte Brogi	5	PA		180	0							
12. Carpani basso	5	PA		170	0							
13. Consumella bassa	6	PA		1.600	1.600							in corso di realizzazione
14. Consumella - Concia di Terra	6	PA		400	400							
15. Sghinghetta /Val di denari	5	PdC conv.		160	80							in corso di realizzazione
16. Brunello nord	5	PdC conv.		80	80							
17. Brunello sud	5	PdC conv.		80	80							
18. Carpani Orti	7	PdC conv.		160	80							in corso di realizzazione
19. Magazzini	2	PA		500	0							
20. Carbuio	6	PdC conv.				300	0					
2. 21. Concia di Terra	6	PdC conv.		240	240							
2. 22. Padulella	6	PdC conv.		80	80							
2.23 Val di Denari est	7	PdC conv.		240	0							
2.23 bis Val di Denari	7	PdC conv.		80	0							
2.23ter Val di Denari ovest	7	PdC conv.		160	0							
2.24 Brunello/Carpani	5	PdC conv.		160	0							
2.25 Albereto/via dell'Enfola	7	PdC conv.		160	160							
21. Caserma Teseo Tesei	8	OP										Servizi di interesse pubblico
22. Bricchetteria	9	OP/PUC					0					Variante - intervento diretto impianti sportivi
23. Ex Macelli	9	OP/PdC										Servizi di interesse pubblico
24. Caserme di Albereto	7	PA		3.000	0							Intervento in corso di definizione
25. Ex cinema Pietri	9	PdC conv.		3.800	0	1.200	0					
26. Stazione Marittima	9	PA				6.000	1.200	4.234	0	1.500	0	Variante DCC 58/12
27. Albereto /Poggio Consumella	6	PEEP		1.100	1.100							
28. Sghinghetta	7	PEEP		4.800	1.594							
29. Val di Denari	6	PEEP		600	0							
30. Sghinghetta/Brunello	7	PEEP		900	900							
31. Carpani	5	PEEP		1.500	1.500							
32. Sghinghetta bis	7	PdC conv.		1.500	0							ex PEEP
33. Sghinghetta ter	7	PdC conv.		1.100	0							ex PEEP
TOTALE				27.610	9.434	8.630	1.200	4.884	0	1.500	0	

Beni culturali e paesaggistici



LEGENDA

BENI CULTURALI



Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

fonte: PIT_PPR

- 1- Torre del faro di capo stella
- 2- Ex forte della stella
- 3- Ex polveriera
- 4- Palazzina dei mulini e scuderie presidiarie
- 5- Padiglione dei mulini
- 6- Targa commemorativa marmorea in onore di Pietro Gori
- 7- Complesso immobiliare ex ospedale e militare poi civile
- 8- Forte inglese
- 9 - Cimiteri
- 10- Cimiteri
- 11- Palazzo Coppedè
- 12- Centrale elettrica ex al citofono
- 13- Torre del martinello o della linguella
- 14- Porta a mare
- 15- Parte del palazzo Ex Inam
- 16- Porta a terra
- 17- Forte falcone
- 18- Tonnara dell'enfala, con l'unità oratorio
- 19- Ex batteria della Marina Militare dei Filippi
- 20- Villa napoleonica di San Martino, museo Demidoff e parco
- 21- Castello del Volterraio
- 22- Avanzi della chiesa Disanto o Stefano
- 23- Villa Roste



Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

fonte: PIT_PPR

- 1- Insediamento databile fra la fine del IV e la prima metà del III sec. a.c.

BENI PAESAGGISTICI

Immobili aree notevole interesse pubblico ai sensi della parte III art. 136 D.Lgs. 42/2004

fonte: PIT_PPR



"Intero territorio del Comune di Portoferraio situato nell'isola d'Elba, esclusa la zona portuale"
D.M. 02.03.1953 - G.U. n°73 del 1953

Aree tutelate per legge ai sensi della parte III art.142 co.1 D.Lgs 42/2004



Territorio compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (con esclusione delle zone A e B delimitati dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985) (co.1, lettera a)



Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (co.1, lett. b)



Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (co.1 lettera c)



Territori coperti da foreste e da boschi (co.1 lettera g)



Parchi e le riserve nazionali o regionali: Parco nazionale dell'Arcipelago Toscano (co.1 lettera f)



Parchi e le riserve nazionali o regionali: Riserva Statale "Isola di Montecristo" (co.1, lettera f)



Zone di interesse archeologico (co.1, lettera m)

La definizione di TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi L.R.T. 65/14

Art. 4 Territorio Urbanizzato

Il territorio urbanizzato è costituito dai **centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale**, artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli **spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria**.

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato **tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana**, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a **qualificare il disegno dei margini urbani**.

Il Territorio Urbanizzato è definito in sede di Piano Strutturale attraverso l'analisi dettagliata della struttura insediativa in coerenza con le direttive della L.R. 65/14 e del PIT-PPR

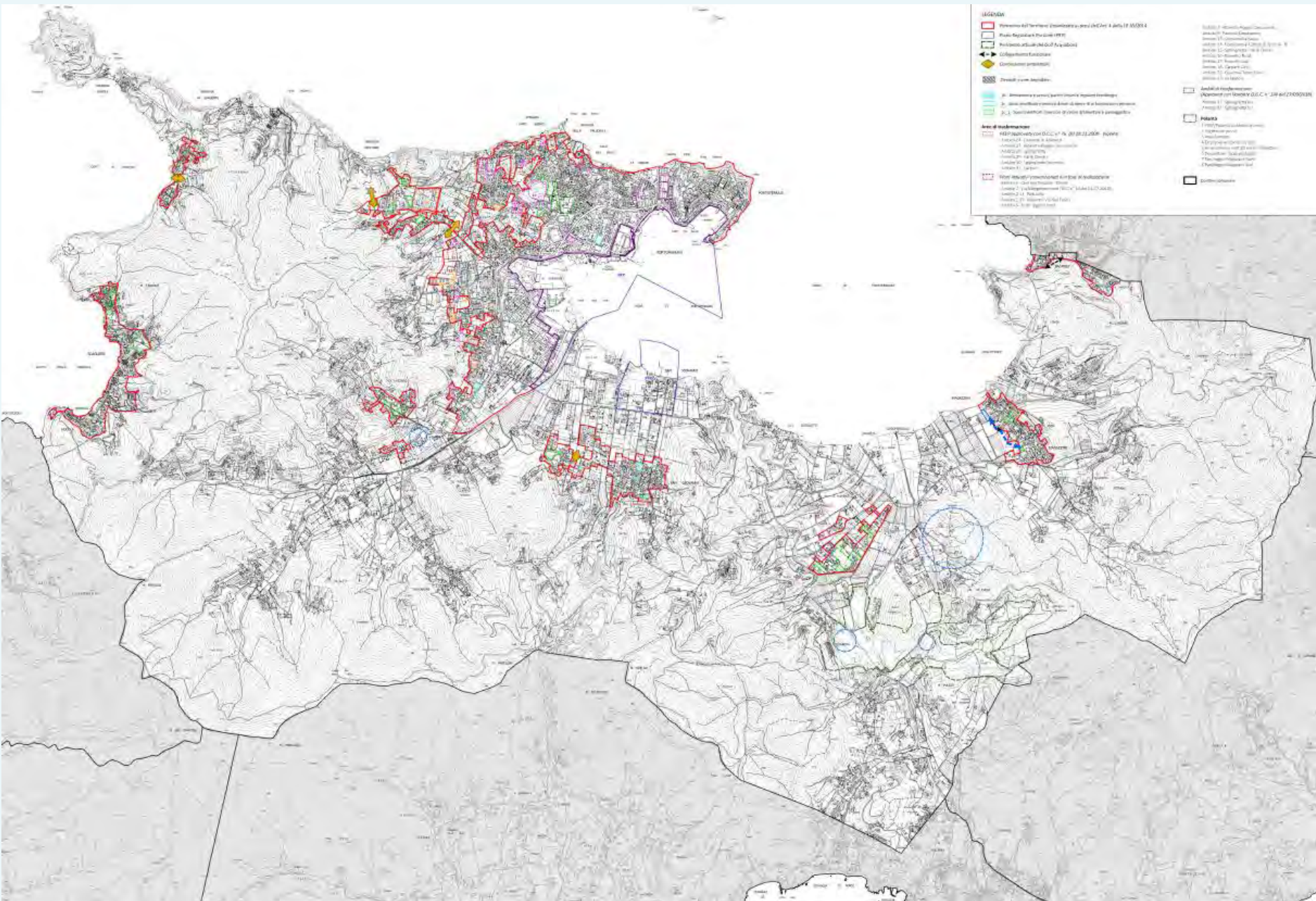
Art. 25 – Conferenza di Copianificazione

Le trasformazioni che comportano **impegno di suolo non edificato** a fini insediativi o infrastrutturali sono **consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato [...]**

Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato [...]

[...] le trasformazioni **non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato**, che comportino impegno di suolo non edificato, sono **consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'art. 25**, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.

Individuazione del Territorio Urbanizzato



Individuazione del Territorio Urbanizzato

LEGENDA

-  Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014
-  Piano Regolatore Portuale (PRP)
-  Perimetro attuale del Golf Acquabona
-  Collegamento funzionale
-  Connessione ambientale

Aree di trasformazione

-  PEEP approvato con D.C.C. n° 76 del 28.11.2008 - Vigente
 - Ambito 24- Caserme di Albereto
 - Ambito 27- Albereto-Poggio Consumella
 - Ambito 28- Sghinghetta
 - Ambito 29- Val di Denari
 - Ambito 30- Sghinghetta-Brunello
 - Ambito 31- Carpani

Piani Attuativi convenzionati o in fase di realizzazione

- Ambito 1- Centrale Telecom- Ghiaie
- Ambito 2- Via Manganaro nord (DCC n° 34 del 03.07.2018)
- Ambito 2.22- Padulella
- Ambito 2.25- Albereto-Via dell'Enfola
- Ambito 5- Forte Inglese nord
- Ambito 7- Albereto-Poggio Consumella
- Ambito 9- Parco di Capobianco
- Ambito 13- Consumella bassa
- Ambito 14- Consumella-Concia di Terra (A- B)
- Ambito 15- Sghinghetta- Val di Denari
- Ambito 16- Brunello Nord
- Ambito 17- Brunello sud
- Ambito 18- Carparti-Orti
- Ambito 21- Caserma Teseo Tesei
- Ambito 23- ex Macelli

Ambiti di trasformazione (Approvati con Variante D.G.C. n° 174 del 27/09/2018)

- Ambito 32- Sghinghetta bis
- Ambito 33- Sghinghetta ter

Sistema insediativo storico

-  Centro storico (CS)
-  Edifici di matrice storica e relative pertinenze (ES)
-  Tessuto consolidato in aggregazione lineare (TC1)
-  Aggregazioni edilizie consolidate (TC2)

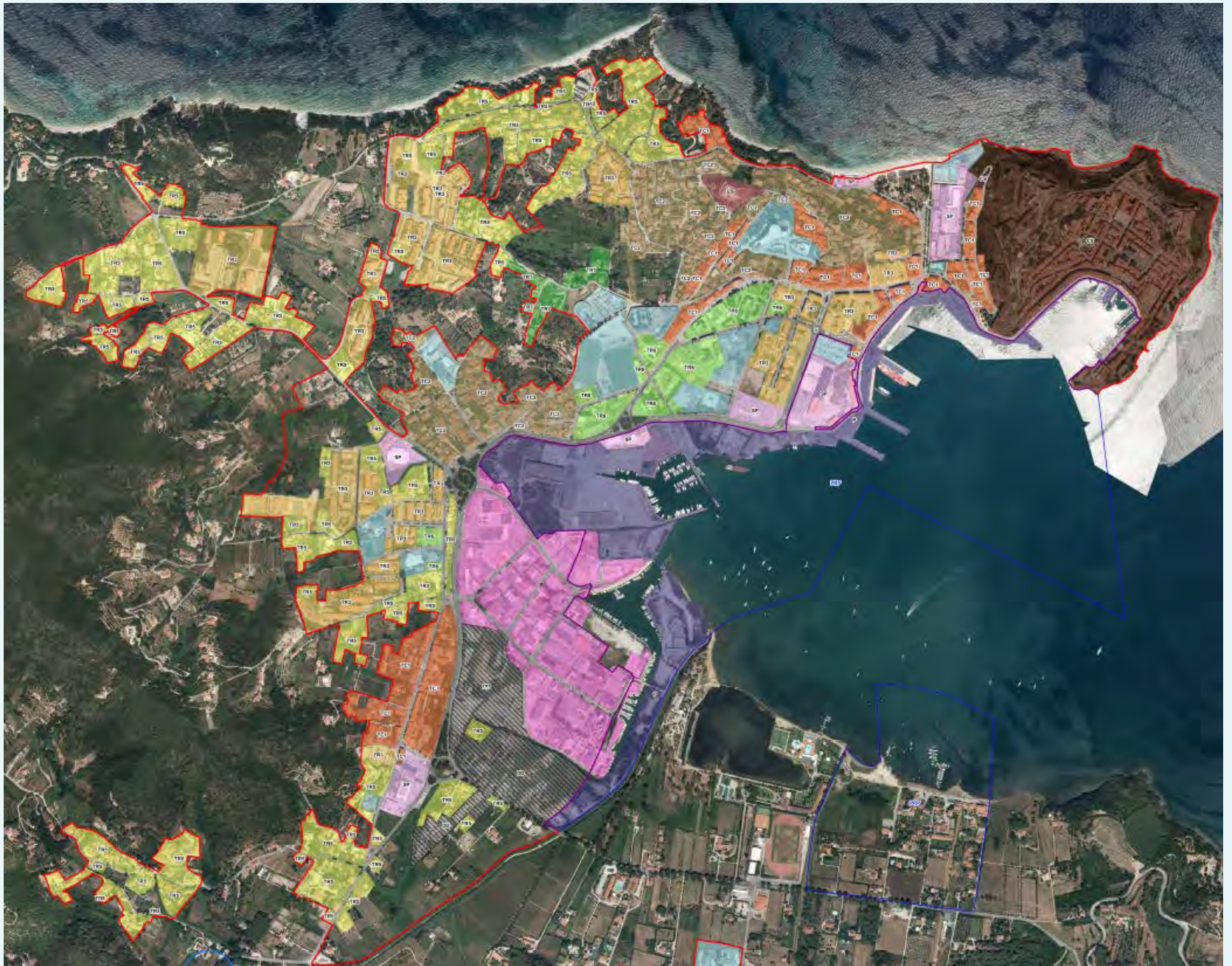
Urbanizzazioni contemporanee

-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi pianificati
-  TR5 - Tessuto puntiforme in aggregazione diffusa
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  Complessi e strutture turistico ricettive (T)
-  Attrezzature portuali
-  Aree produttive
-  Complessi e strutture specialistiche (SP)
-  Depositi e aree degradate
-  1b - Attrezzature e servizi, parchi urbani e impianti tecnologici
-  1c - Spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazioni primaria
-  1c_1 - Spazi ineditati interclusi di valore ambientale e paesaggistico
-  Confine comunale

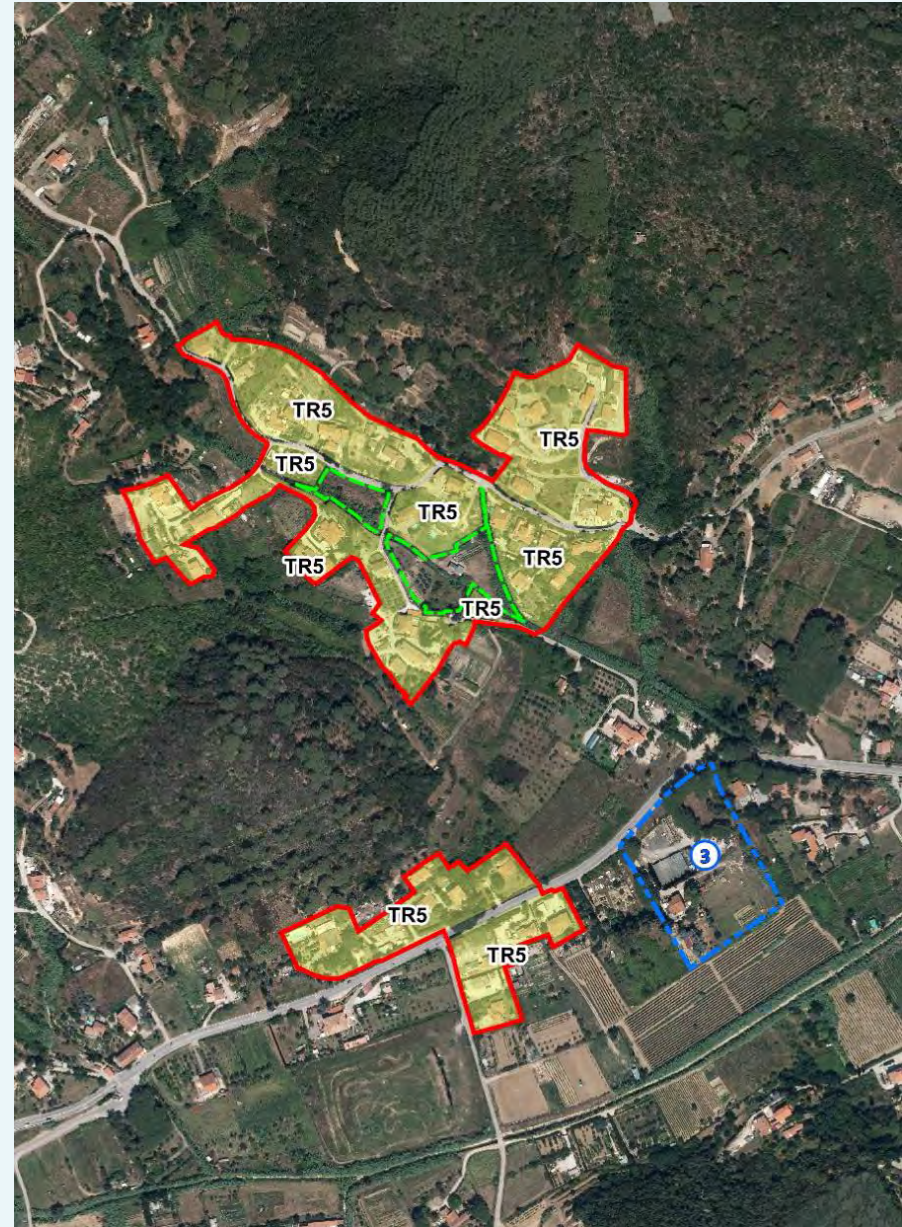
PORTOFERRAIO



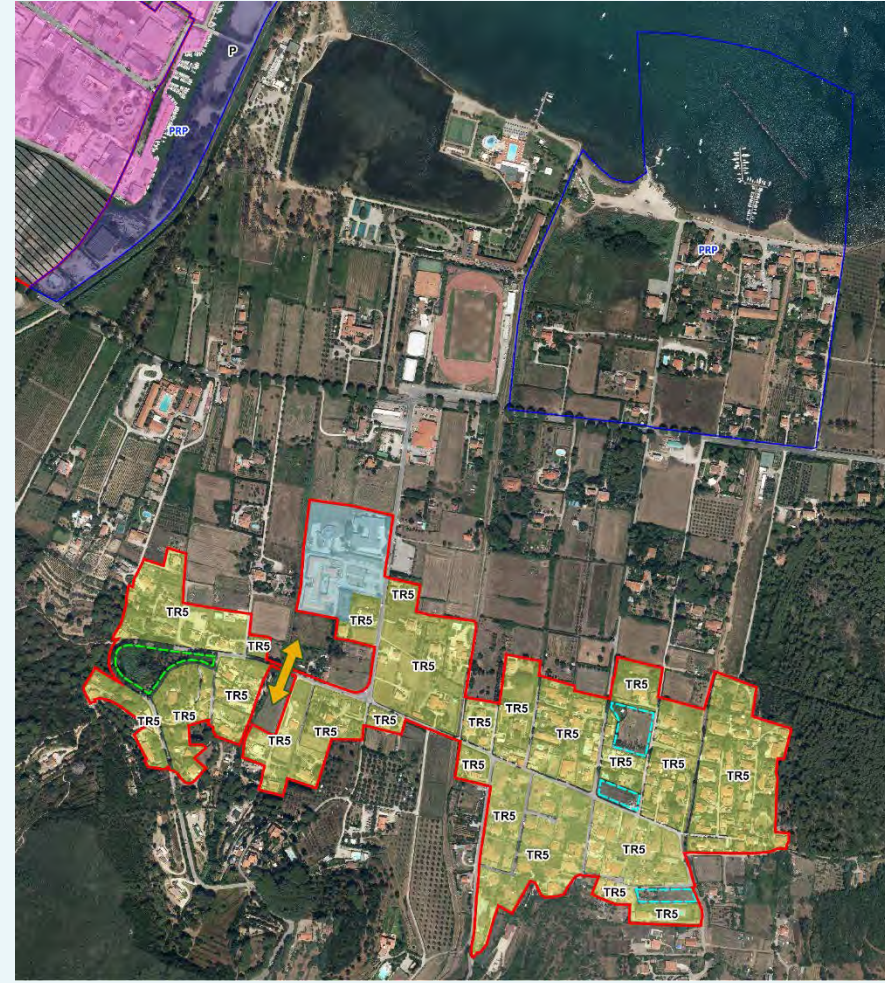
PORTOFERRAIO



VALLE DI LAZZARO



SAN GIOVANNI



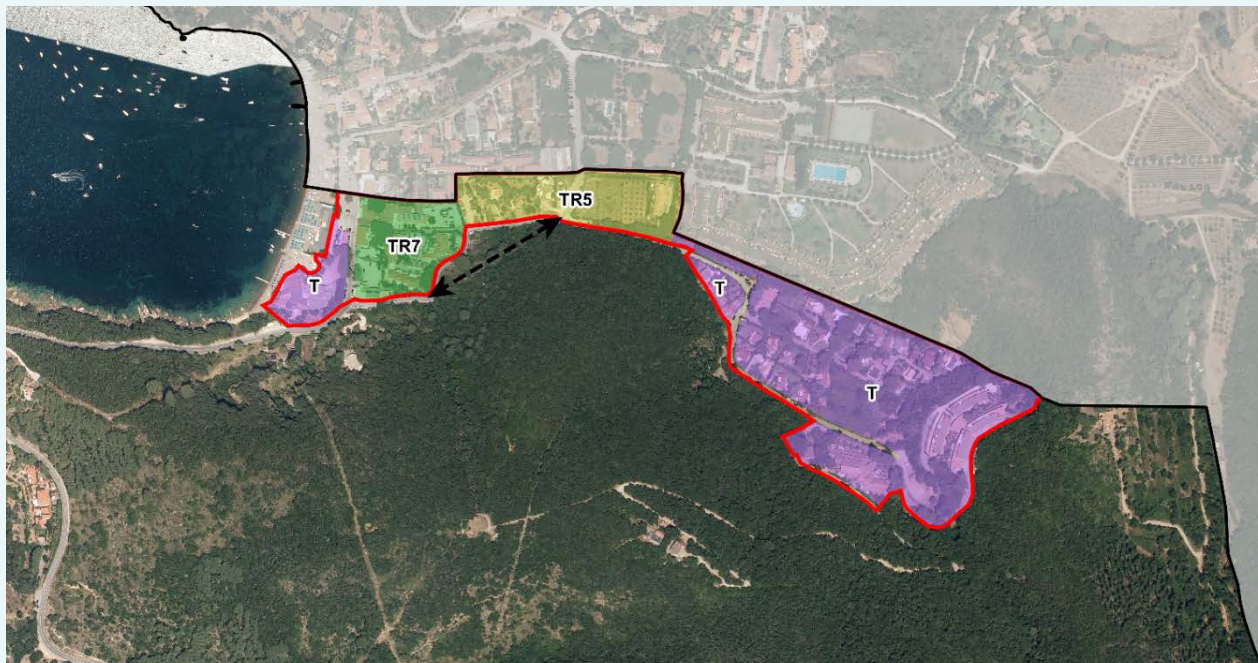
MAGAZZINI



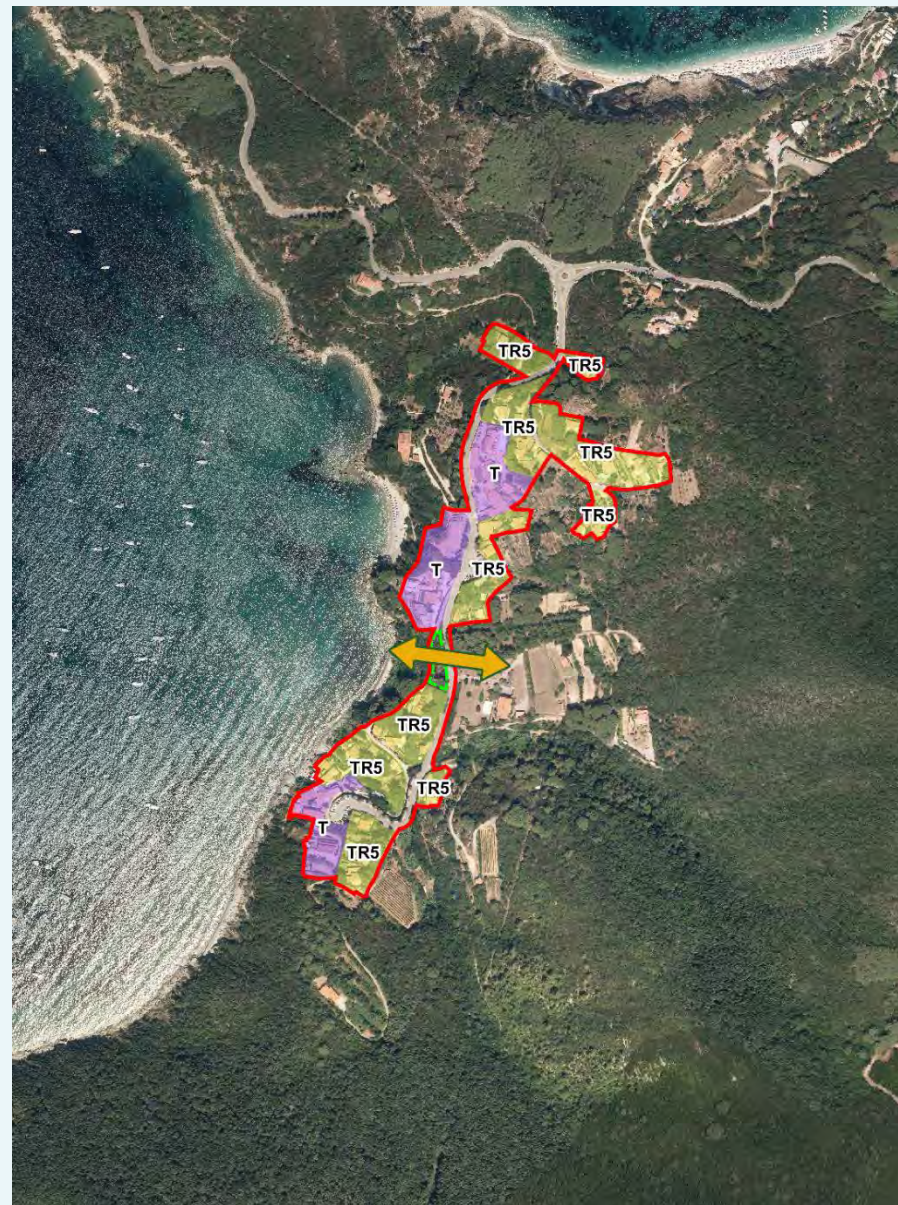
SCHIOPPARELLO



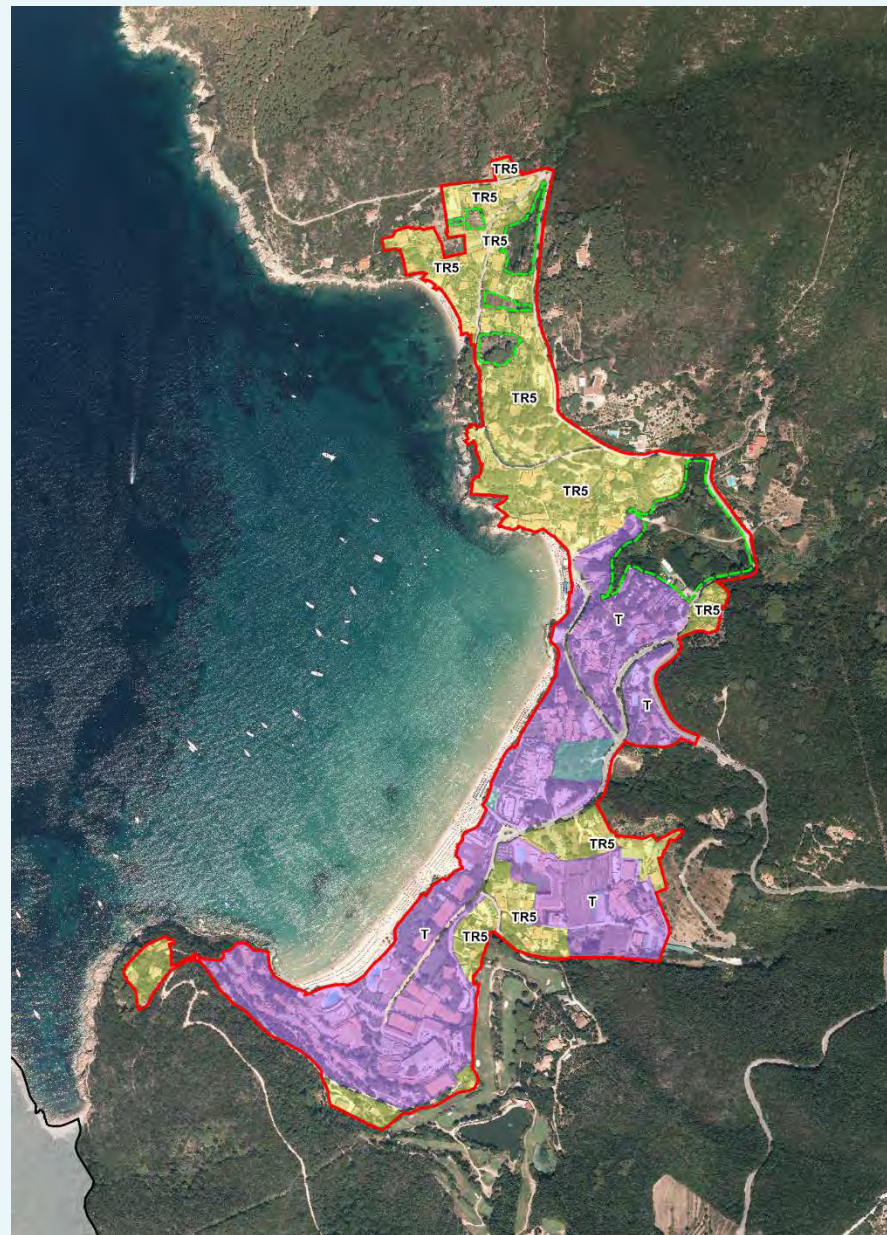
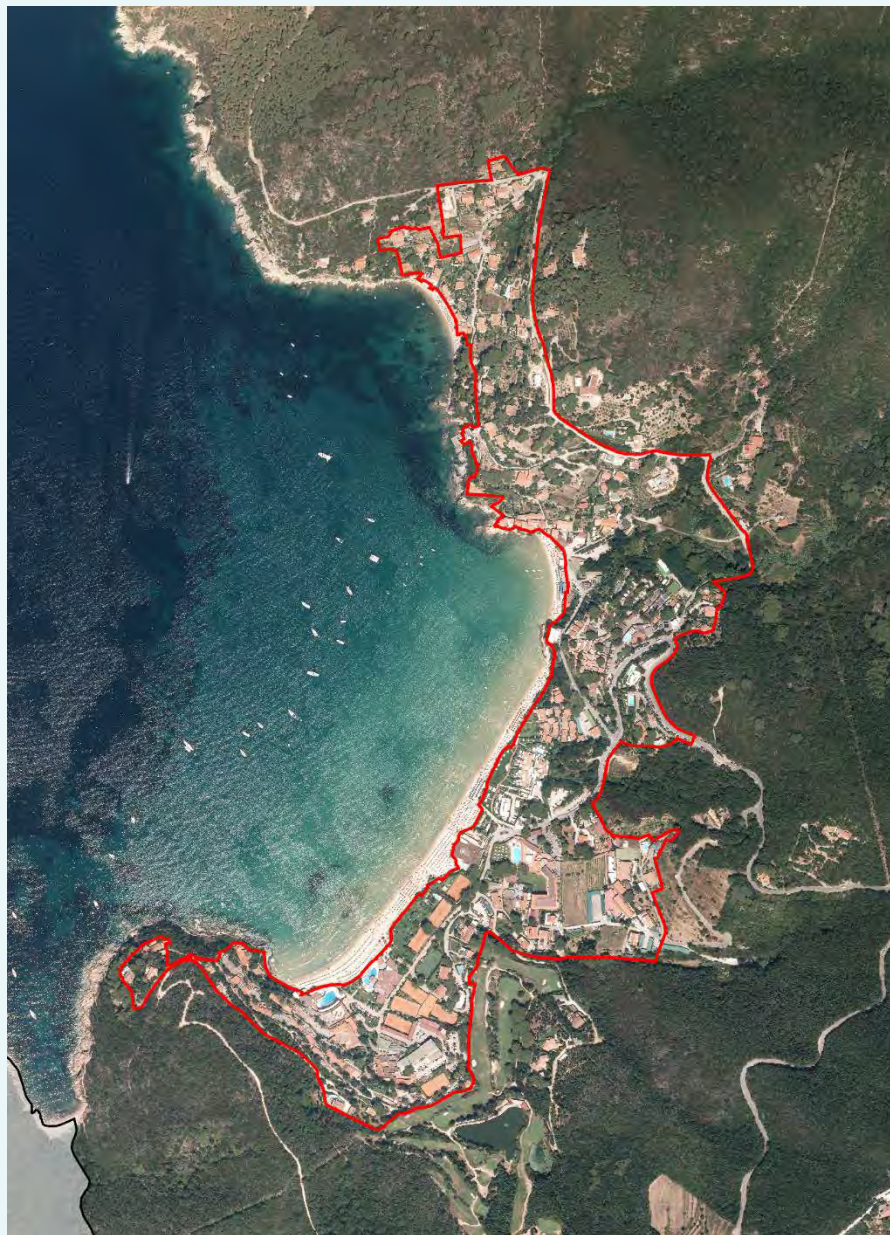
BAGNAIA



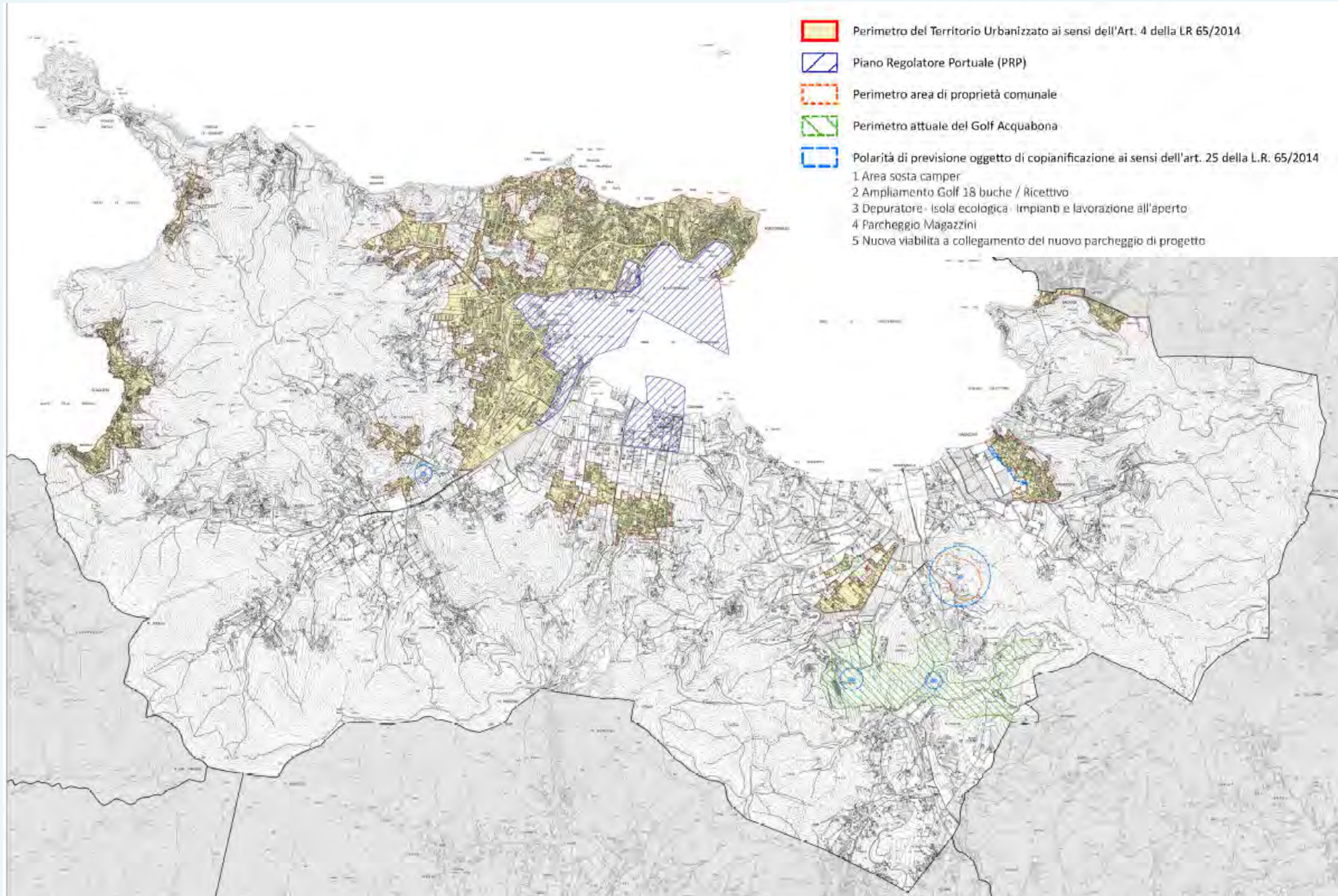
VITICCO

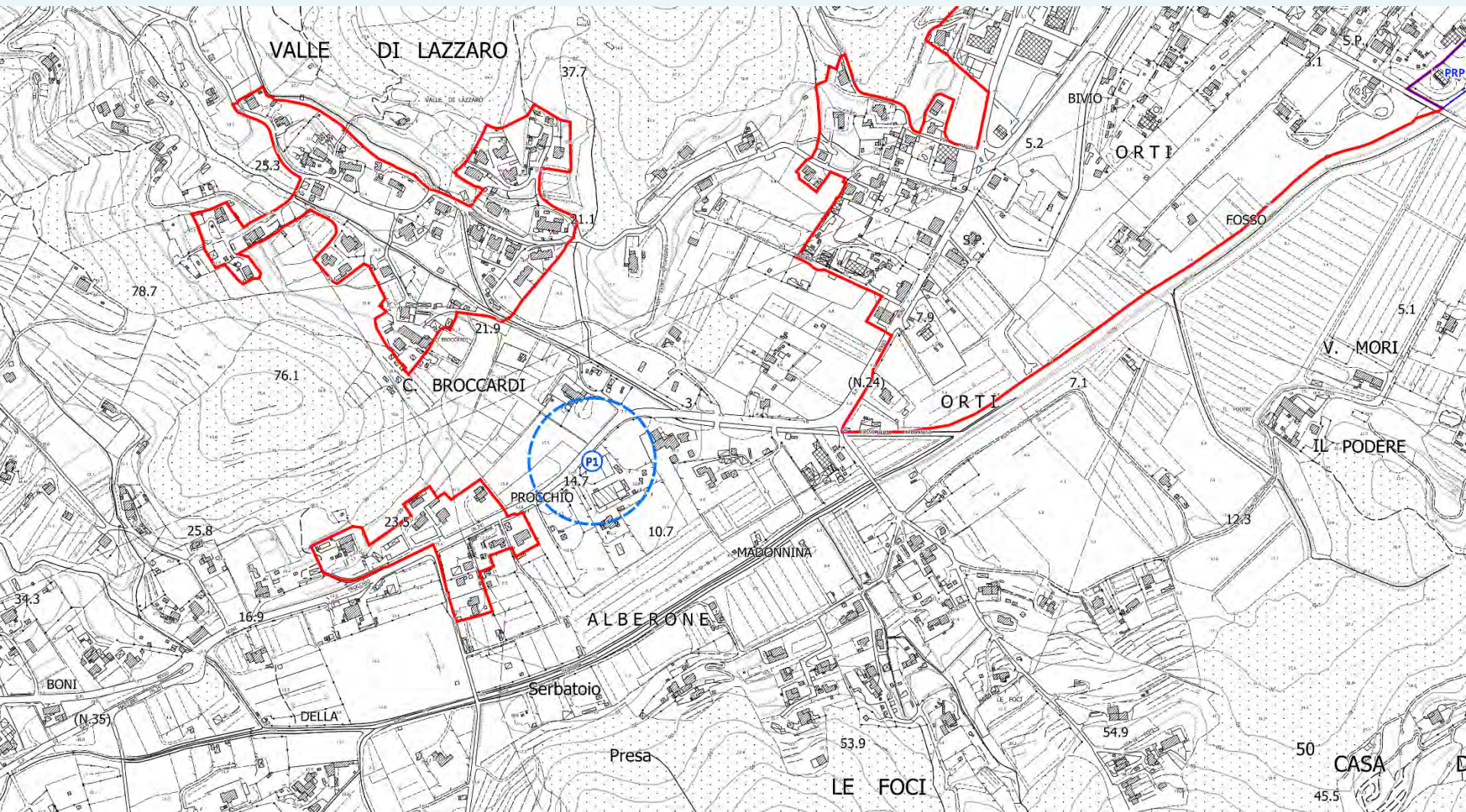


SCAGLIERI



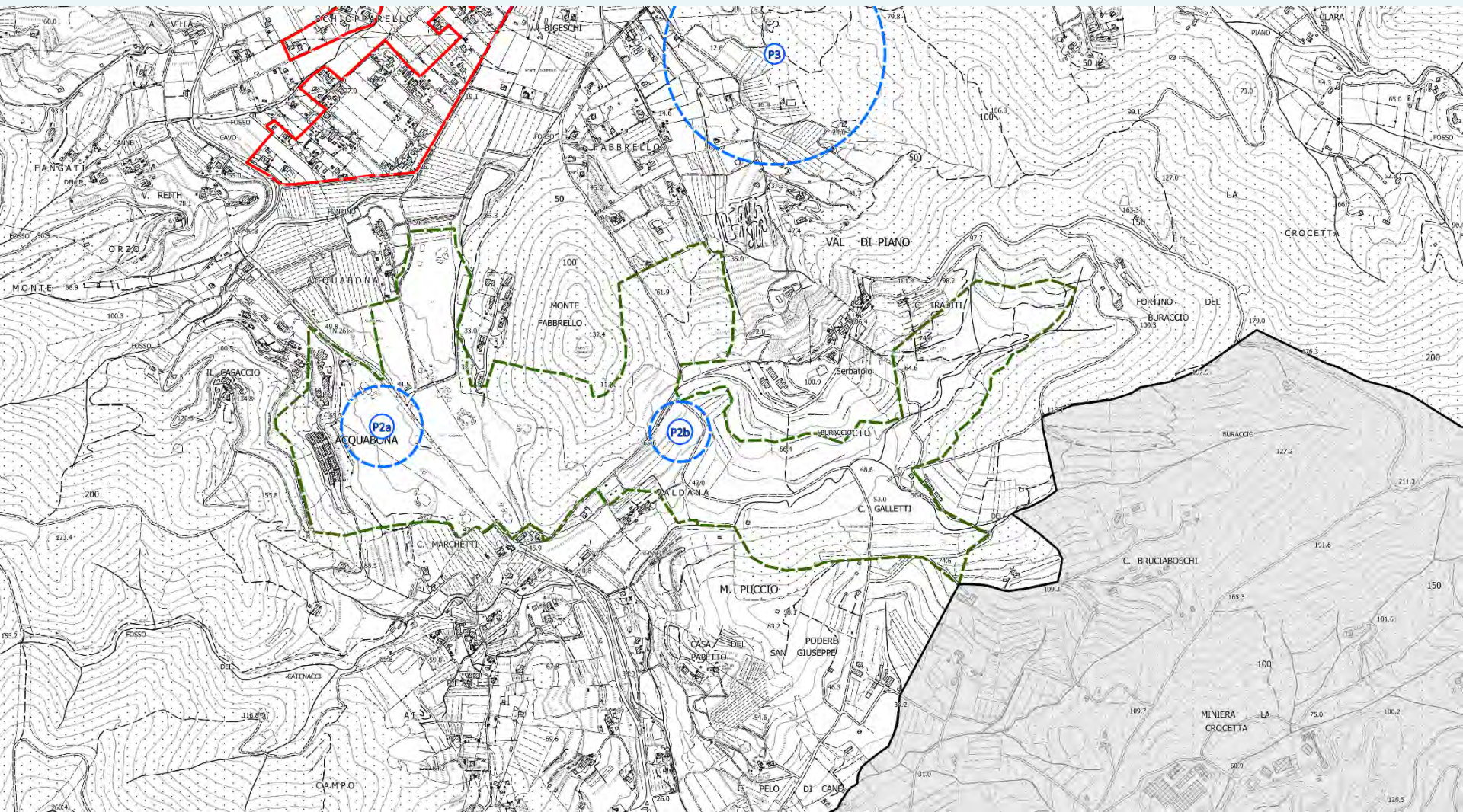
Previsioni oggetto di copianificazione





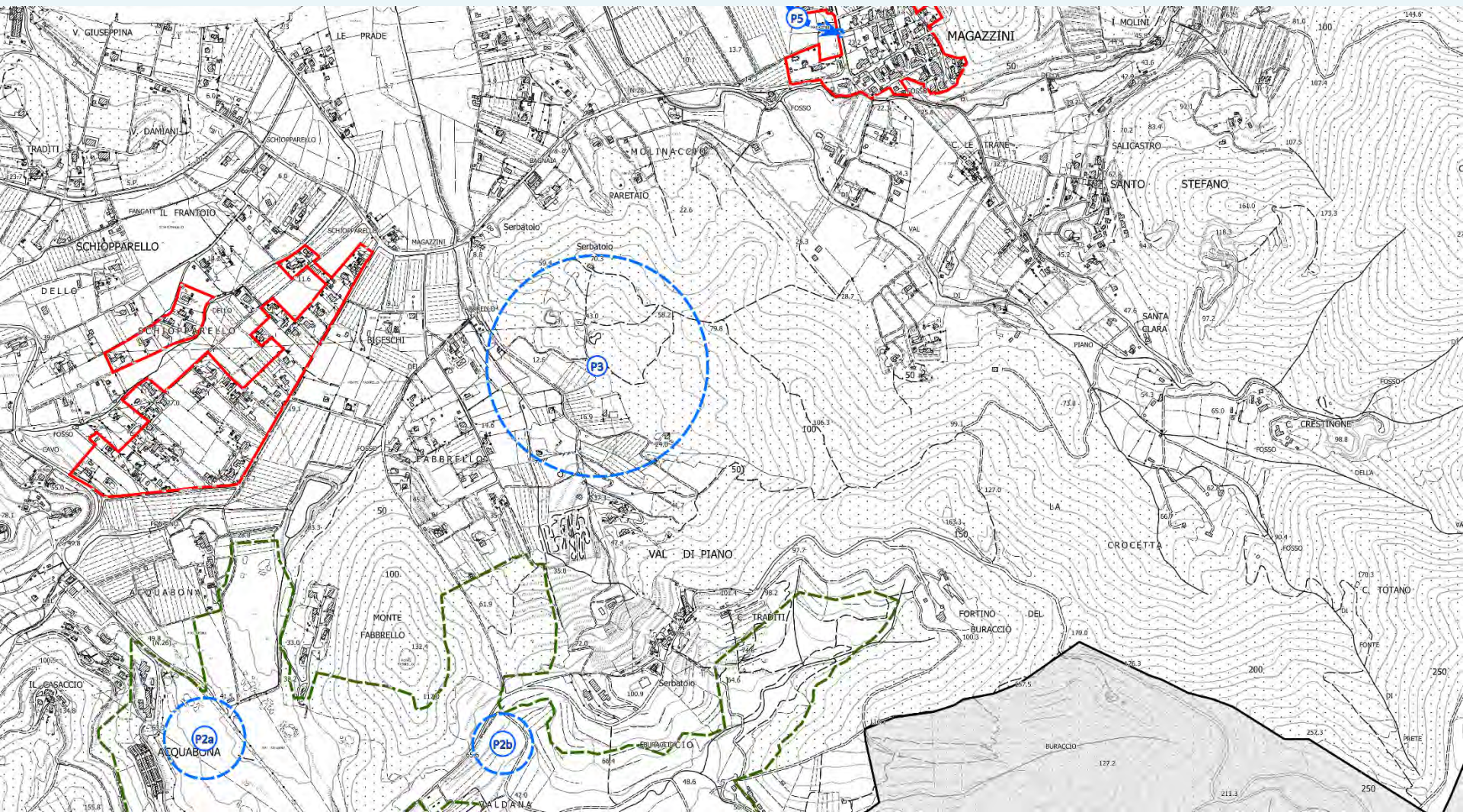
1 – Area sosta camper

Previsioni oggetto di copianificazione

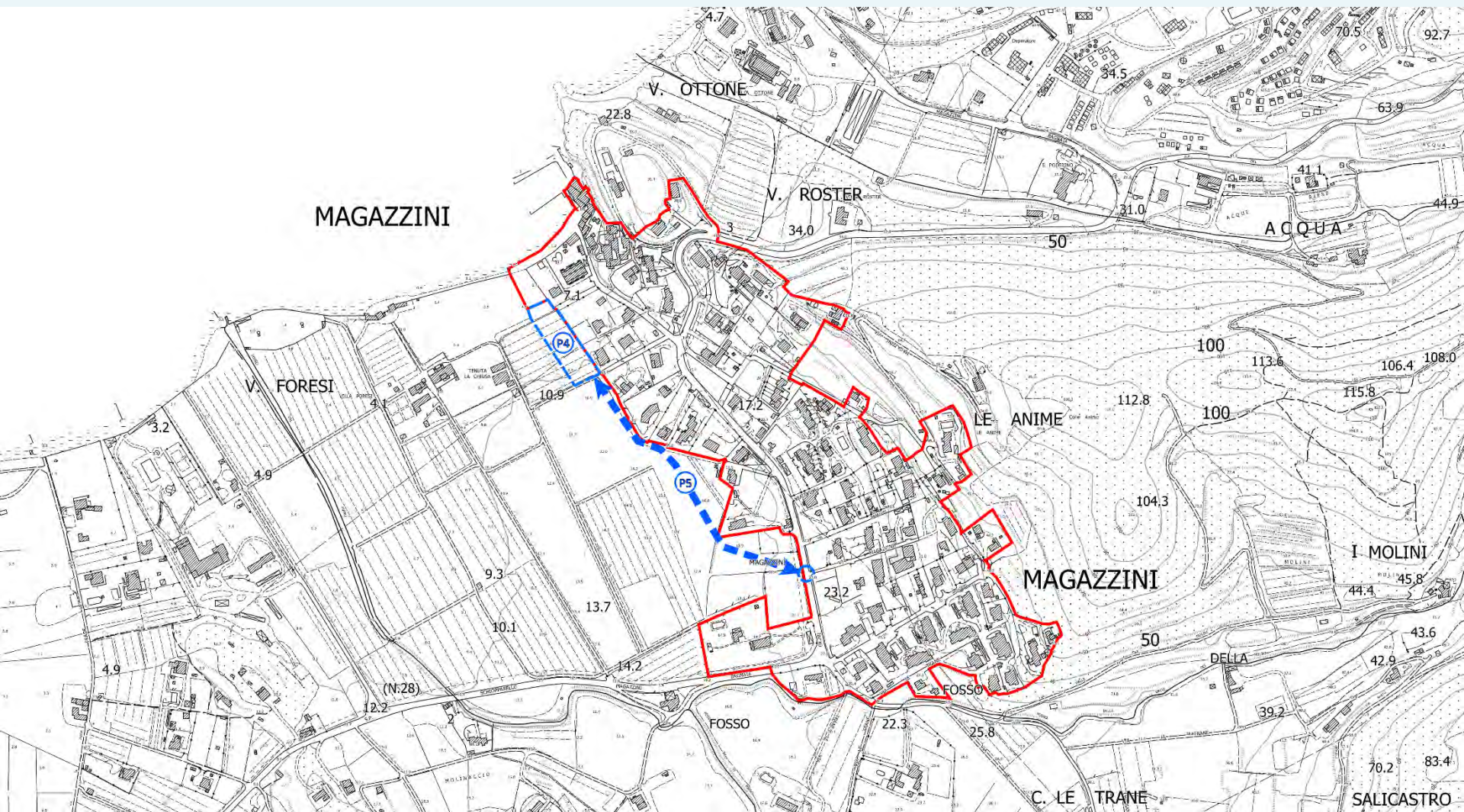


2 – Ampliamento golf 18 buche - ricettivo

Previsioni oggetto di copianificazione



3 – Depuratore – isola ecologica – impianti e lavorazioni all'aperto



4 – Parcheggio Magazzini; 5 – Viabilità di collegamento parcheggio

ITER PROCEDURALE PIANO STRUTTURALE

