



PIANO OPERATIVO

COMUNE DI PORTO AZZURRO Provincia di Livorno



Sindaco
Segretario Comunale
R.U.P.

Dott. Maurizio Papi
Dott.ssa Francesca Barberi Frandanisa
Dott. Arch. Nicola Ageno

Progetto di Piano

Dott. Arch. Giovanni Giusti
Dott. Arch. Carlo Cesari

Agricoltura e Paesaggio - VAS
Studi Geologici

Dott. Agr. Elisabetta Norci
Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

ALLEGATO I -SCHEDE NORMA

Approvazione

*Integrato con le prescrizioni della Conferenza
Paesaggistica del 26/07/21 ai sensi art. 21 della "Disciplina
del Piano" del PIT-PPR*

N1_A

Comparto n. 1 - UTOE 2 - Ambito di espansione urbana in località Bocchetto (Edilizia residenziale sociale)	4
Comparto n. 2 - UTOE 2 - Ambito di espansione commerciale in loc. Bocchetto	12
Comparto n. 3 - UTOE 7 - Ambito di riqualificazione ricettiva in loc. Barbarossa (Piano Guida)	17
Comparto n. 4 - UTOE 7 - Ambito di riqualificazione ricettiva in località Reale (Piano Guida)	26
Comparto n. 5 - UTOE 2 - Nuova struttura ricettiva in loc. Travaglio	33
Comparto n. 6 - UTOE 1 - Riqualificazione Officina in via Romita.....	41
Comparto n. 7 - UTOE 2 - Recupero Impianto deposito di gas in loc. Barbarossa.....	45
Comparto n. 8 - UTOE 3 - Attrezzature di servizio nautico in loc. Rosario.....	50
Comparto n. 9 - UTOE 8 - Recupero stabilimento produttivo “Ex Ovogalletti” in loc. Buraccio.....	56
Comparto n. 10 - UTOE 2 - Area per servizi di interesse generale in loc. Travaglio ...	61
Comparto n. 11 - UTOE 6 - Area per attività ippoterapiche in località Pontecchio.....	66
Comparto n. 12 - UTOE 2 - Attività commerciali in località Santissimo	72

**Comparto n. 1 - UTOE 2 - Ambito di espansione urbana in località Bocchetto
(Edilizia residenziale sociale)**



BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 16 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO: Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (Edilizia Residenziale Sociale / P.E.E.P.) con integrate attività complementari a carattere commerciale e per servizi.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 21.267 mq

Interventi previsti: Realizzazione di un nuovo insediamento a carattere residenziale (Edilizia Residenziale Sociale - P.E.E.P.) per 1.100 mq di SE con possibilità di attività complementari a carattere commerciale e per servizi per ulteriori 500 mq di SE.

Servizi di interesse pubblico (nuova sede della Pubblica Assistenza).

H max: 2 piani fuori terra (max 7,5 ml)

Il Piano Attuativo potrà prevedere misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), nella misura massima del 10% della SE in incremento rispetto ai parametri della presente scheda.

2) Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa pubblica che potrà essere attuato per sub comparti funzionali relativi alle diverse destinazioni previste. Il Piano Attuativo potrà definire ipotesi di intervento che interessino anche ambiti più ristretti rispetto all'estensione complessiva del comparto, in considerazione di potenziali future esigenze di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

All'interno dei subcomparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità previste dal Piano Strutturale in relazione alle diverse funzioni insediabili e, comunque, in misura non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa vigente.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il Piano, che interessa aree di proprietà comunale, si pone come occasione di completamento e riordino del tessuto urbano esistente, sia in ragione della sua ubicazione in posizione di cerniera tra le recenti espansioni residenziali ed il comprensorio turistico di Barbarossa, sia per il carattere polifunzionale dell'insediamento urbano previsto (residenza, servizi, attività commerciali di interesse urbano); particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione del tessuto ed all'articolazione degli spazi pubblici ed a verde, anche in ragione delle criticità segnalate nel PIT-PPR in relazione ai possibili rischi di eccessiva densificazione, prevedendo il mantenimento e/o la creazione di idonee aree e corridoi di connessione ecologica e paesaggistica con le aree circostanti.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, il Piano dovrà definire regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto, in accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica - Sezione 4 DM 16/08/52.

In particolare, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato, attraverso specifiche valutazioni di intervisibilità, il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico condotti in sede di Piano Attuativo; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali ed edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, con un'organizzazione planivolumetrica basata su regole morfologiche e tipologiche in grado di dialogare con il tessuto urbano circostante, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

In generale, le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, in coerenza con le indicazioni degli schemi grafici della presente scheda, in modo da garantire la funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto territoriale, nonché la necessaria qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

La realizzazione degli spazi a verde pubblico e i percorsi ciclo/pedonali di connessione sono propedeutici alla realizzazione agli interventi edilizi. Le aree destinate a parcheggio e i percorsi ciclo/pedonali devono essere realizzati con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili che evitino l'impermeabilizzazione dei suoli.



Schema delle direttrici di connessione ecologica da potenziare e valorizzare



SCHEMA DIRETTORE PRESCRITTIVO PER LA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO. L'ubicazione e l'estensione delle aree a verde pubblico sono individuate nella "Tav. 3 - Quadro di dettaglio dell'urbano" del Piano Operativo.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA.

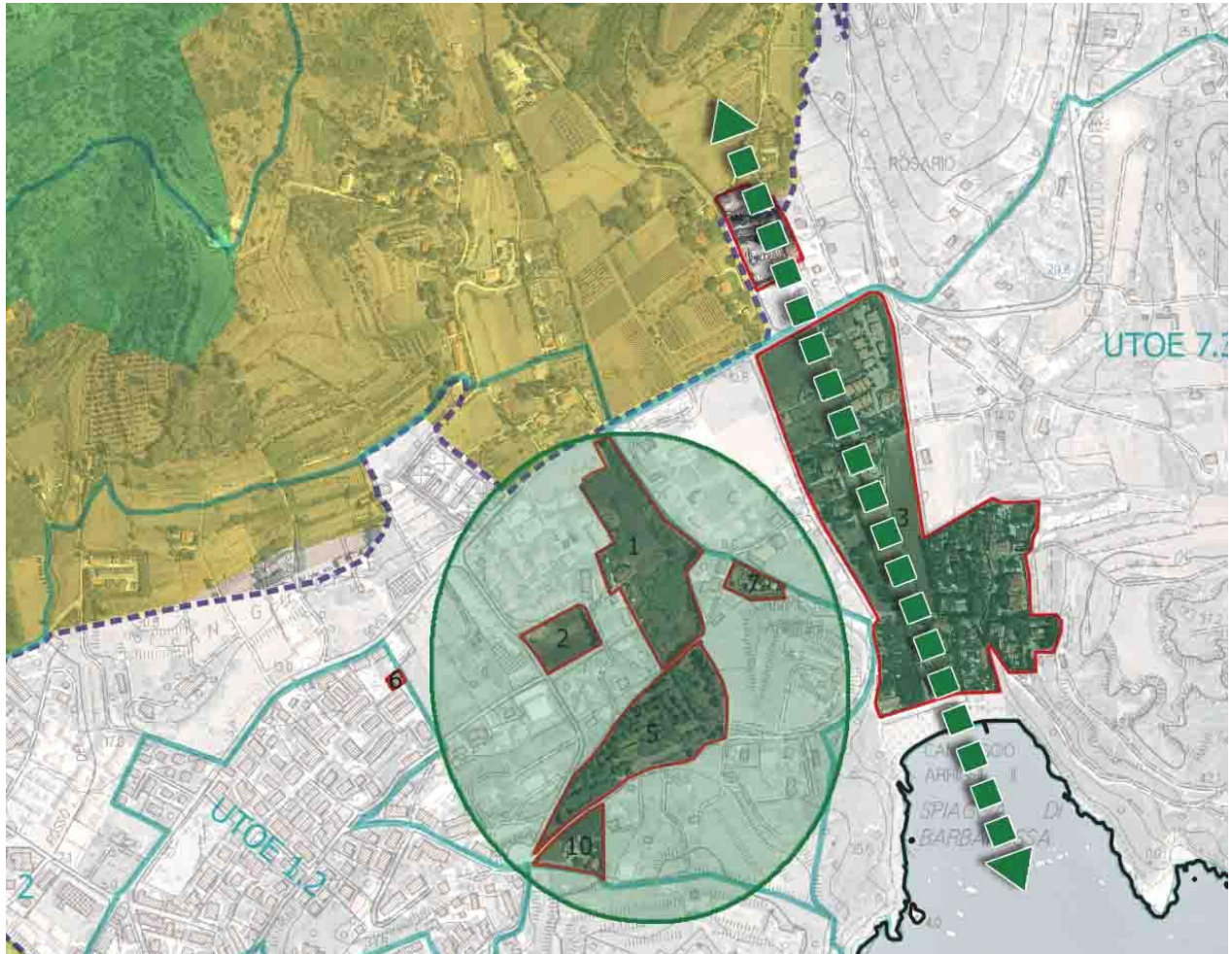
Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Data l'ubicazione di tale comparto, peraltro in aderenza con il perimetro del sito natura 2000 ZPS Elba orientale, è opportuno programmare un intervento che conferisca carattere di unitarietà, ricucitura e valorizzazione, collegamento paesaggistico ed eco sistemico, in particolare con il comparto adiacente, n 5, ma anche con quelli vicini: n 10, n 1, n 2 e n

7, attraverso la previsione di un'ideale sistemazione degli spazi esterni. Questo intervento, letto in una scala più ampia, potrà rappresentare un collegamento ecologico tra il mare e il sito della rete natura 2000, oltre che con il Parco.

Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati da tavole e relazioni esplicative dei criteri progettuali e di come gli elementi (alberi, arbusti) vengono utilizzati per svolgere le funzioni richieste,

In ogni caso è prescritta la redazione di uno specifico studio di incidenza in fase di progettazione che esamini e valuti in dettaglio eventuali impatti non prevedibili a livello urbanistico.



Schema di sintesi delle Misure di Mitigazione contenuto nello Studio di Incidenza allegato al P.O. (estratto)

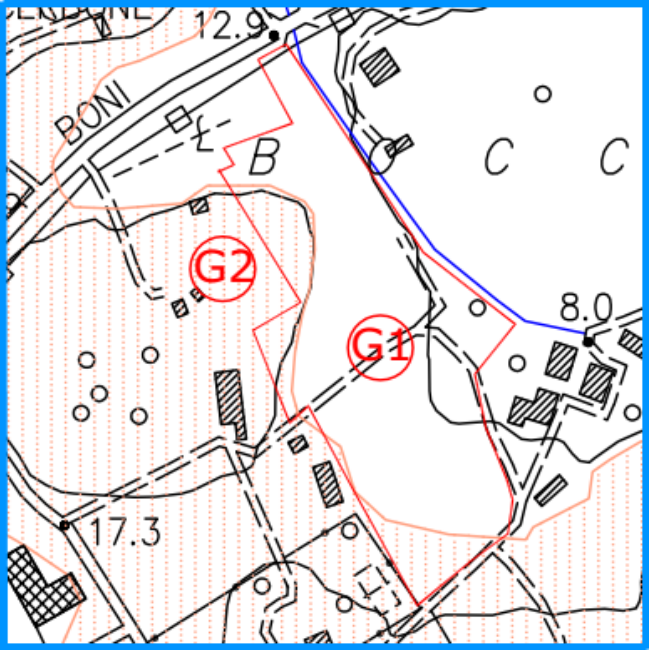
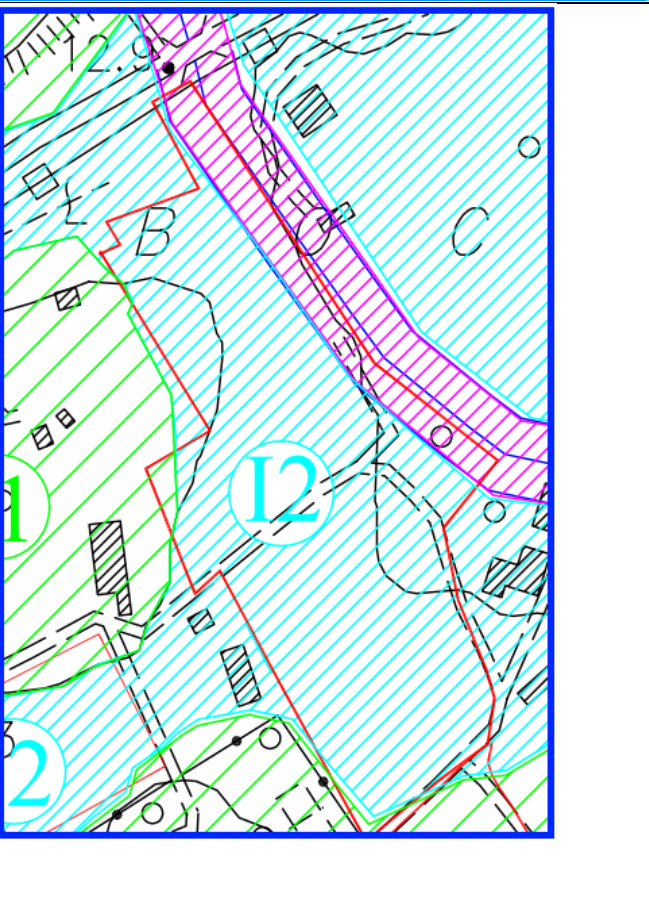
ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Nelle aree di intervento i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

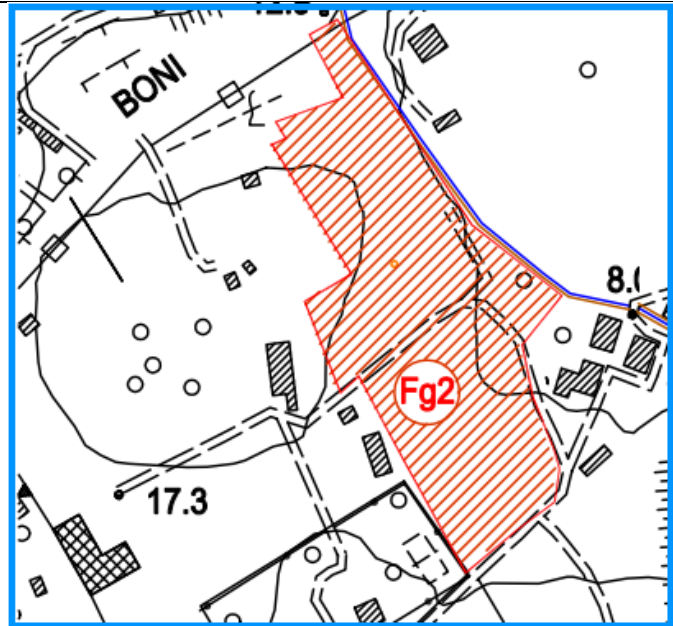
- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Valutazione della stabilità del versante attuale e post opera in relazione con gli ammassi di materiale stoccato, i movimenti terra e le eventuali opere di contenimento
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

<p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <p>G2 - Pericolosità geologica media - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile.</p>	
<p>PERICOLOSITA' IDRAULICA</p> <p>I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.</p> <p>Il fosso di Monserrato situato al margine Ovest dell'area è stato oggetto di un progetto di messa in sicurezza idraulica, tale progetto è stato interamente attuato e collaudato. L'attuale delimitazione delle aree a pericolosità idraulica è il risultato della nuova perimetrazione ottenuta.</p> <p>I4 - Pericolosità idraulica molto elevata - comprende gli argini e le aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.</p>	

FATTIBILITA' GEOLOGICA

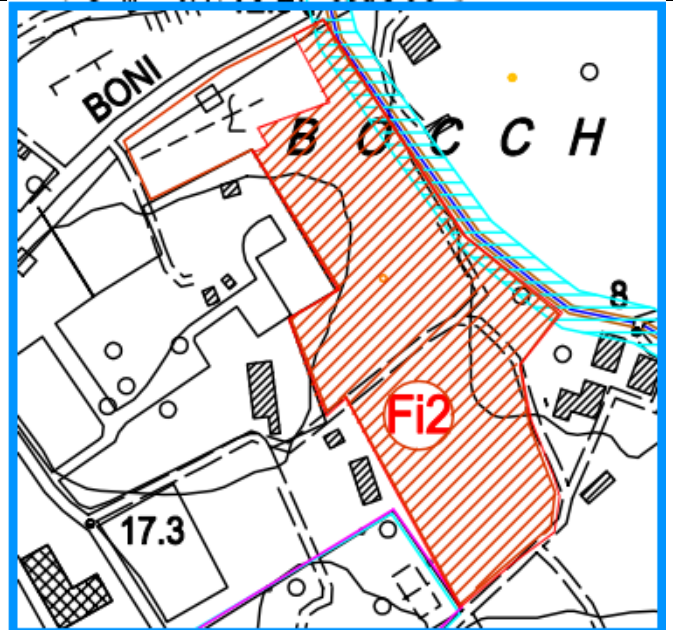
Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

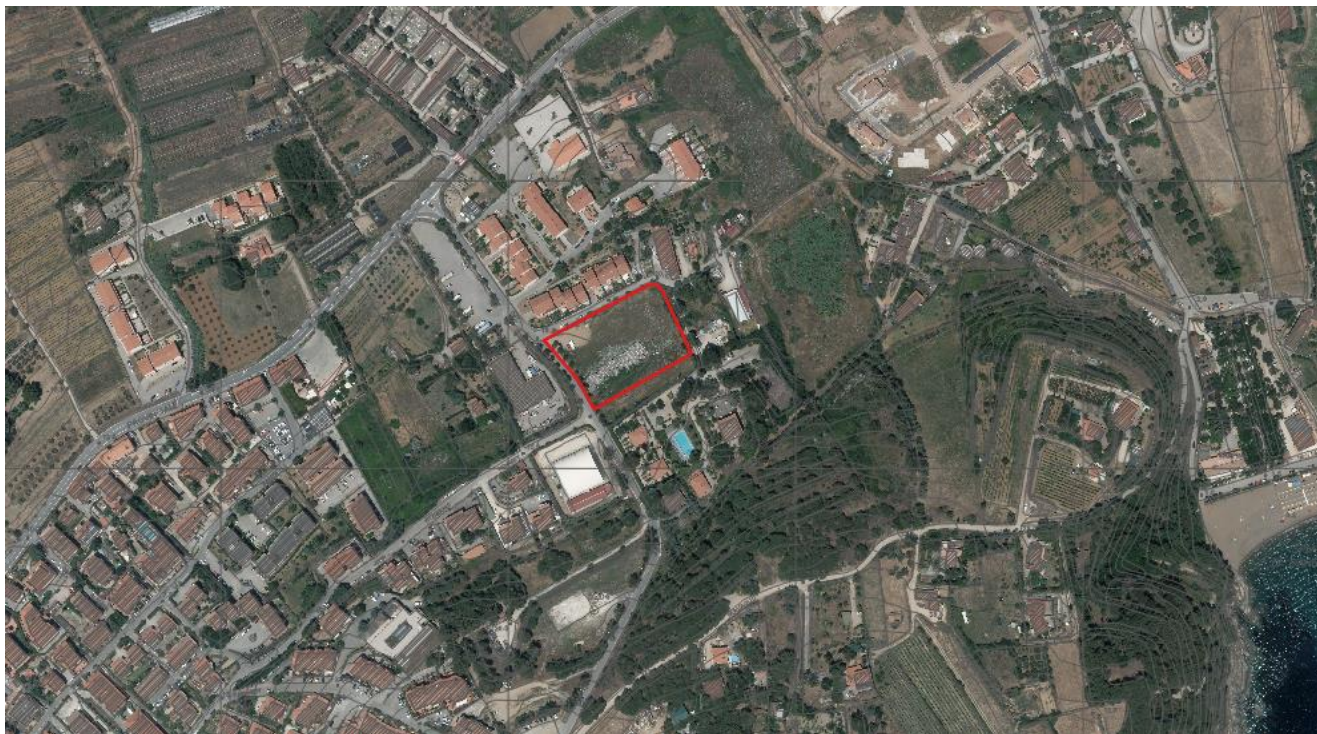


FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce alle aree esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa). In questa area non sussistono problemi di carattere idraulico.

Non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO: Realizzazione di un nuovo insediamento per attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) a completamento del tessuto urbano esistente in loc. Bocchetto.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 4.717 mq

Interventi previsti: Realizzazione di un nuovo insediamento a carattere commerciale al dettaglio (esercizio di vicinato) per complessivi 350 mq di SE, per una superficie di vendita ammissibile non superiore a 300 mq ai sensi L.R. 62/18. Sono ammesse le funzioni compatibili e integrative di cui all'art. 41 delle NTA.

Hmax: 1 piano fuori terra (max 5m)

2) Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato (Piano Attuativo approvato con DCC n. 62/2015).

All'interno del comparto dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità previste dal Piano Strutturale in relazione alle diverse funzioni insediabili e, comunque, in misura non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa vigente.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il Piano si pone come occasione di completamento e riordino del tessuto urbano esistente, sia in ragione della sua ubicazione in posizione di cerniera tra le recenti espansioni residenziali ed il comprensorio turistico di Barbarossa, sia per il carattere polifunzionale del tessuto circostante (residenza, servizi, attività commerciali di interesse urbano, ecc.); particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione degli spazi pubblici ed a verde, anche in ragione delle criticità segnalate nel PIT-PPR in relazione ai possibili rischi di eccessiva densificazione, prevedendo il mantenimento e/o la creazione di idonee aree e corridoi di connessione ecologica e paesaggistica con le aree circostanti.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità dell'intervento, il Piano dovrà definire specifiche regole morfologiche e tipologiche, in accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica - Sezione 4 DM 16/08/52.

In particolare, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico condotti in sede di Piano Attuativo; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali ed edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, con un'organizzazione planivolumetrica basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Data l'ubicazione di tale area si ritiene opportuno prevedere una sistemazione degli spazi esterni che svolga una funzione relazionata con quella dei comparti n 5, n 10, n 1, e n 7, di collegamento ecologico funzionale e paesaggistico tra il mare ed il sito natura 2000 ZPS Elba orientale ed il Parco.

Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati da tavole e relazioni esplicative dei criteri progettuali e di come gli elementi (alberi, arbusti) vengono utilizzati per svolgere le funzioni richieste.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ.

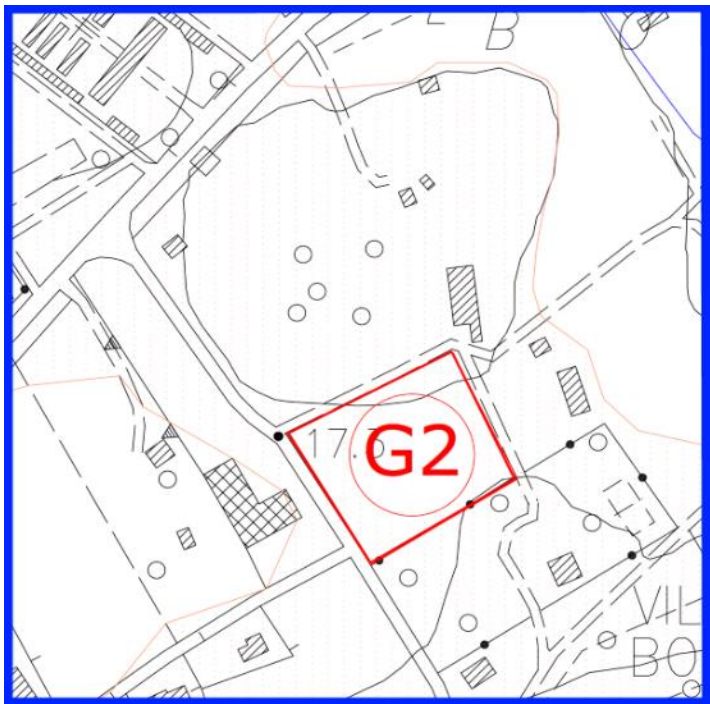
Nelle aree di intervento gli interventi diretti o i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

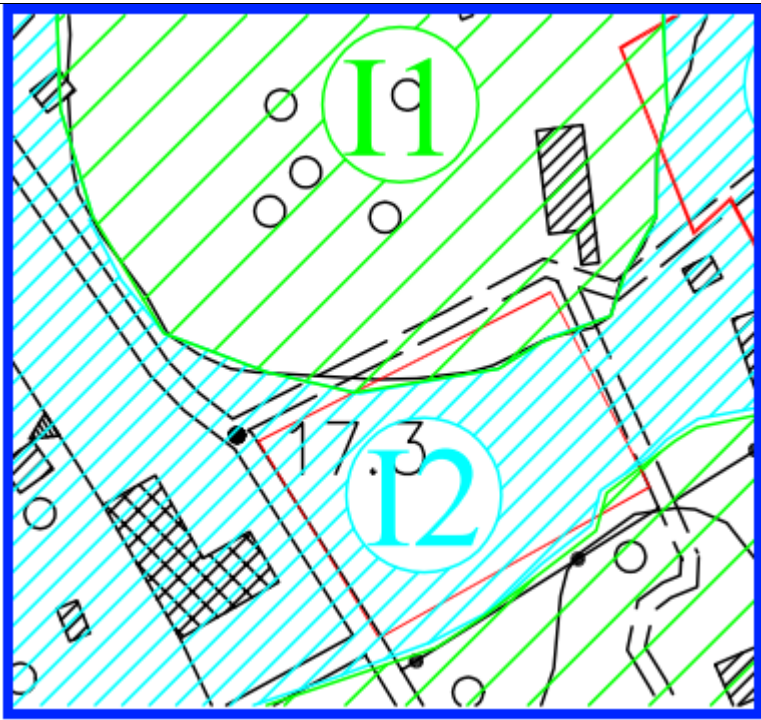
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G2 - Pericolosità geologica media - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile.



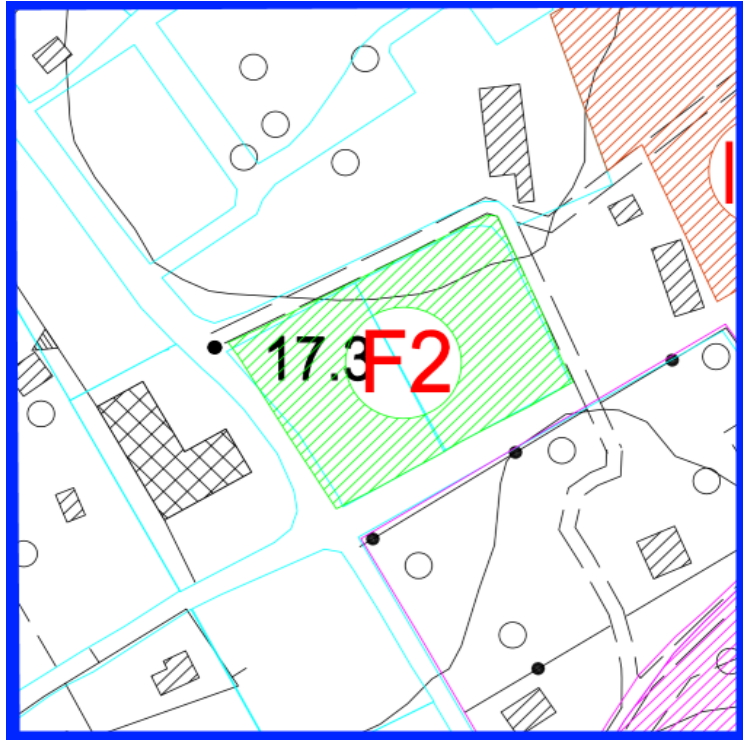
PERICOLOSITA' IDRAULICA

I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.



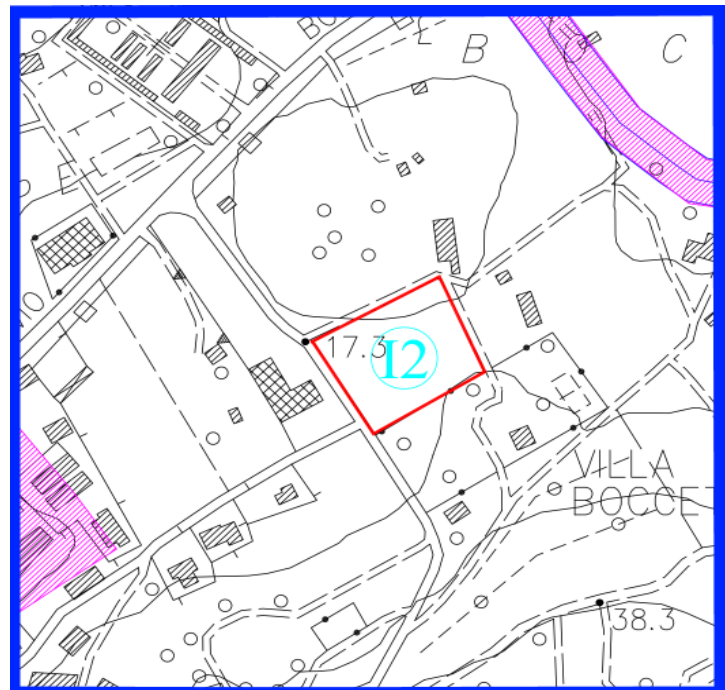
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce alle aree esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa). Si dovrà verificare, anche a livello qualitativo, che gli interventi diretti o i piani attuativi non interferiscono con il regime idraulico dell'area.



Comparto n. 3 - UTOE 7 - Ambito di riqualificazione ricettiva in loc. Barbarossa (Piano Guida)



BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs 42/04:

- *I territori costieri (Art. 142 comma 1 lett. a)*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO: Riqualificazione degli insediamenti turistico-ricettivi e residenziali esistenti attraverso interventi di riorganizzazione del sistema degli accessi e dei percorsi, interventi di adeguamento funzionale delle attività turistico alberghiere, dotazione di standard e servizi.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 90.737 mq

Interventi previsti: Realizzazione di interventi di adeguamento funzionale e limitato ampliamento delle strutture alberghiere esistenti, per 250 mq di superficie utile complessiva (16 nuovi ospiti), oltre a servizi complementari e spazi comuni secondo le indicazioni previste per le singole attività dalle schede di cui agli art. 47, 48 e 49 delle NTA, come di seguito richiamate:

- *Hotel Barbarossa*: Riquilificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia con un ampliamento massimo di 50 mq di superficie utile (Art. 47 comma 5 NTA).
- *Tom Appartamenti*: Riquilificazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia per un ampliamento massimo di 200 mq di superficie utile (Art. 48 comma 5 NTA).

Gli interventi di cui sopra sono comprensivi degli interventi di ampliamento una-tantum per l'adeguamento dei servizi previsti dalla "Variante al PdF ai sensi dell'art. 40 comma 8 della L.R. n. 5/1995 per la riquilificazione delle strutture ricettive" approvata nel 2004 dall'Amministrazione Comunale.

Riquilificazione e riconversione funzionale delle attività di campeggio non interessate dal vincolo paesaggistico dei territori costieri, nella misura di 1 posto letto in struttura fissa in sostituzione di ciascuna piazzola esistente. Realizzazione di spazi per standard e parcheggi in misura proporzionata agli interventi previsti.

In attuazione delle disposizioni del PIT_PPR, per le strutture ricettive alberghiere e gli edifici ricadenti all'interno del vincolo paesaggistico dei territori costieri, gli interventi di adeguamento e/o ampliamento non possono determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti e devono essere strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica. Per i campeggi ricadenti all'interno del vincolo paesaggistico dei territori costieri, sono ammessi interventi di riquilificazione ambientale e funzionale strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica mediante la dotazione di servizi ed attrezzature complementari nonché di spazi comuni, la razionalizzazione dell'organizzazione distributiva interna, la realizzazione di percorsi protetti per l'accesso, la sosta ed il collegamento pedonale all'arenile, la realizzazione di opere di sistemazione ambientale atte a migliorare la qualità dell'insediamento ed il suo inserimento visivo nel contest delle strutture di servizio, a condizione che non determinino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture esistenti.

Nell'area ubicata ad est dell'Hotel Barbarossa ed identificata dalle particelle catastali 77, 78, 85 e 452 è ammessa la realizzazione, all'esterno della fascia di vincolo dei territori costieri, di una struttura di SE non superiore a mq 175 da destinare a servizi, attività commerciali di vicinato o somministrazione di alimenti e bevande. L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che preveda un progetto di riquilificazione unitaria dell'area di proprietà con contestuale realizzazione e cessione all'AC del parcheggio pubblico indicato negli elaborati di PO e delle altre opere di urbanizzazione che si rendano necessarie.

Gli interventi non potranno determinare aumento delle altezze degli edifici esistenti. Per la struttura a servizi di nuova realizzazione l'altezza massima consentita è pari ad un piano fuori terra (max 3,5 m).

2) Modalità di attuazione

All'interno dell'ambito individuato dal P.O. gli interventi possono essere attivati per subcomparti funzionali attraverso Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, anche relativi alle singole attività purché corrispondenti ad unità minime organiche dal punto di vista urbanistico, funzionale ed ambientale, nel rispetto delle indicazioni di carattere generale volte a garantire l'unitarietà e la coerenza degli interventi interni al comparto,

come esemplificate dallo Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma. I Piani Attuativi potranno proporre anche lievi modifiche ai perimetri di zona individuati dal P.O. fermo restando il carico insediativo massimo previsto.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Tutti gli interventi sono comunque finalizzati alla riqualificazione complessiva delle attività esistenti ed al miglioramento dell'offerta turistica nonché alla salvaguardia ed al recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona, attraverso l'adeguamento funzionale e/o l'ampliamento (ove previsto dalla presente scheda) degli edifici esistenti, la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, il miglioramento e la riorganizzazione del sistema degli accessi e dei percorsi, la realizzazione di interventi per l'integrazione paesaggistica e la mitigazione ambientale degli edifici e delle attrezzature ricettive.

Per i campeggi non interessati dal vincolo paesaggistico dei territori costieri, è ammessa la riconversione, anche parziale, delle strutture di campeggio in strutture ricettive di tipo alberghiero nella misura indicata al punto 1.

Per tali scopi, i Piani Attuativi devono individuare, per i sub-ambiti di riferimento:

- La tipologia ed il dimensionamento degli interventi ammissibili per le singole attività ricettive presenti;
- I criteri progettuali ed i requisiti funzionali delle nuove strutture;
- I servizi, le attrezzature e gli spazi comuni connessi alle attività ricettive;
- Il sistema dei percorsi di accesso e distribuzione all'area ed alle singole attività, nonché gli spazi di sosta ed i percorsi pedonali protetti di collegamento con l'arenile e con le vicine aree di interesse ambientale; a tale proposito si fa riferimento alle indicazioni dello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma.
- Gli standard urbanistici commisurati al carico insediativo e turistico potenziale e le eventuali superfici da cedere all'Amministrazione Comunale per verde e parcheggi; a tale proposito si fa riferimento alle indicazioni dello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma.
- Gli interventi di inserimento e mitigazione ambientale, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde.
- Le modalità di attuazione degli interventi.

Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto che tenga conto dei valori paesaggistici presenti nell'area e nel contesto di riferimento, nonché della necessità di salvaguardare e potenziale gli elementi di connessione ecologica e paesaggistica tra i diversi ambiti interni ed esterni al comparto.

Nel rispetto delle disposizioni del PIT_PPR, non sono comunque ammessi interventi che:

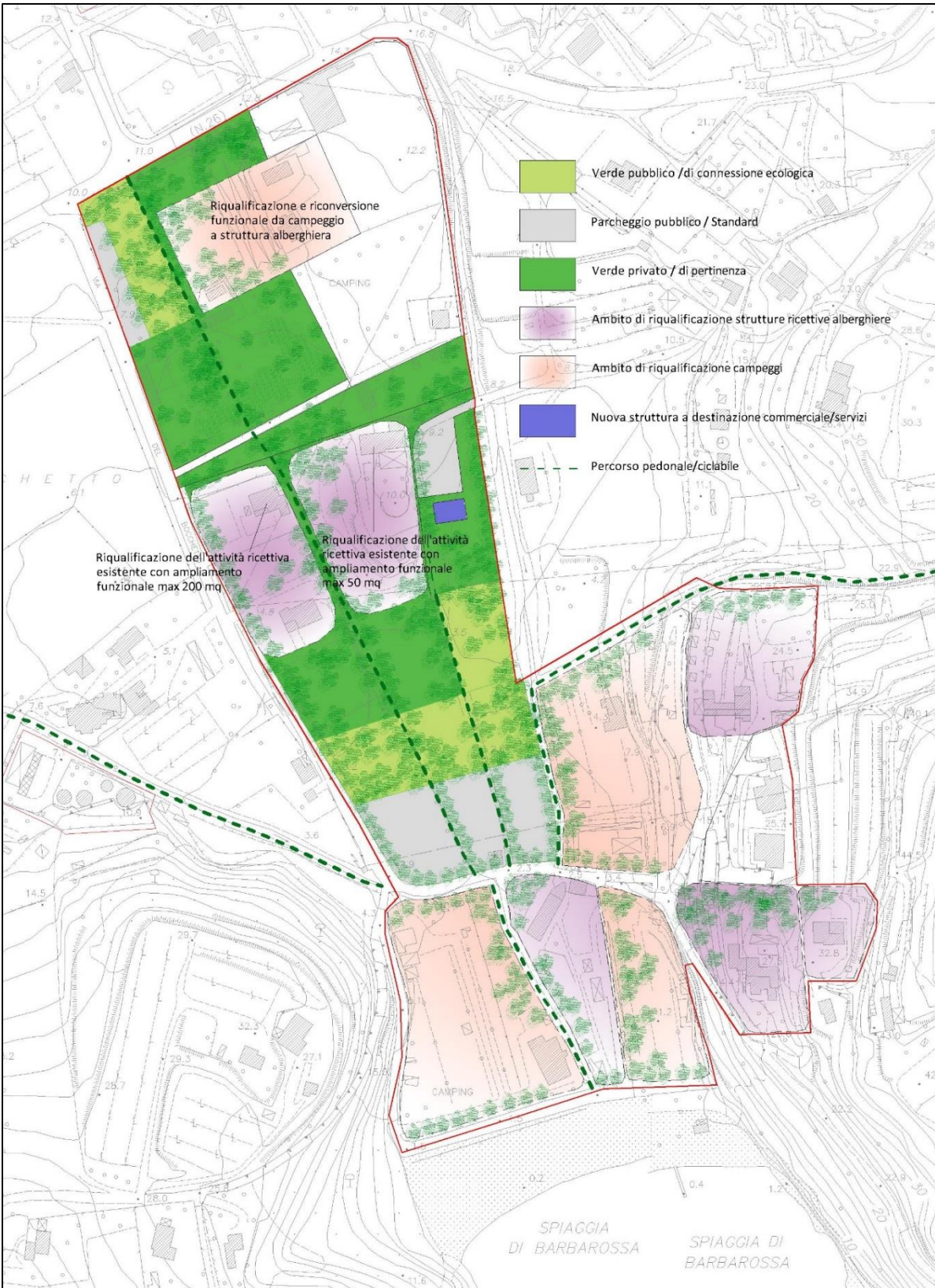
- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal PIT-PPR o dal Piano Operativo; in tal senso i Piani Attuativi dovranno contenere specifiche valutazioni di intervisibilità al fine di dimostrare la coerenza e la compatibilità degli interventi ivi previsti.
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero, i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo, i manufatti di valore storico ed identitario e trama viaria storica;

- interrompano la continuità visiva tra il mare e le aree retrostanti, concorrano alla formazione di fronti urbani continui o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare e le altre isole, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;

- impediscano l'accessibilità al mare e alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche.

I Piano Attuativi dovranno prevedere soluzioni architettoniche e costruttive in grado di inserirsi correttamente nel contesto ambientale ed improntate a criteri di reversibilità, privilegiando il ricorso a materiali leggeri (legno, ecc.), ed evitando soluzioni mimetiche o vernacolari.

I Piani attuativi dovranno inoltre garantire l'efficacia e la funzionalità delle soluzioni proposte rispetto all'intero ambito di riqualificazione, evidenziandone la compatibilità e la coerenza con le sistemazioni esistenti o previste dei sub-comparti limitrofi, con particolare attenzione al sistema degli accessi, dei percorsi, degli spazi di uso pubblico. In tal senso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di specifiche soluzioni progettuali e/o costruttive al fine di garantire la necessaria unitarietà degli interventi.



Schema Direttore prescrittivo per la redazione del Piano Attuativo

4) Condizioni alla trasformazione

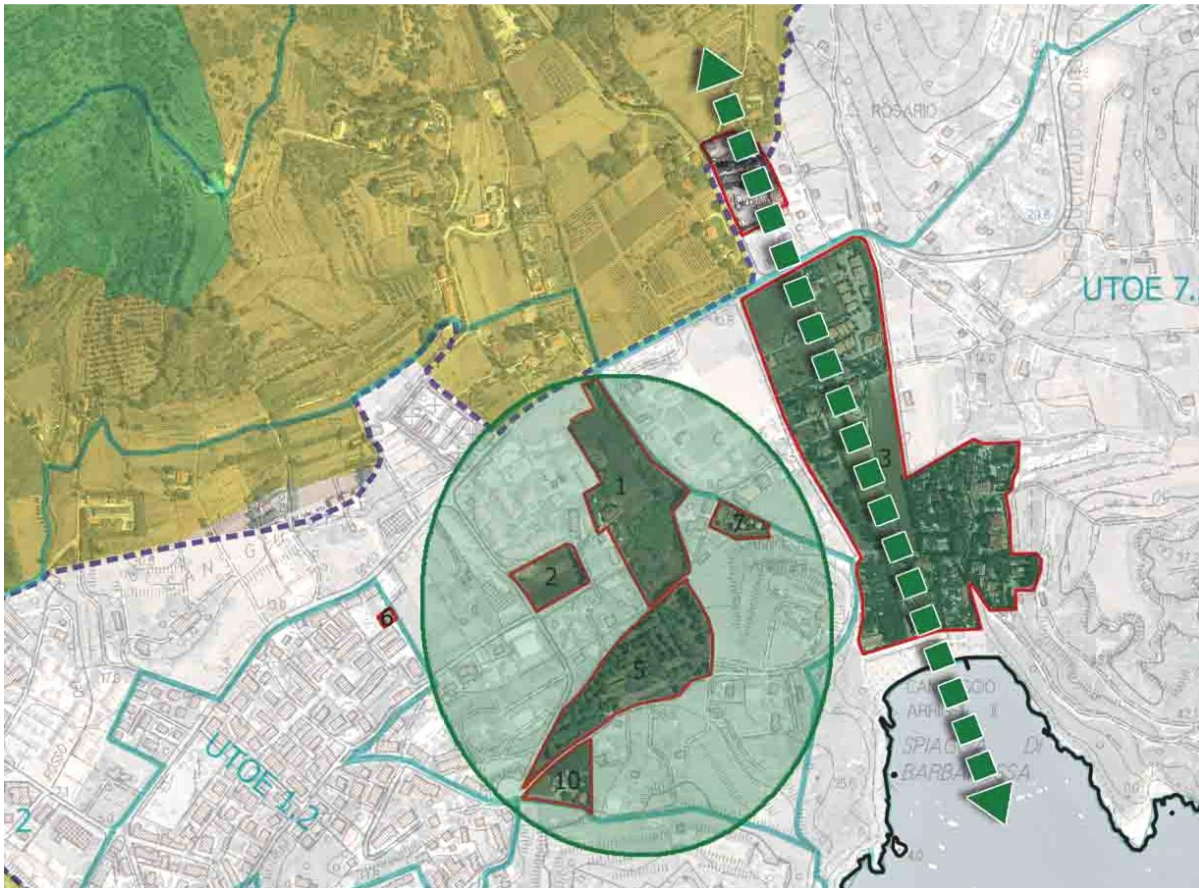
AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA, nonché delle disposizioni dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, come richiamate all'art. 75 comma 2 delle NTA. Per le aree individuate come aree di interesse archeologico valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 31 comma 4 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Data l'ubicazione e l'estensione del comparto, in prossimità del perimetro del sito natura 2000 ZPS Elba orientale ed in linea con il comparto n 8, in parte ricadente nel perimetro della ZCS Elba orientale, si ritiene opportuno che la riqualificazione generale dei due comparti preveda una opportuna sistemazione degli spazi esterni con funzione di collegamento ecologico funzionale e paesaggistico tra il mare ed il sito natura 2000 ZPS Elba orientale ed il Parco. Tale progettazione, relazionata tra i due comparti, dovrà essere esplicitata in opportune tavole di progetto che accompagneranno la presentazione dei Piani attuativi, in cui saranno spiegati criteri progettuali e di come gli elementi (alberi, arbusti) vengono utilizzati per svolgere le funzioni richieste.

In ogni caso è prescritta la redazione di uno specifico studio di incidenza in fase di progettazione che esamini e valuti in dettaglio eventuali impatti non prevedibili a livello urbanistico.



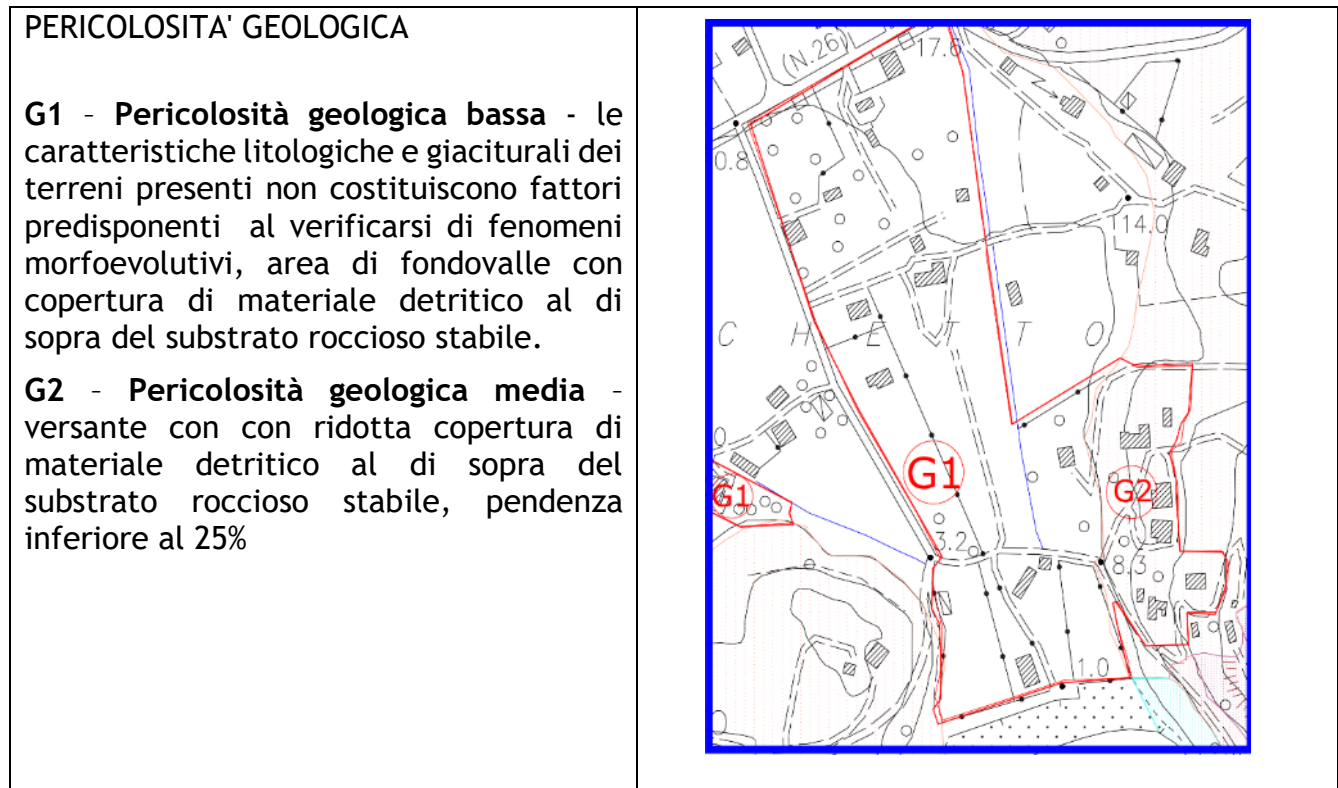
ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Nelle aree di intervento i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- Definizione dei vincoli e delle destinazioni d'uso in vigore o previste nelle aree limitrofe in quanto interessabili dall'impatto ambientale di ogni singola attività
- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc..
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

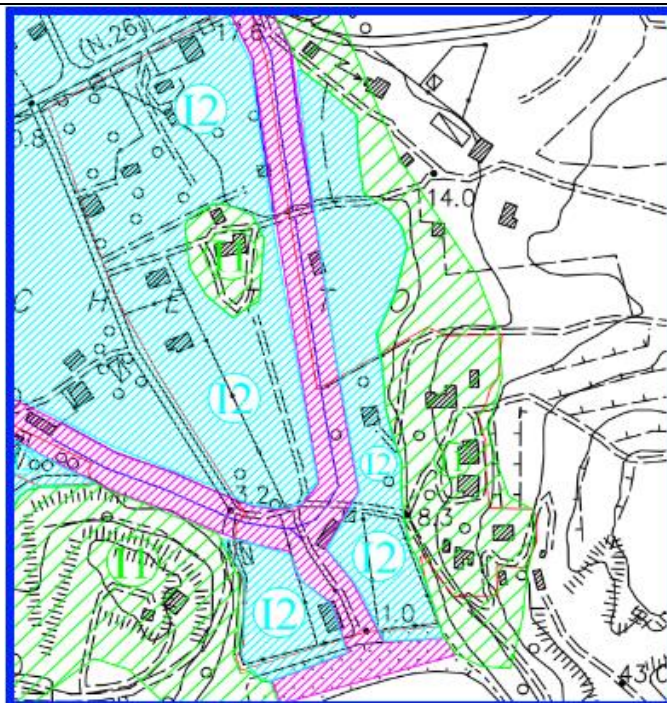


PERICOLOSITA' IDRAULICA

I1 - Pericolosità idraulica bassa - si tratta di un'area collinare esterna alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.

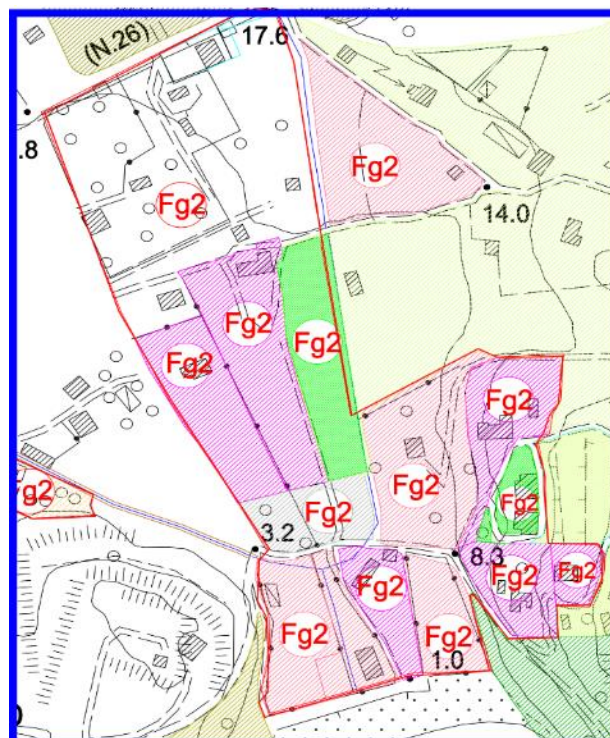
I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento. Il fosso di Monserrato e Acquaviva che attraversano la pianura sono stati oggetto di un progetto di messa in sicurezza idraulica, tale progetto è stato interamente attuato e collaudato. L'attuale delimitazione delle aree a pericolosità idraulica è il risultato della nuova perimetrazione ottenuta.

I4 - Pericolosità idraulica molto elevata - comprende gli argini e le aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.



FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

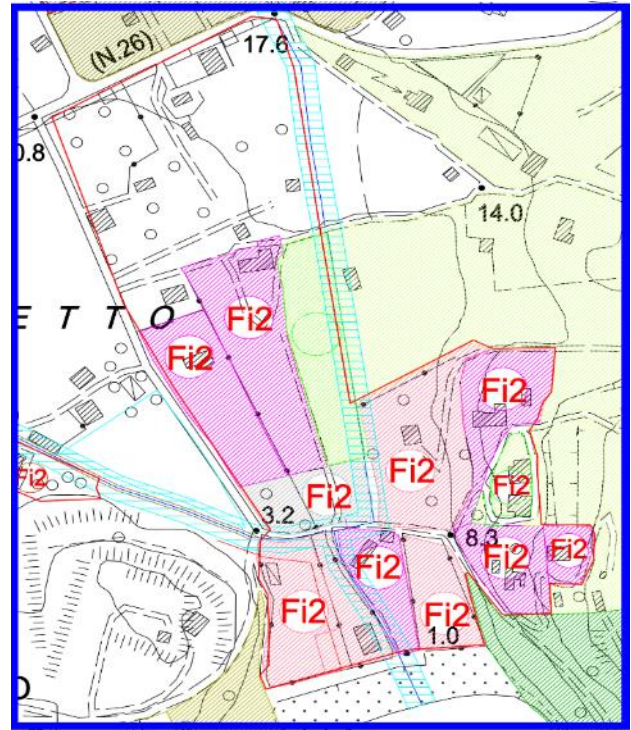


FATTIBILITA' IDRAULICA

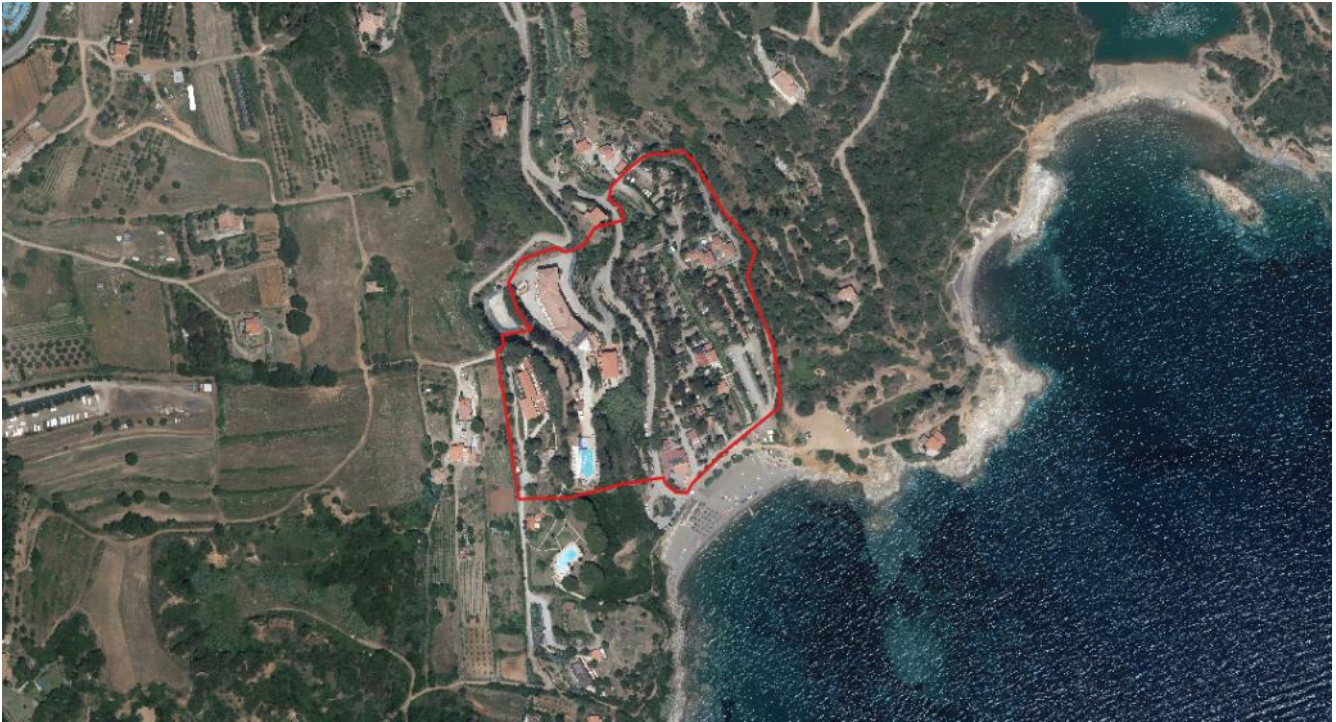
Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce ad aree di pianura e di collina esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) in cui non sussistono problemi di carattere idraulico.

Fi4 - Limitata - si riferisce alla fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda del fosso; gli interventi ammissibili sono quelli sanciti della LR 41/2018

Non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.



Comparto n. 4 - UTOE 7 - Ambito di riqualificazione ricettiva in località Reale (Piano Guida)



BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs 42/04:

- *I territori costieri (Art. 142 comma 1 lett. a)*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO: Riqualificazione degli insediamenti turistico-ricettivi e residenziali esistenti attraverso interventi di riorganizzazione del sistema degli accessi e dei percorsi, interventi di adeguamento funzionale delle attività turistico alberghiere, dotazione di standard e servizi.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 39.579 mq

Interventi previsti: Realizzazione di interventi di adeguamento funzionale delle strutture alberghiere esistenti, con realizzazione di servizi complementari e spazi comuni secondo le indicazioni previste per le singole attività dalle schede di cui agli art. 47 e 49 delle NTA. Realizzazione di spazi per standard e parcheggi in misura proporzionata agli interventi previsti.

In attuazione delle disposizioni del PIT_PPR, per le strutture ricettive alberghiere e gli edifici ricadenti all'interno del vincolo paesaggistico dei territori costieri, gli interventi di adeguamento e/o ampliamento non possono determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti e devono essere strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica. Per i campeggi ricadenti all'interno del vincolo paesaggistico dei territori costieri, sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica mediante la dotazione di servizi ed attrezzature complementari nonché di spazi comuni, la razionalizzazione dell'organizzazione distributiva interna, la realizzazione di percorsi protetti per l'accesso, la sosta ed il collegamento pedonale all'arenile, la realizzazione di opere di sistemazione ambientale atte a migliorare la qualità dell'insediamento ed il suo inserimento visivo nel contesto delle strutture di servizio, a condizione che non determinino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture esistenti.

Gli interventi non potranno determinare aumento delle altezze degli edifici esistenti.

2) Modalità di attuazione

All'interno dell'ambito individuato dal P.O. gli interventi possono essere attivati per subcomparti funzionali attraverso Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, anche relativi alle singole attività purché corrispondenti ad unità minime organiche dal punto di vista urbanistico, funzionale ed ambientale, nel rispetto delle indicazioni di carattere generale volte a garantire l'unitarietà e la coerenza degli interventi interni al comparto come esemplificate dallo Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma. I Piani Attuativi potranno proporre anche lievi modifiche ai perimetri di zona individuati dal P.O. fermo restando il carico insediativo massimo previsto.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Tutti gli interventi sono comunque finalizzati alla riqualificazione complessiva delle attività esistenti ed al miglioramento dell'offerta turistica nonché alla salvaguardia ed al recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona, attraverso l'adeguamento funzionale e/o l'ampliamento degli edifici esistenti, la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, il miglioramento e la riorganizzazione del sistema degli accessi e dei percorsi, la realizzazione di interventi per l'integrazione paesaggistica e la mitigazione ambientale degli edifici e delle attrezzature ricettive.

A tale scopo i Piani Attuativi devono individuare, per i sub-ambiti di riferimento:

- La tipologia ed il dimensionamento degli interventi ammissibili per le singole attività ricettive presenti;
- I criteri progettuali ed i requisiti funzionali delle nuove strutture;
- I servizi, le attrezzature e gli spazi comuni connessi alle attività ricettive;
- Il sistema dei percorsi di accesso e distribuzione all'area ed alle singole attività, nonché gli spazi di sosta ed i percorsi pedonali protetti di collegamento con l'arenile e con le vicine aree di interesse ambientale; a tale proposito si fa riferimento alle indicazioni dello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma.
- Gli standard urbanistici commisurati al carico insediativo e turistico potenziale e le eventuali superfici da cedere all'Amministrazione Comunale per verde e parcheggi; a

tale proposito si fa riferimento alle indicazioni dello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma.

- Gli interventi di inserimento e mitigazione ambientale, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde.
- Le modalità di attuazione degli interventi.

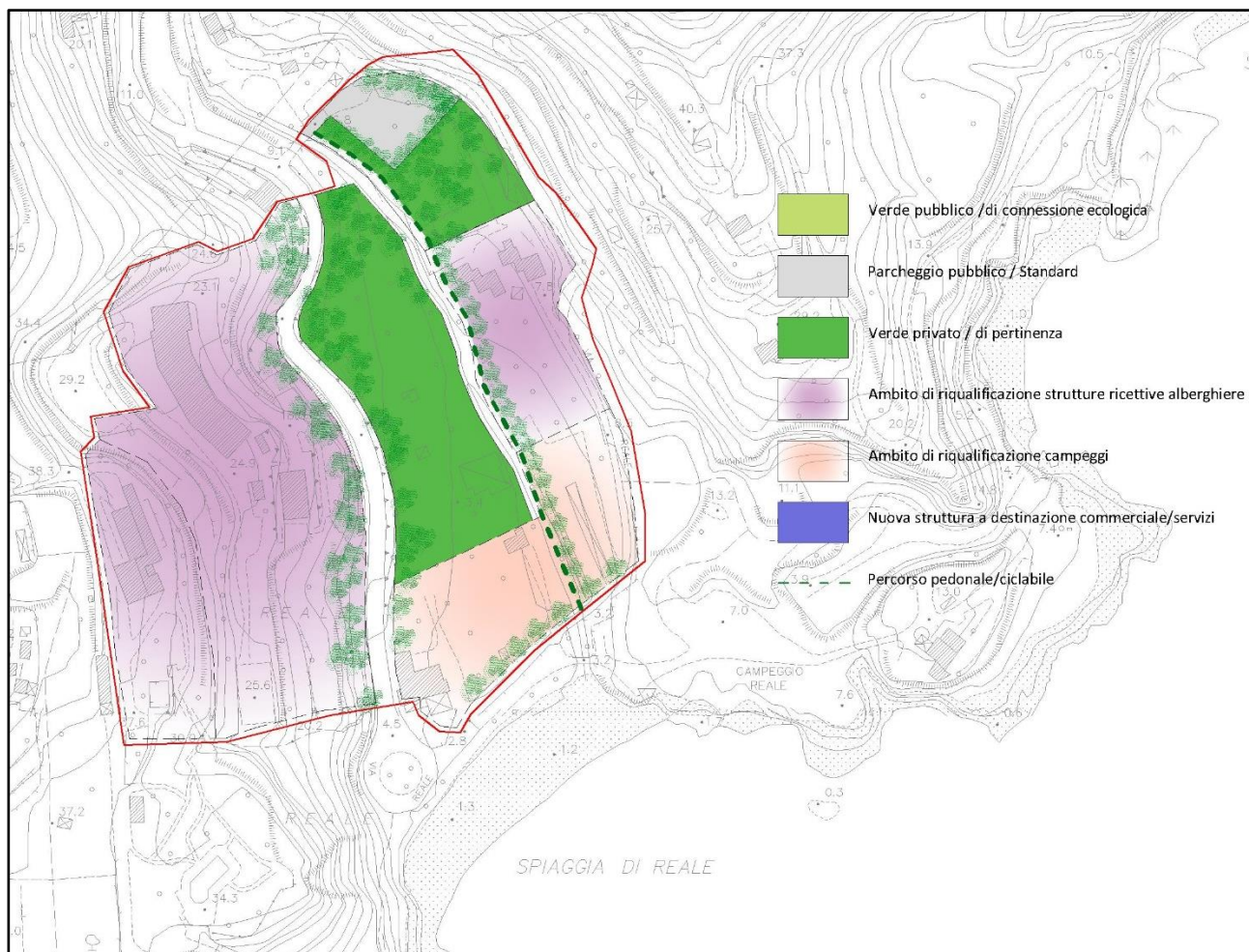
Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto che tenga conto dei valori paesaggistici presenti nell'area e nel contesto di riferimento nonché della necessità di salvaguardare e potenziare gli elementi di connessione ecologica e paesaggistica tra i diversi ambiti interni ed esterni al comparto.

Nel rispetto delle disposizioni del PIT_PPR, non sono comunque ammessi interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal PIT-PPR o dal Piano Operativo; in tal senso i Piani Attuativi dovranno contenere specifiche valutazioni di intervisibilità al fine di dimostrare la coerenza e la compatibilità degli interventi ivi previsti.
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero, i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo, i manufatti di valore storico ed identitario e trama viaria storica;
- interrompano la continuità visiva tra il mare e le aree retrostanti, concorrano alla formazione di fronti urbani continui o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare e le altre isole, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;
- impediscano l'accessibilità al mare e alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche.

I Piani Attuativi dovranno prevedere soluzioni architettoniche e costruttive in grado di inserirsi correttamente nel contesto ambientale ed improntate a criteri di reversibilità, privilegiando il ricorso a materiali leggeri (legno, ecc.), ed evitando soluzioni mimetiche o vernacolari.

I Piani attuativi dovranno inoltre garantire l'efficacia e la funzionalità delle soluzioni proposte rispetto all'intero ambito di riqualificazione, evidenziandone la compatibilità e la coerenza con le sistemazioni esistenti o previste dei sub-comparti limitrofi, con particolare attenzione al sistema degli accessi, dei percorsi, degli spazi di uso pubblico. In tal senso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di specifiche soluzioni progettuali e/o costruttive al fine di garantire la necessaria unitarietà degli interventi.



Schema Direttore prescrittivo per la redazione del Piano Attuativo

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA, nonché delle disposizioni dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, come richiamate all'art. 75 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le prescrizioni di cui all'art 72 delle NTA.

Le sistemazioni esterne dovranno far parte integrante degli elaborati di Piano attuativo ed illustrare con chiarezza criteri progettuali, piante (alberi ed arbusti) che saranno messi a dimora e loro funzione paesaggistica ed ecologica.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

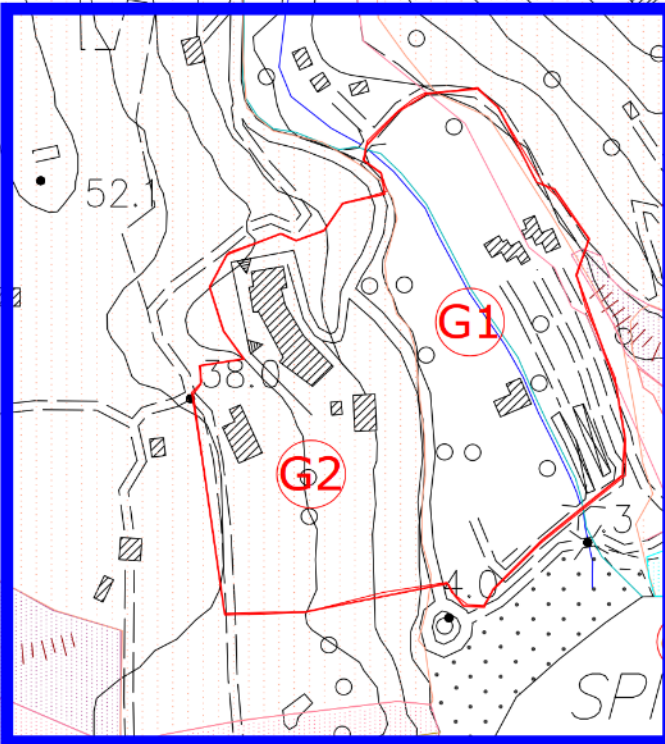
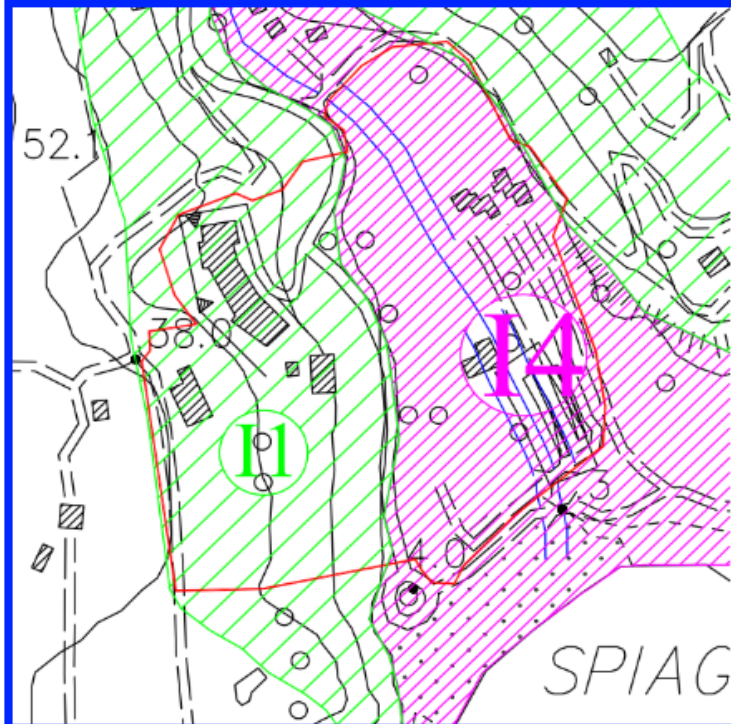
Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario

valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Nelle aree di intervento i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

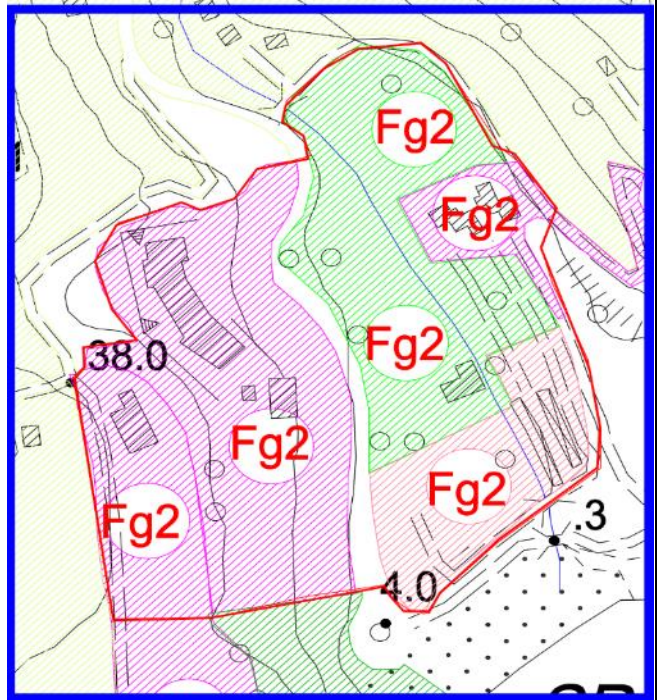
- Definizione dei vincoli e delle destinazioni d'uso in vigore o previste nelle aree limitrofe in quanto interessabili dall'impatto ambientale di ogni singola attività
- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc..
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

<p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <p>G1 - Pericolosità geologica bassa - le caratteristiche litologiche e giaciture dei terreni presenti non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di fenomeni morfoevolutivi, area di fondovalle con copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile.</p> <p>G2 - Pericolosità geologica media - versante con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile, pendenza inferiore al 25% .</p>	
<p>PERICOLOSITA' IDRAULICA</p> <p>I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di un'area collinare esterna alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.</p> <p>I4 - Pericolosità idraulica molto elevata - si tratta di un'area di fondovalle in cui vi sono notizie storiche di alluvioni e sono morfologicamente in situazione sfavorevole ovvero a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 metri rispetto al ciglio di sponda del fosso; comprende inoltre gli argini e le aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.</p>	

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

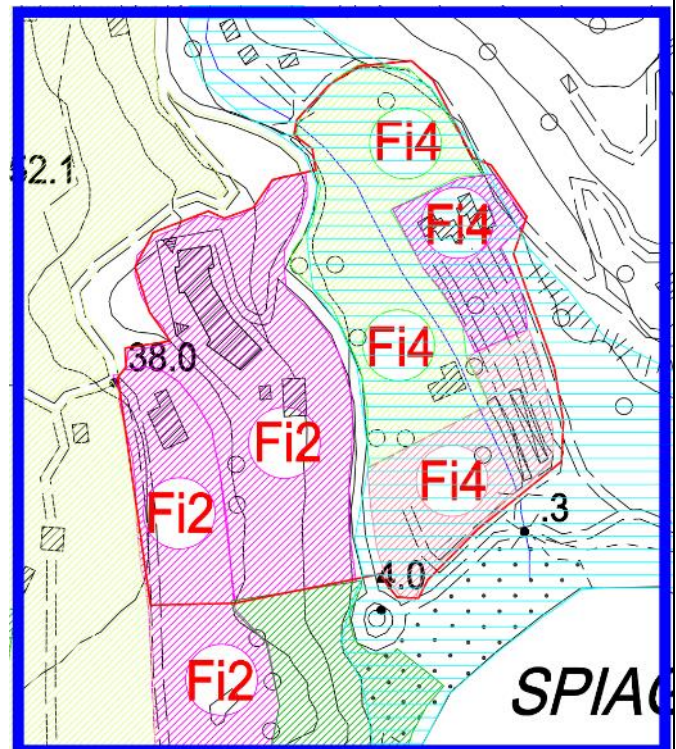


FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - in queste aree sono sufficienti verifiche idrauliche qualitative .

Fi4 - Limitata - per gli interventi diretti, i piani attuativi e le nuove infrastrutture ricadenti in Pericolosità Idraulica I4, richiamando quanto previsto dagli artt. 7 e 8 della LR 41/2018, dovranno essere individuate le opere di gestione del rischio di alluvioni nonché le eventuali opere di non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree così come definite all'art.8 commi 1 e 2 della LR 41/2018; inoltre poiché nel P.O. non sono previsti studi idraulici i battenti da considerare sono quelli previsti all'art.18 c.2 della LR 41/2018.

Non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs 42/04:

- *I territori costieri (Art. 142 comma 1 lett. a)*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

L'area, collocata ai margini del centro abitato, è destinata da molti anni alla realizzazione di attività ricettive, ed è stata interessata da un Piano Attuativo approvato con DCC 93/2002 che prevedeva la realizzazione di una nuova struttura alberghiera (RTA). Il PO prevede il mantenimento con contestuale ridimensionamento della destinazione turistica ricettiva mediante la previsione di una struttura ricettiva a bassa densità integrata nel verde, composta da un unico edificio articolato in articolata in un polo di servizi/reception e moduli di accoglienza autonomi¹.

La previsione è stata oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi della L.R. 65/14, svoltasi in data 11.01.2019 presso la sede regionale.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 20.330 mq

¹ Rettifica richiesta dalla Conferenza Paesaggistica del 26/07/2021

Interventi previsti: Realizzazione di nuova struttura ricettiva per una SE massima pari a 500 mq, per una capacità ricettiva non superiore a 20 posti letto. L'altezza massima delle nuove strutture edilizie non potrà superare due livelli fuori terra, disposti secondo un andamento a gradoni in coerenza e continuità con l'andamento morfologico del terreno, come da schema direttore allegato. L'attività ricettiva dovrà essere ricondursi alle tipologie di cui al Titolo II Capo I della L.R. 86/16.

Il dimensionamento è derivante da residuo PdF e Piano Attuativo approvato con DCC n. 93 del 28.08.2002, confermati dal RU approvato con DCC n. 95 del 19.12.2011.

2) Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il progetto dovrà essere esteso all'intero comparto, e dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area, comprensiva degli spazi e verde e delle necessarie sistemazioni paesaggistiche volte a garantire il corretto inserimento degli interventi. Nell'ambito della sistemazione complessiva dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di un ampio parco a verde di uso pubblico, ubicato al margine orientale dell'area in connessione con il sistema dei percorsi pedonali di collegamento con le vicine aree di Bocchetto e Barbarossa. La superficie dell'area a parco di uso pubblico non potrà essere inferiore al 30% della superficie complessiva del comparto. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, intervenendo se necessario sulla viabilità esistente e predisponendo idonei spazi di sosta interni al comparto. E' prescritta la realizzazione di percorsi pedonali di uso pubblico lungo la viabilità esistente ed al margine orientale del comparto, fino al collegamento con le aree a verde pubblico del sottostante comparto 1.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, di colori e materiali che si integrino con il contesto urbano e paesaggistico, contestualizzino i manufatti e ne mitigino l'impatto visivo. Nella progettazione dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso e distribuzione al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il contesto insediativo. Particolare attenzione dovrà essere posta all'integrazione degli interventi con il sistema della vegetazione esistente.

Un aspetto fondamentale di cui tenere conto nella progettazione è l'intervisibilità con il Forte San Giacomo, situato in prossimità dell'area di progetto. L'area è situata in posizione scarsamente visibile dalla Fortezza o dalla linea di costa, in quanto giace sul versante nord del promontorio, in posizione non sommitale. La nuova struttura edilizia dovrà collocarsi in continuità ed in coerenza con l'andamento morfologico del terreno ed essere integrata nella vegetazione, in modo da non alterare le relazioni visive con il contesto, secondo le indicazioni dello Schema Direttore. In sede di Piano Attuativo dovranno comunque essere effettuate preliminarmente analisi di intervisibilità che permettano di valutare l'altezza delle nuove strutture edilizie.

In tal senso preservare la vegetazione arborea sarà di grande importanza, sia per garantire il rispetto degli attuali rapporti visivi con il contesto urbano e paesaggistico che per la qualità ambientale e percettiva dell'insediamento futuro.

E' prescritto il mantenimento della pineta e il risanamento e la ricostituzione della stessa, nel rispetto dei dettami della L.R. 39/00 e del relativo regolamento 48/R. Preliminarmente

alla realizzazione degli interventi dovrà essere effettuata una mappatura delle alberature, individuando gli interventi necessari al fine di garantire il mantenimento del maggior numero di piante, o la loro sostituzione ove necessario.

Il progetto complessivo dovrà essere concepito in funzione della presenza dell'arboreto e non viceversa, quindi gli interventi dovranno risultare compatibili nella disposizione, nelle forme e nei colori con le preesistenti masse arboree. Le strutture di accoglienza dovranno dare la sensazione agli ospiti di "vivere" nella natura, quindi essere fortemente integrate con il sistema del verde, inserirsi in modo armonico rispetto alla morfologia del versante, perseguire soluzioni progettuali e costruttive volte alla chiarezza ed alla qualità formale ed all'utilizzo di tecniche e materiali ecosostenibili. A seguito delle valutazioni paesaggistiche svolte in sede di Piano Attuativo, il dimensionamento potrà essere ridimensionato rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma.

Il risanamento e la ricostituzione della pineta, così come la realizzazione degli spazi a verde pubblico e i percorsi ciclo/pedonali di connessione sono propedeutici alla realizzazione agli interventi edilizi. Le aree destinate a parcheggio e i percorsi ciclo/pedonali devono essere realizzati con il ricorso a tecniche e materiali ecompatibili che evitino l'impermeabilizzazione dei suoli.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alle disposizioni di cui alla vigente Scheda d'Ambito, alle disposizioni di cui all'Elaborato 8B - Disciplina dei Beni Paesaggistici, nonché alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 della Scheda relativa al vincolo DM 18.08.1952 punti 3.c.3 (*Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che ... siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) ... siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ... sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva*) e 4.c.1 (*Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che ... non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio*).

Prescrizioni per la formazione del Piano Attuativo²

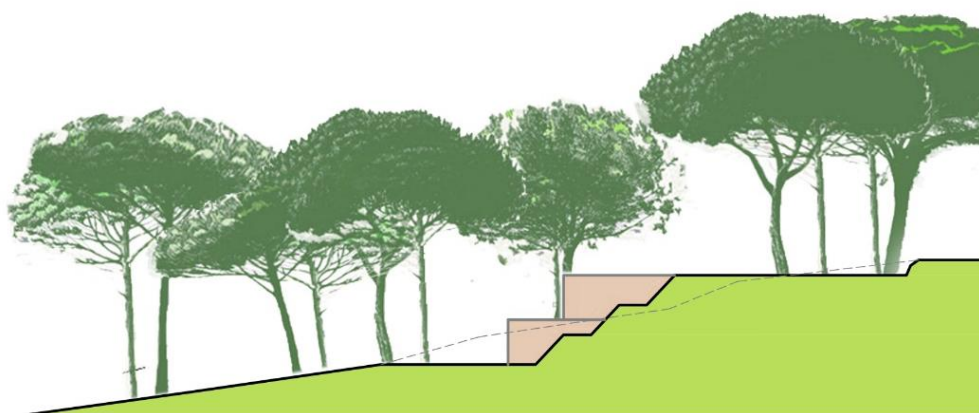
Il Piano Attuativo dovrà essere orientato a:

- razionalizzare, rispetto alla morfologia del territorio, l'inserimento del nuovo volume edilizio e la creazione dei percorsi di collegamento tra questo e la viabilità pubblica, limitando la creazione di spazi pertinenziali e le interferenze con le masse arboree attualmente presenti;
- preservare la leggibilità e l'unitarietà dell'apparato vegetativo che qualifica il comparto, riducendo, anche nell'ambito del parco pubblico previsto, i percorsi ciclabili e pedonali di collegamento interni al comparto e gli spazi di sosta.

² Integrazioni richieste dalla Conferenza Paesaggistica del 26.07.2021 ai sensi art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR



SCHEMA DIRETTORE PRESCRITTIVO PER LA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO. *L'ubicazione e l'estensione delle aree a verde pubblico sono individuate nella "Tav. 3 - Quadro di dettaglio dell'urbano" del Piano Operativo.*



SEZIONE AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

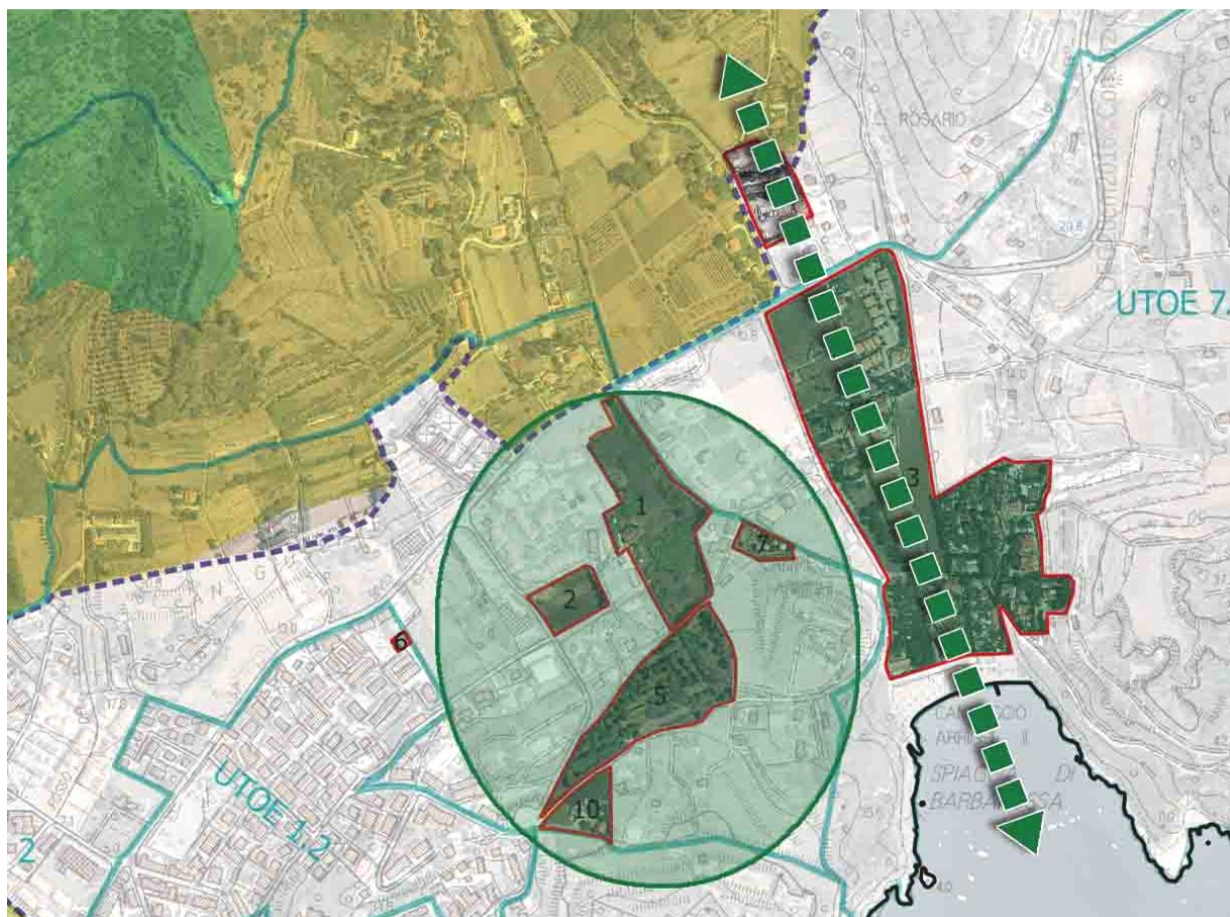
In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA, nonché delle disposizioni dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, come richiamate all'art. 75 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA

Dato che il comparto si trova in posizione adiacente al comparto n 1, si ritiene opportuno programmare un intervento con carattere di unitarietà, di ricucitura e valorizzazione attraverso la realizzazione di un collegamento paesaggistico ed ecologico di questo con il comparto adiacente n 1, attraverso una idonea sistemazione degli spazi esterni. Questo intervento, letto in una scala più ampia, potrà rappresentare un corridoio ecologico tra il mare e il sito della rete natura 2000, oltre che con il Parco.

In particolare, l'edificazione del comparto 5 dovrà essere preceduta da un intervento rivolto alla riqualificazione di tutta lo spazio occupato dalla pineta esistente, attualmente in stato di abbandono e di degrado, attraverso la sostituzione delle piante arboree non più recuperabili per le condizioni di instabilità, motivi fitosanitari etc, con altre dello stesso genere e specie (*Pinus pinea*), dimensione non inferiore a 25 cm di circonferenza del tronco; dovrà essere prevista anche la potatura ed il risanamento di tutte le altre piante valutate stabili e quindi destinate a rimanere.

Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati da censimento delle piante esistenti, ciascuna con una valutazione dello stato fitosanitario e di stabilità, tavole e relazioni esplicative dei criteri progettuali e di come gli elementi (alberi, arbusti) vengono utilizzati per svolgere le funzioni richieste.



Schema di sintesi delle Misure di Mitigazione contenuto nello Studio di Incidenza allegato al P.O. (estratto)

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Nella Carta di Tutela del Territorio allegata al P.A.I. queste aree di intervento sono comprese nelle “zone di particolare attenzione per la prevenzione di dissesti idrogeologici”; si dovranno prevedere misure di tutela dell’equilibrio idrogeologico del versante quali opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

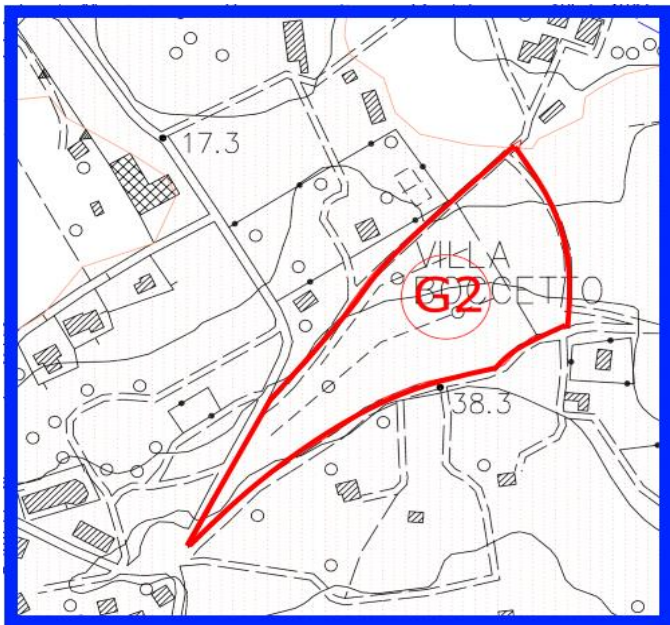
Nelle aree di intervento i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- Definizione dei caratteri geologici delle rocce del substrato con particolare riferimento alla permeabilità delle stesse
- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Valutazione della stabilità del versante attuale e post opera in relazione con gli ammassi di materiale stoccato, i movimenti terra e le eventuali opere di contenimento
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell’area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.

5) Fattibilità degli interventi

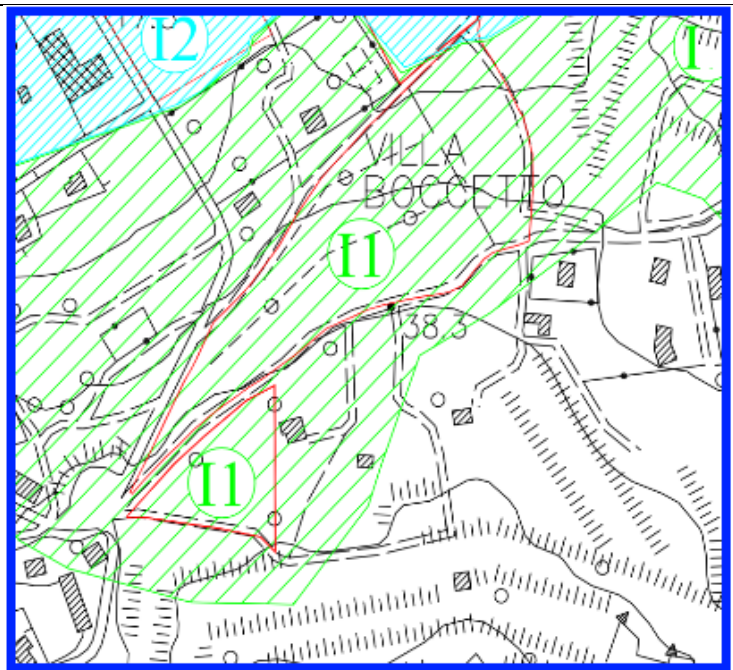
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G2 - Pericolosità geologica media - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile.



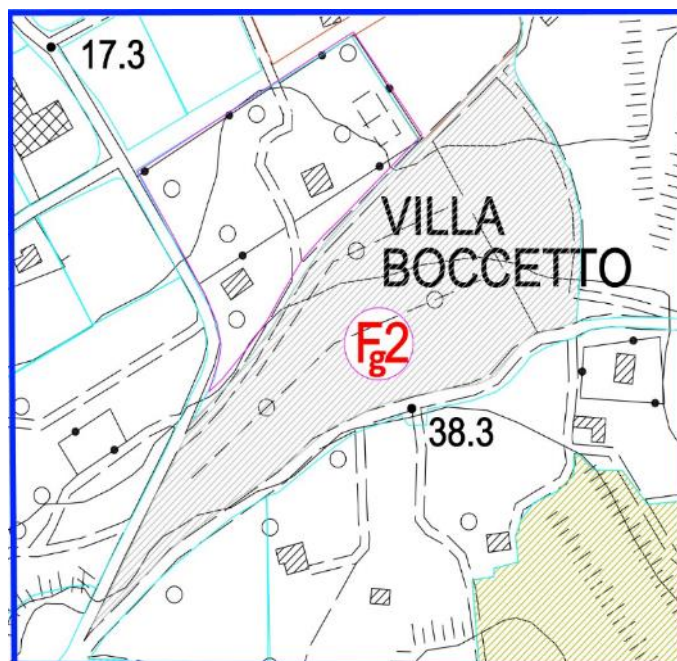
PERICOLOSITA' IDRAULICA

I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.



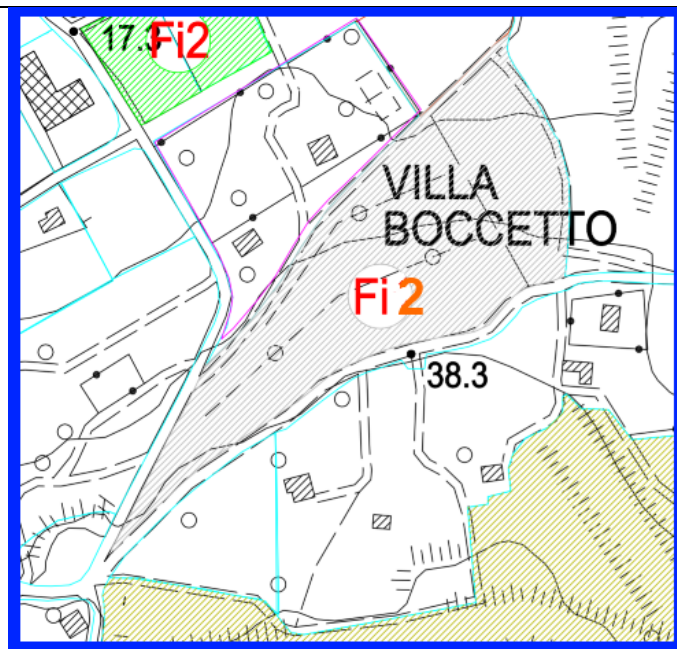
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce alle aree esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa). In questa area non sussistono problemi di carattere idraulico.





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

Riqualificazione urbanistica e funzionale delle strutture esistenti interessate da attività artigianale mediante interventi fino alla sostituzione edilizia.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale: 320 mq;

Interventi previsti: Sostituzione edilizia nel rispetto della SE esistente con possibilità di riqualificazione della destinazione in essere o mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali (per una SE non superiore a 150 mq).

Hmax: 2 piani fuori terra (max 7,5 m)

2) Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 della L.R. 65/14

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il PUC dovrà assumere come obiettivo la riqualificazione delle strutture edilizie esistenti in relazione al tessuto urbano circostante, prevedendo come elemento prioritario la riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli spazi esterni di natura pubblica e privata.

Il nuovo edificio dovrà essere armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Gli spazi esterni dovranno avere una sistemazione congrua, tale da farli apparire integrati con gli edifici e qualificanti gli stessi, oltre l'attività che vi viene svolta, oltre a conferire qualità al quartiere.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

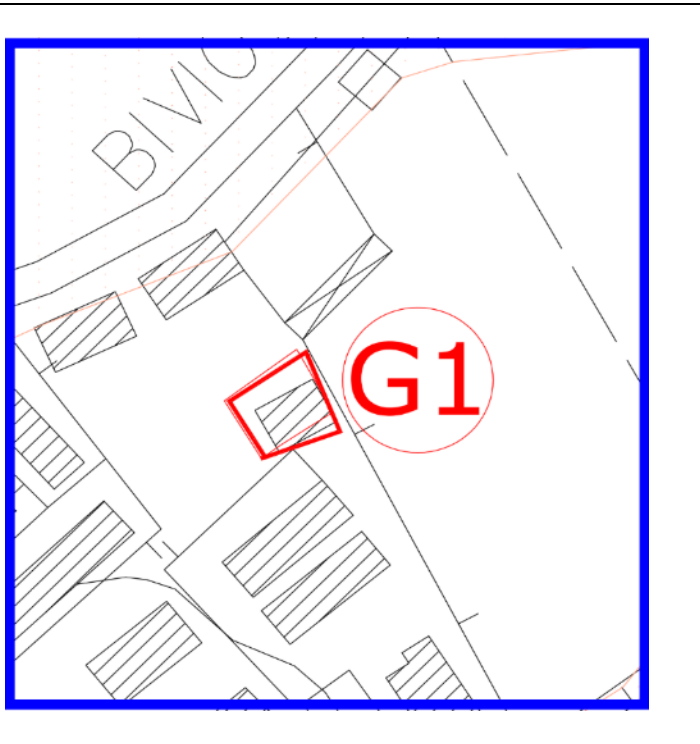
Nelle aree di intervento gli interventi diretti o i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- Definizione dei vincoli e delle destinazioni d'uso in vigore o previste nelle aree limitrofe in quanto interessabili dall'impatto ambientale di ogni singola attività
- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali,
- il mantenimento, o il ripristino se necessario della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G2 - Pericolosità geologica media - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile.



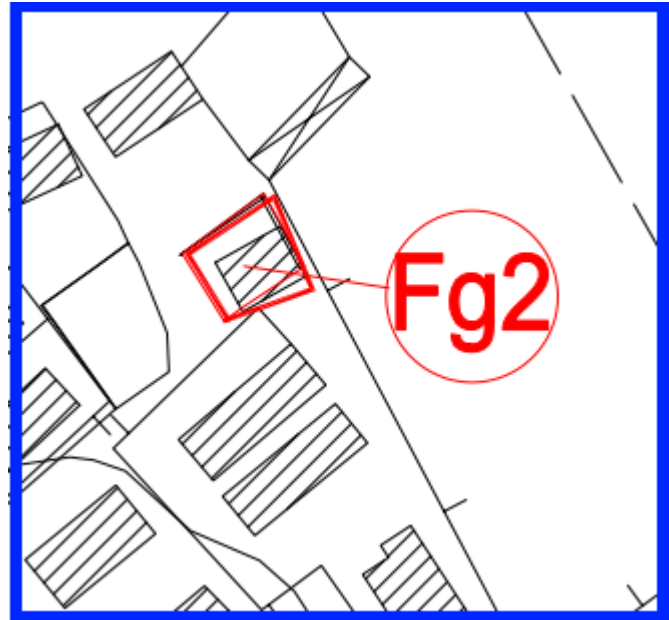
PERICOLOSITA' IDRAULICA

I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e in cui non vi sono notizie storiche di alluvioni.



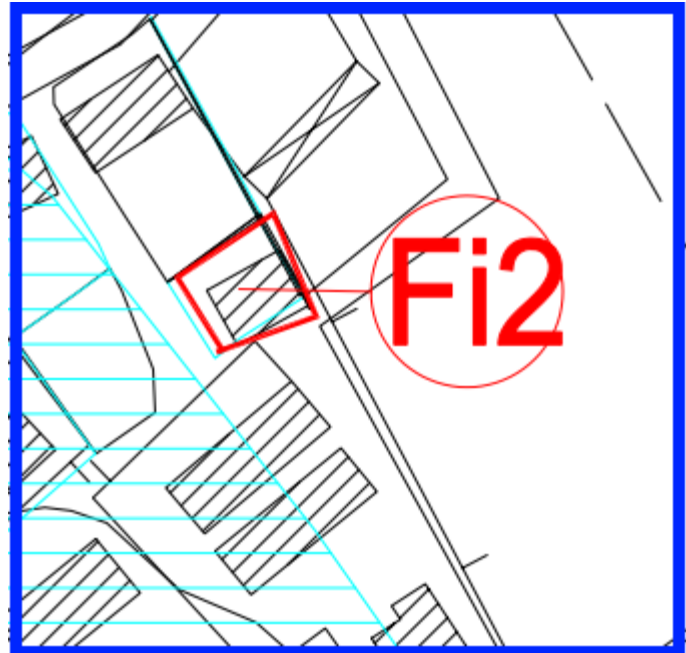
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - la previsione potrà essere attuata solo a seguito di idonei studi idraulici come previsto dall'art.20 della LR 41/2018 o in alternativa a verifiche morfologiche che confermino una situazione di alto morfologico ed escludano la possibilità di allagamenti tenendo conto del fatto che, non essendo previsti studi idraulici a corredo del P.O., i battenti da considerare sono quelli previsti all'art.18 c.2 della LR 41/2018.





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs 42/04:

- *I territori costieri (Art. 142 comma 1 lett. a)*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

Recupero e riqualificazione urbanistica e funzionale delle strutture attualmente dismesse, precedentemente utilizzate per deposito di gas e oli combustibili, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione residenziale.

1) Parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale: 2260 mq

Interventi previsti: Ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti, con possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti residenziali per complessivi 800 mq di SE nel rispetto dei seguenti parametri:

Rapporto di copertura 30% del comparto;

Altezza massima dei nuovi edifici: due piani fuori terra, e comunque non superiore a 7,5 m

Il Piano Attuativo potrà prevedere misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), nella misura massima del 10% della SE in incremento rispetto ai parametri della presente scheda.

2) Modalità di attuazione

Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il PdR dovrà assumere come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbanistico interno ed esterno al comparto, prevedendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici ed una organizzazione degli spazi pubblici relazionata organicamente con il tessuto esistente. Le tipologie edilizie di nuova realizzazione dovranno inserirsi nel contesto urbanistico ed ambientale rispettandone i caratteri e l'identità. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione del tessuto ed all'articolazione degli spazi pubblici ed a verde, anche in ragione delle criticità segnalate nel PIT-PPR in relazione ai possibili rischi di eccessiva densificazione, prevedendo il mantenimento e/o la creazione di idonee aree e corridoi di connessione ecologica e paesaggistica con le aree circostanti.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, il Piano dovrà definire regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto, in accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica - Sezione 4 DM 16/08/52.

In particolare, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico condotti in sede di Piano Attuativo; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali ed edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, con un'organizzazione planivolumetrica basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

In generale, Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, in coerenza con le indicazioni degli elaborati grafici del PO, in modo da garantire la necessaria qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA, nonché delle disposizioni dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, come richiamate all'art. 75 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Gli spazi esterni dovranno avere una sistemazione congrua, tale da farli apparire integrati con gli edifici e qualificanti gli stessi, oltre l'attività che vi viene svolta, oltre a conferire

qualità al quartiere e da svolgere un ruolo di collegamento ecologico con i comparti n 5, n 10, n 1, n 2.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

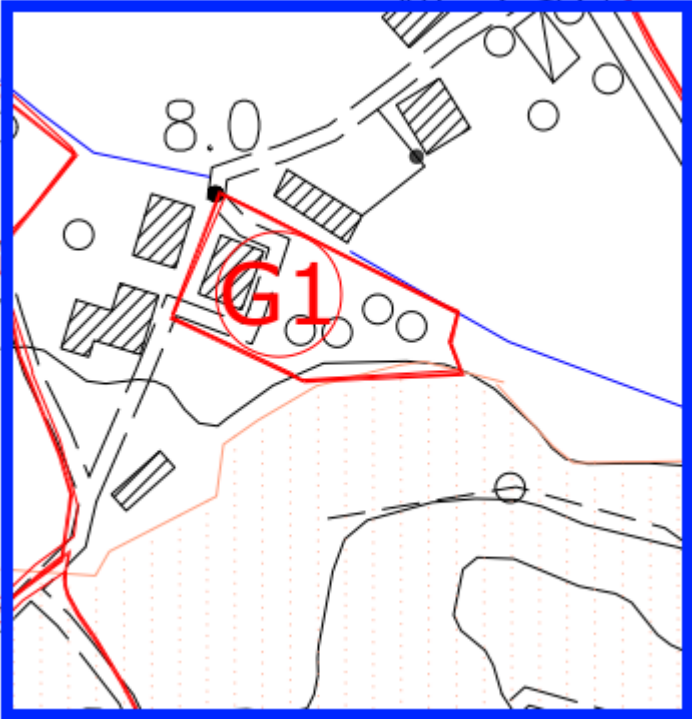

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Gli interventi sono subordinati alla preliminare bonifica ambientale dell'area ai sensi della normativa vigente

Nelle aree di intervento i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

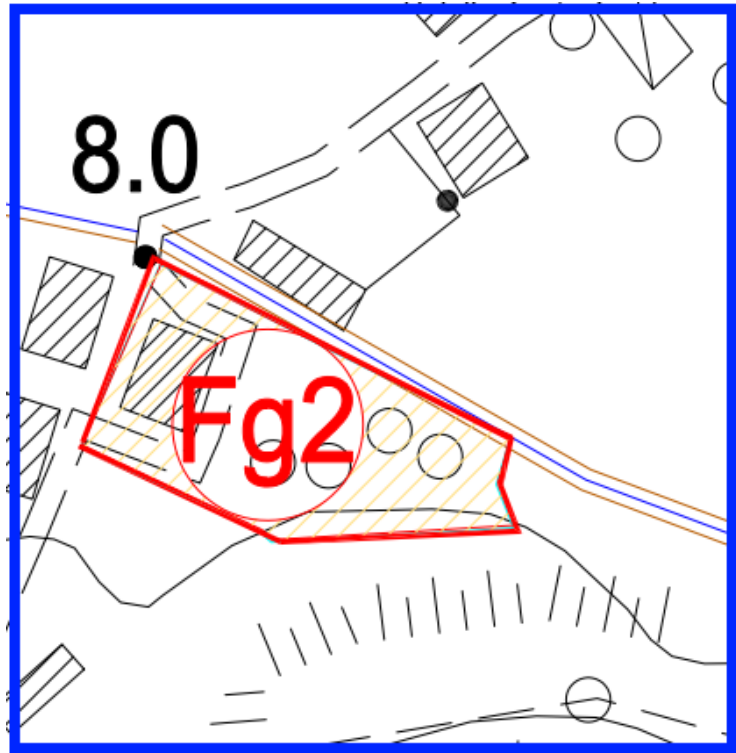
- Definizione dei vincoli e delle destinazioni d'uso in vigore o previste nelle aree limitrofe in quanto interessabili dall'impatto ambientale di ogni singola attività
- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Valutazione della stabilità del versante attuale e post opera in relazione con gli ammassi di materiale stoccato, i movimenti terra e le eventuali opere di contenimento
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

<p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <p>G1 - Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile .</p>	 <p>The map shows a valley floor area with a red outline indicating the G1 hazard zone. The area is characterized by a detrital cover over a stable rock substrate. The map includes contour lines, a road, and a building. A red circle with the number '1' is placed over the G1 zone.</p>
<p>PERICOLOSITA' IDRAULICA</p> <p>I2 - Pericolosità idraulica media - si riferisce alle aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento. Il fosso di Monserrato e Acquaviva che attraversano la pianura sono stati oggetto di un progetto di messa in sicurezza idraulica, tale progetto è stato interamente attuato e collaudato. L'attuale delimitazione delle aree a pericolosità idraulica è il risultato della nuova perimetrazione ottenuta.</p> <p>I4 - Pericolosità idraulica molto elevata - comprende gli argini e le aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.</p>	 <p>The map shows a plain area with a red outline indicating the I2 hazard zone. The area is characterized by a detrital cover over a stable rock substrate. The map includes contour lines, a road, and a building. A red circle with the number '2' is placed over the I2 zone. The map also shows a green outline indicating the I4 hazard zone near a water course.</p>

FATTIBILITA' GEOLOGICA

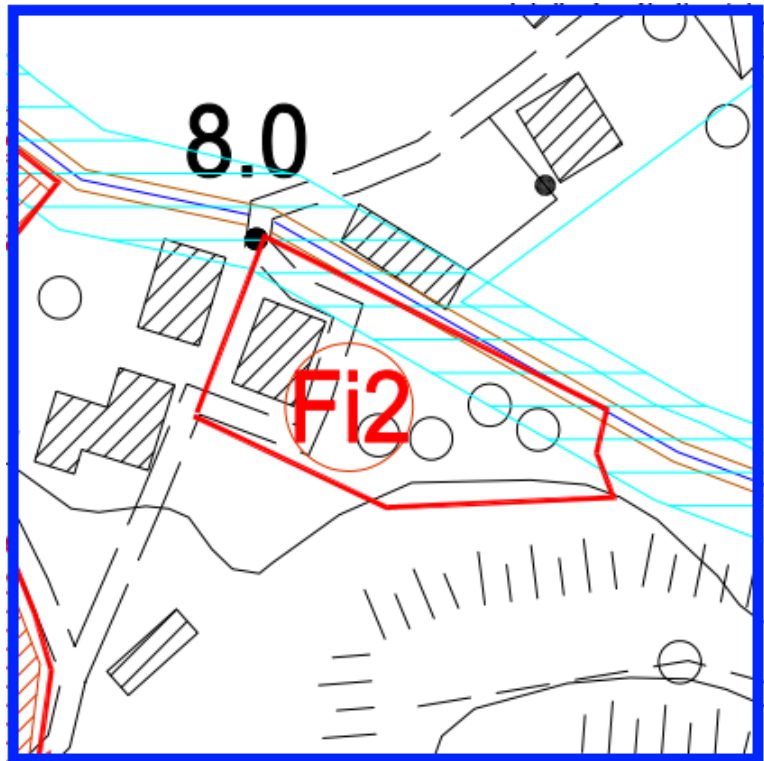
Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce alle aree esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa).

Fi4 - Limitata - si riferisce alla fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda del fosso: gli interventi ammissibili sono quelli sanciti dalla LR 41/2018; non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

Recupero e riqualificazione urbanistica, funzionale e paesaggistica delle strutture attualmente dismesse, precedentemente utilizzate per deposito e rimessaggio attrezzature nautiche, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione residenziale.

1) Parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale: 7974 mq;

Interventi previsti: Ristrutturazione urbanistica nel rispetto della SE esistente ed autorizzata, comunque fino ad un massimo di 500 mq anche qualora le superfici esistenti siano in quantità superiore, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica con riconversione residenziale.

Altezza massima dei nuovi edifici: due piani fuori terra, e comunque non superiore a 7,5 m. Il Piano Attuativo potrà prevedere misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), nella misura massima del 10% della SE in incremento rispetto a quanto previsto dalla presente scheda.

2) Modalità di attuazione

Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato. Fermo restando l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento delle funzioni previste, l'Amministrazione Comunale, in relazione all'ubicazione e alle caratteristiche dell'area di intervento, si riserva la facoltà di monetizzare gli standard urbanistici prescritti dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente in relazione al carico insediativo previsto

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il PdR dovrà assumere come obiettivo la riqualificazione urbanistica e paesaggistica del comparto in relazione al contesto circostante, attraverso la sostituzione dei manufatti incongrui e degradati e la riqualificazione ambientale dell'area precedentemente interessata da attività di deposito e rimessaggio. Le tipologie edilizie di nuova realizzazione dovranno inserirsi nel contesto urbanistico ed ambientale rispettandone i caratteri e l'identità.

In accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica - Sezione 4 DM 16/08/52, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico condotti in sede di Piano Attuativo; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti sul paesaggio indotti dai nuovi interventi edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

In generale, Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, in coerenza con le indicazioni degli elaborati grafici del PO, in modo da garantire la necessaria qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

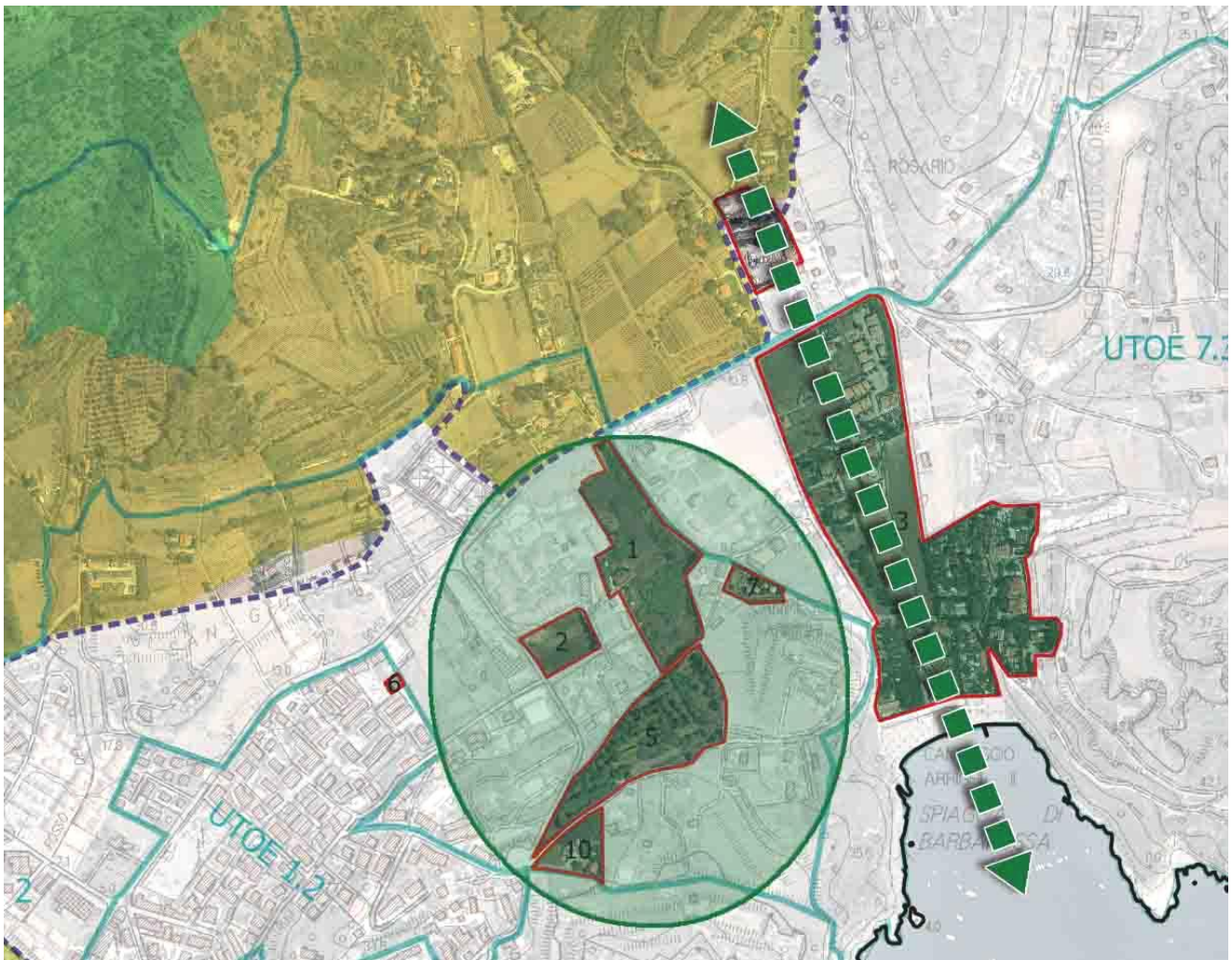
Il comparto n 8 si colloca, in parte, nel perimetro del sito natura 2000 Elba Orientale, ed in adiacenza, oltre che in linea, con il comparto n 3, tra il mare, il sito ed il Parco, quindi deve essere implementata la funzione ecologica svolta complessivamente da questi spazi, data la loro ubicazione. Le superfici non costruite dovranno essere oggetto di uno studio specifico, che dopo avere analizzato le condizioni sito specifiche, individui criteri progettuali e di uso delle piante (arboree ed arbustive, erbacee) tali da conferire un idoneo ruolo ecologico all'area.

Di conseguenza, la riqualificazione prevista deve, prima di tutto, essere rivolta ad un miglioramento della qualità degli spazi liberi, che preveda l'uso di criteri progettuali ed un

corretto uso delle piante (alberi ed arbusti) tali da permettere all'area di svolgere una funzione ecologica e paesaggistica, che integri gli edifici, mitigandone la vista, anche sostituendo le piante esotiche presenti con la contemporanea piantagione di specie autoctone. Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati da specifiche tavole e relazioni riportanti criteri progettuali e scelte di piante, rivolti ad illustrare lo svolgimento del ruolo richiesto.

In particolare gli edifici non dovranno superare 1 piano, al fine di essere maggiormente integrati nella vegetazione.

Si prescrive, in ogni caso, la redazione di specifico studio di incidenza in fase progettuale, in cui sia effettuata anche una verifica del rispetto di tale prescrizioni.



Schema di sintesi delle Misure di Mitigazione contenuto nello Studio di Incidenza allegato al P.O. (estratto)

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

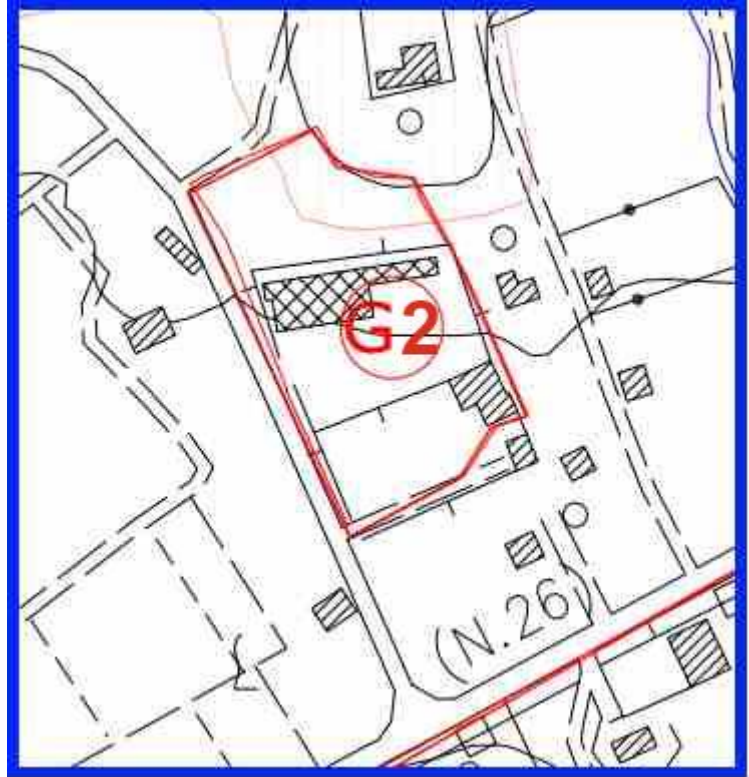
Nelle aree di intervento gli interventi diretti o i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Valutazione della stabilità del versante attuale e post opera in relazione con gli ammassi di materiale stoccato, i movimenti terra e le eventuali opere di contenimento
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

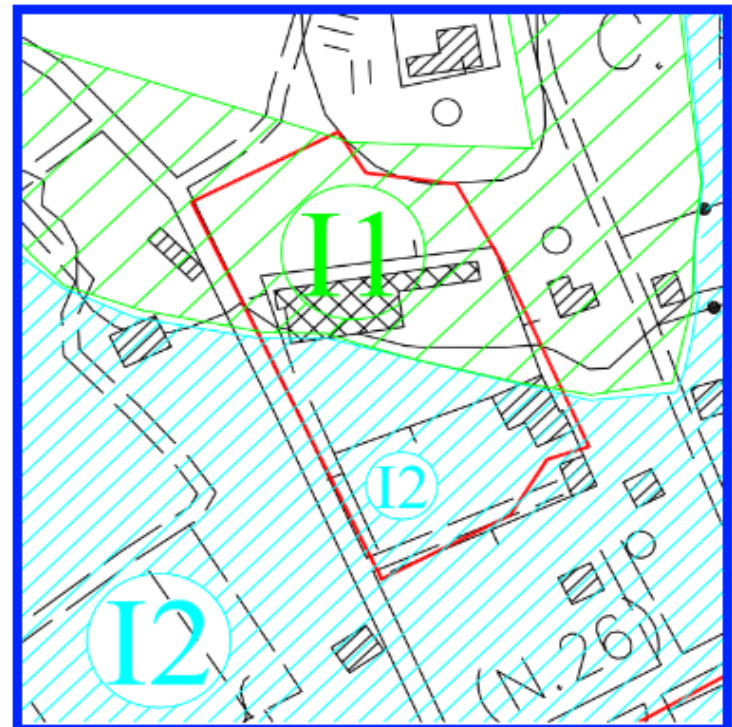
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G2 - Pericolosità geologica media - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile .



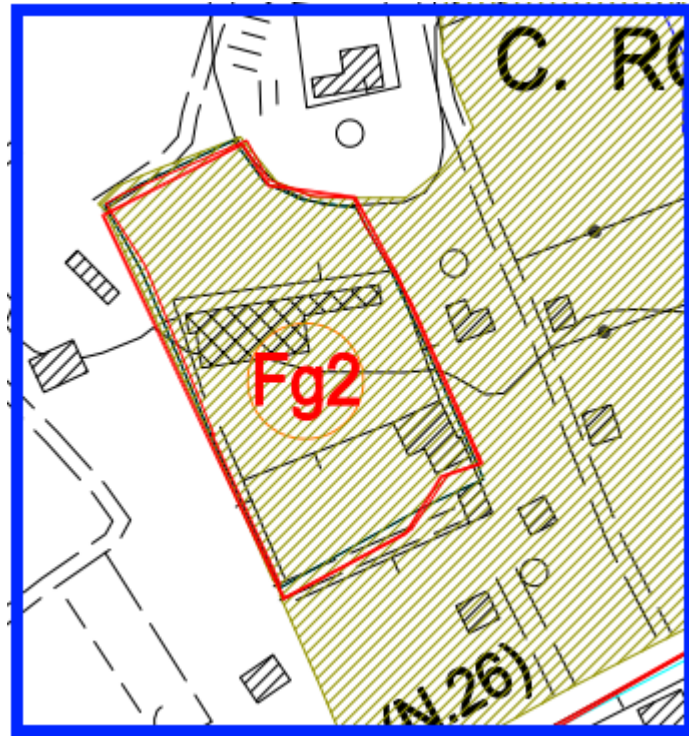
PERICOLOSITA' IDRAULICA

I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento. Il fosso di Monserrato situato al margine Ovest dell'area è stato oggetto di un progetto di messa in sicurezza idraulica, tale progetto è stato interamente attuato e collaudato. L'attuale delimitazione delle aree a pericolosità idraulica è il risultato della nuova perimetrazione ottenuta.



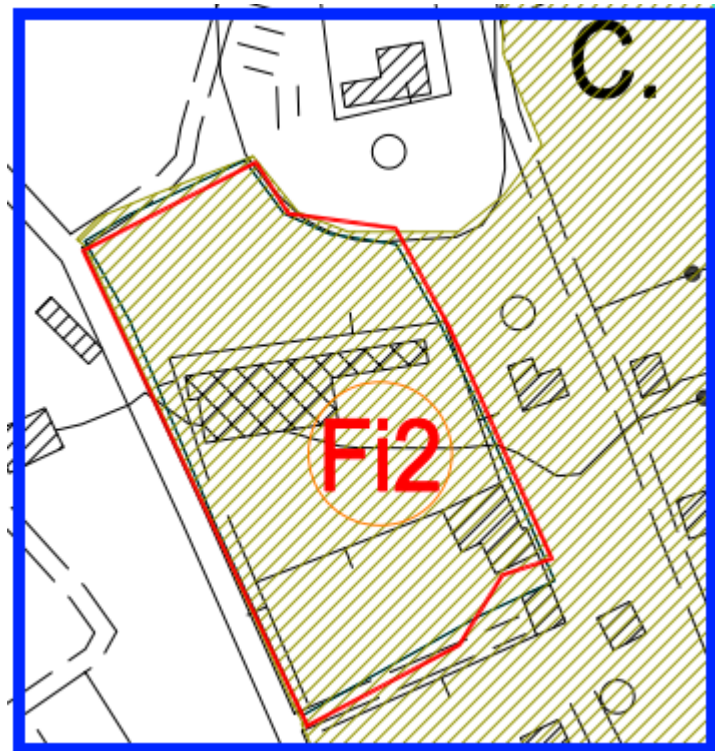
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce alle aree esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa). In questa area non sussistono problemi di carattere idraulico.



**Comparto n. 9 - UTOE 8 - Recupero stabilimento produttivo “Ex Ovogalletti”
in loc. Buraccio**



BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

Recupero e riqualificazione urbanistica, funzionale e paesaggistica delle strutture produttive dismesse, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione residenziale.

1) Parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale: 5290 mq;

Interventi previsti: Ristrutturazione urbanistica per complessivi 500 mq di SE

Hmax: 2 piani fuori terra (max 7,5 m)

2) Modalità di attuazione

Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato. Fermo restando l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento delle funzioni previste, l'Amministrazione Comunale, in relazione all'ubicazione e alle caratteristiche dell'area di intervento, si riserva la facoltà di monetizzare gli standard urbanistici prescritti dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente in relazione al carico insediativo previsto.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il PdR dovrà assumere come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area attraverso la totale riconfigurazione dell'organismo edilizio esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso un Piano di Recupero convenzionato esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale e paesaggistico.

In accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica - Sezione 4 DM 16/08/52, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico condotti in sede di Piano Attuativo; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti sul paesaggio indotti dai nuovi interventi edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Le sistemazioni degli spazi esterni dovranno attenersi al contesto rurale in cui l'intervento si colloca, evitando soluzioni progettuali e scelta delle piante incongrue, di tipo urbano, ma dovranno rispecchiare l'ampio intorno agricolo. La progettazione degli edifici dovrà essere integrata con la presentazione di elaborati illustranti criteri progettuali, scelta delle piante e soluzioni che rispecchino quanto sopra illustrato.

Il progetto dovrà essere corredato da una documentazione attestante il metodo di smaltimento dei reflui, data l'ubicazione lontana dal depuratore comunale.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

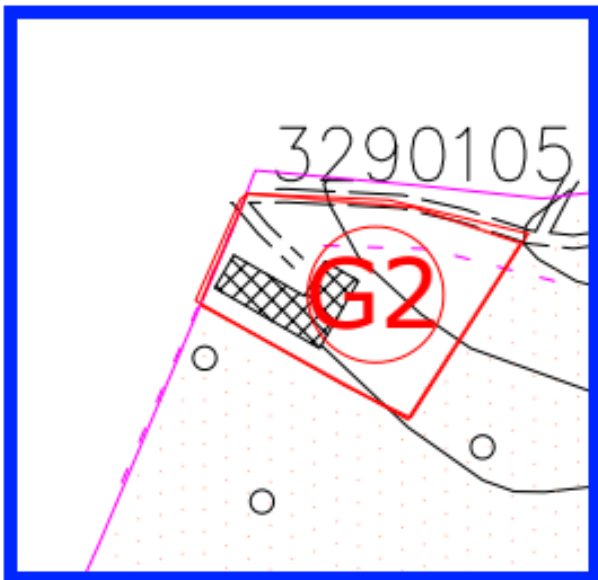
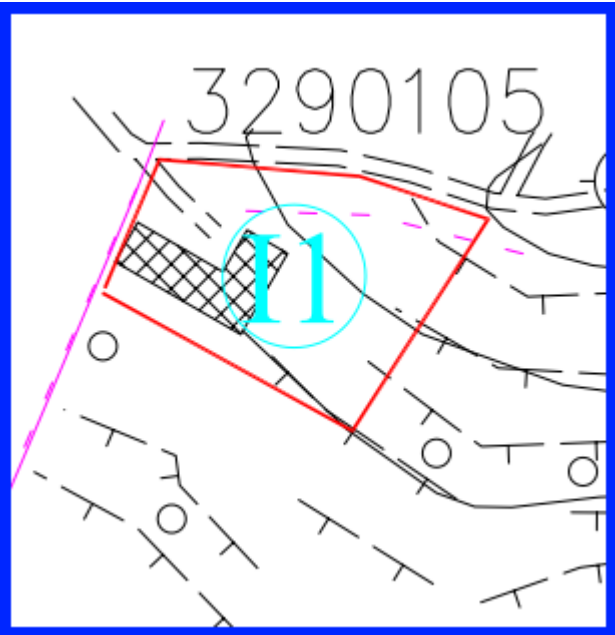
Nella Carta di Tutela del Territorio allegata al P.A.I. queste aree di intervento sono comprese nelle "zone di particolare attenzione per la prevenzione di dissesti idrogeologici"; sebbene non sussistano particolari problemi legati alla stabilità del substrato roccioso, ove la coltre detritica soprastante raggiunge spessori ragguardevoli si possono innescare fattori di

instabilità connessi con il cattivo drenaggio delle acque superficiali: erosioni rapide, colamenti ecc... ; i progetti dovranno prevedere misure di tutela dell'equilibrio idrogeologico del versante.

Nelle aree di intervento gli interventi diretti o i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

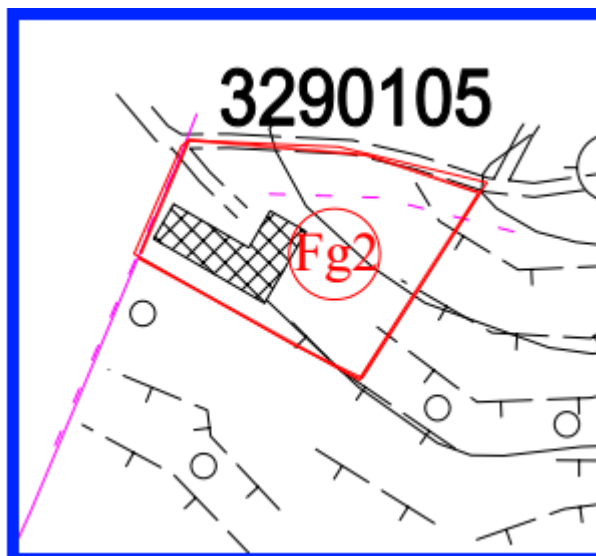
- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Valutazione della stabilità del versante attuale e post opera in relazione con gli ammassi di materiale stoccato, i movimenti terra e le eventuali opere di contenimento
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

<p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA</p> <p>G2 - Pericolosità geologica media - area di collina con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile .</p>	 <p>The map shows a specific area outlined in red and labeled 'G2' in a red circle. The area is situated on a hillside, indicated by a pink line representing a slope. The terrain is characterized by a pattern of small orange dots, representing a reduced covering of detrital material over a stable rocky substrate. A blue border frames the map, and the number '3290105' is visible at the top.</p>
<p>PERICOLOSITA' IDRAULICA</p> <p>I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di un'area collinare esterna alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.</p>	 <p>The map shows a specific area outlined in red and labeled 'I2' in a cyan circle. The area is situated on a hillside, indicated by a pink line representing a slope. The terrain is characterized by a pattern of small cyan dots, representing a reduced covering of detrital material over a stable rocky substrate. A blue border frames the map, and the number '3290105' is visible at the top.</p>

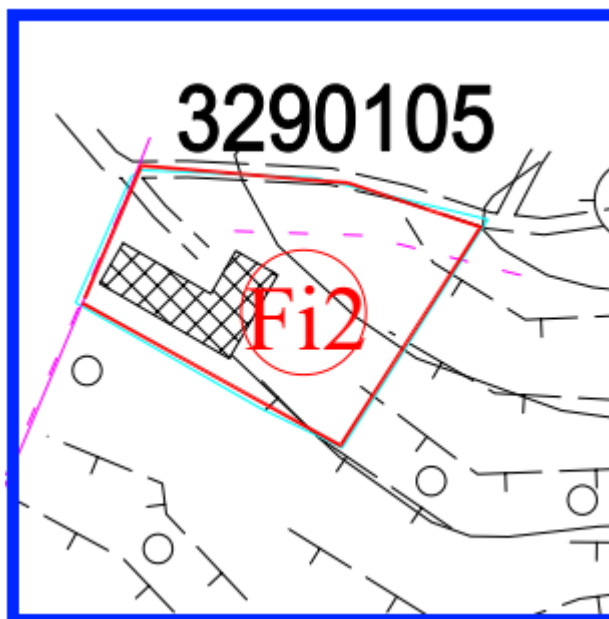
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - In questa area non sussistono problemi di carattere idraulico.





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

L'area, collocata in un contesto parzialmente urbanizzato, è stata già destinata dai precedenti strumenti urbanistici a servizi di interesse generale. Il PO prevede la conferma di tale destinazione quale possibile ubicazione di servizi ed attività a carattere pubblico o privato convenzionato, quali caserme, sedi di enti ed associazioni, spazi per attività sociali e culturali.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 4.460 mq

Interventi previsti: Realizzazione di nuova struttura per servizi di interesse generale, a carattere pubblico o privato convenzionato, per una SE massima pari a 200 mq. L'altezza massima delle nuove strutture edilizie non potrà superare un piano fuori terra.

4) Modalità di attuazione

Intervento pubblico o privato convenzionato.

5) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area, comprensiva degli spazi e verde e delle necessarie sistemazioni paesaggistiche volte a garantire il corretto inserimento degli interventi. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, intervenendo se necessario sulla viabilità esistente e predisponendo idonei spazi di sosta interni al comparto.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, di colori e materiali che si integrino con il contesto urbano e paesaggistico, contestualizzino i manufatti e ne mitighino l'impatto visivo. Nella progettazione dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il contesto insediativo. Particolare attenzione dovrà essere posta all'integrazione degli interventi con il sistema della vegetazione esistente.

Un aspetto fondamentale di cui tenere conto nella progettazione è l'intervisibilità con il Forte San Giacomo, situato in prossimità dell'area di progetto. L'area è situata in posizione scarsamente visibile dalla Fortezza o dalla linea di costa, in quanto giace sul versante nord ovest del promontorio, in posizione non sommitale. In sede di progetto dovranno comunque essere effettuate preliminarmente analisi di intervisibilità che permettano di valutare l'altezza delle nuove strutture edilizie.

In tal senso sarà di grande importanza la conservazione e l'implementazione della vegetazione arborea, sia per garantire il rispetto degli attuali rapporti visivi con il contesto urbano e paesaggistico che per la qualità ambientale e percettiva dell'insediamento futuro. L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alle disposizioni di cui alla vigente Scheda d'Ambito, alle disposizioni di cui all'Elaborato 8B - Disciplina dei Beni Paesaggistici, nonché alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 della Scheda relativa al vincolo DM 18.08.1952 punti 3.c.3 (*Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che ... siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) ... siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ... sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva*) e 4.c.1 (*Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che ... non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio*).

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Il comparto 10 si trova in linea con i comparti n1 e n5, ed in prossimità con i n 1 e n7, quindi la progettazione degli spazi esterni dovrà essere in linea con quella degli stessi, in un'ottica di valorizzazione complessiva del significato ecologico e paesaggistico di collegamento tra il mare ed il sito natura 2000. In tal senso si prescrive il mantenimento della vegetazione esistente (documentata da apposito rilievo) e l'utilizzo di piante autoctone sia arboree che arbustive.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Nella Carta di Tutela del Territorio allegata al P.A.I. queste aree di intervento sono comprese nelle "zone di particolare attenzione per la prevenzione di dissesti idrogeologici"; sebbene non sussistano particolari problemi legati alla stabilità del substrato roccioso, ove la coltre detritica soprastante raggiunge spessori ragguardevoli si possono innescare fattori di instabilità connessi con il cattivo drenaggio delle acque superficiali: erosioni rapide, colamenti ecc... ; i progetti dovranno prevedere misure di tutela dell'equilibrio idrogeologico del versante.

Nelle aree di intervento i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Valutazione della stabilità del versante attuale e post opera in relazione con gli ammassi di materiale stoccato, i movimenti terra e le eventuali opere di contenimento
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc..
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

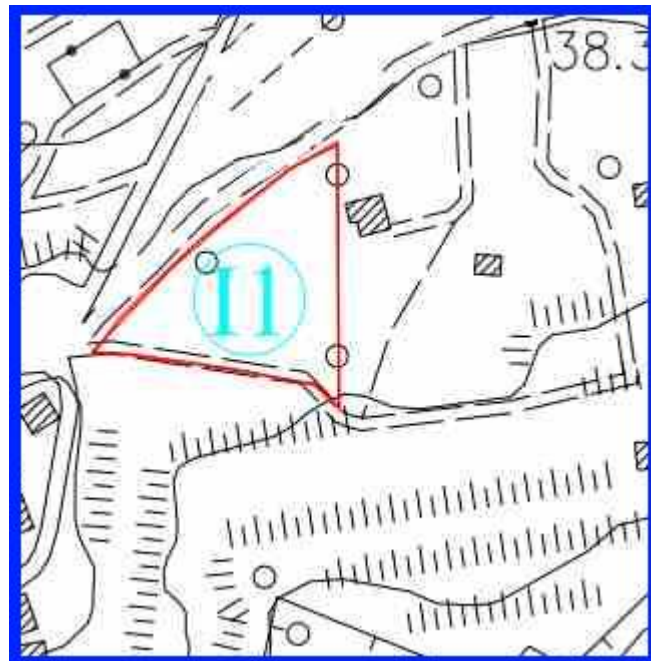
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G2 - Pericolosità geologica media - area collinare con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile .



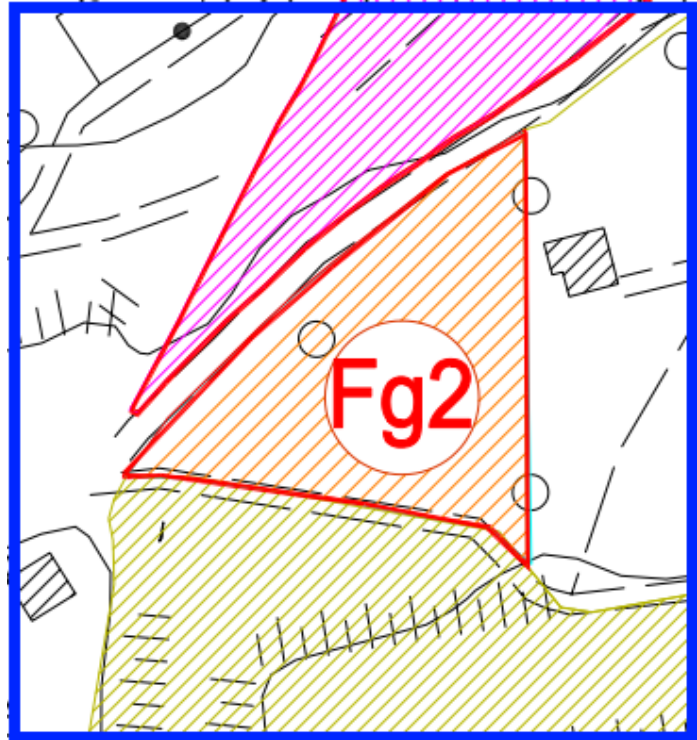
PERICOLOSITA' IDRAULICA

I2 - Pericolosità idraulica bassa - si tratta di aree collinari esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.



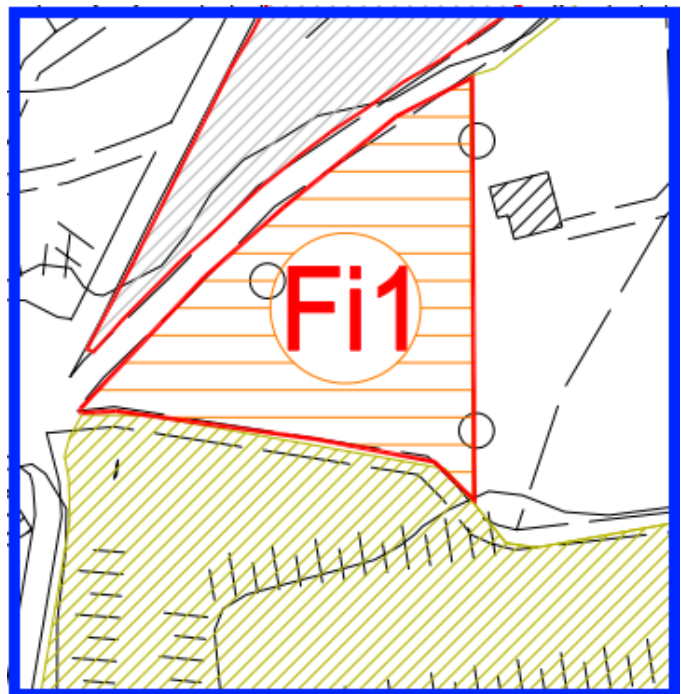
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi1 - Senza particolari limitazioni - In questa area non sussistono limitazioni problemi di carattere idraulico.





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs 42/04:

- *Comma 1, lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi (parziale)*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

La previsione è finalizzata alla realizzazione di un centro attrezzato per ippoterapia riabilitativa nella valle del Pontecchio. Il centro, realizzato e gestito da associazioni ONLUS e convenzionato con l'AC, svolgerà attività terapeutico-riabilitative legate agli animali (ippoterapia e pet-therapy) ed attività di educazione ambientale (fattoria didattica).

La destinazione dell'area è a servizi a carattere privato per attività a carattere sociale e ludico-sportivo.

La previsione è stata oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi della L.R. 65/14, svoltasi in data 11.01.2019 presso la sede regionale.

1) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 6.750 mq

Interventi previsti: Nell'ambito di un progetto unitario esteso all'intera area di intervento, è ammessa la realizzazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività in oggetto, quali:

- Accoglienza, ambulatorio e spogliatoi con annessi servizi: 120 mq SE

- Spazi per attività riabilitativa (palestra e sala comune): 100 mq SE
- Box cavalli e selleria: 150 mq SE

Le strutture, di altezza non superiore a 4m, dovranno essere realizzate in elementi modulari leggeri, preferibilmente in legno, tali da consentirne la rimozione al termine dell'attività.

2) Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il progetto dovrà essere esteso all'intero comparto, e dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area, comprensiva di spazi a verde (alberature, siepi, ecc.) di chiara connotazione rurale al fine di un miglior inserimento nel contesto. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, intervenendo se necessario sulla viabilità esistente e predisponendo idonei spazi di sosta interni al comparto.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, con colori e materiali che si integrino con il contesto rurale circostante e contestualizzino i manufatti, preferibilmente con l'utilizzo di tecniche e materiali ecosostenibili.

Dovranno essere attivati opportuni processi di integrazione paesistica delle previste nuove strutture, e salvaguardati gli assetti idrogeologici e la 'viabilità bianca' esistenti nonché le piante di quercus suber ivi presenti, in quanto segni testimoniali della passata attività agricola.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alle disposizioni di cui alla vigente Scheda d'Ambito, alle disposizioni di cui all'Elaborato 8B - Disciplina dei Beni Paesaggistici, nonché alle prescrizioni contenute nella Sezione 4 della Scheda relativa al vincolo DM 18.08.1952 punti 3.c.3 (*Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che ... siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) ... siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ... sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva*) e 4.c.1 (*Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che ... non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio*).

La convenzione dovrà prevedere esplicitamente la rimozione di tutte le strutture realizzate al cessare dell'attività.

Prescrizioni per la formazione del Piano Attuativo³

Il Piano Attuativo dovrà dimostrare il rispetto della prescrizione n.3.c.4. della Sezione 4 relativa al D.M.16/08/1952 - G.U. 222 del 1952dec attraverso:

- la riduzione e razionalizzazione delle volumetrie e della superficie edificabile: l'impianto planimetrico dovrà basarsi su uno studio del patrimonio edilizio sparso presente nel contesto,

³ Integrazioni richieste dalla Conferenza Paesaggistica del 26.07.2021 ai sensi art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR

individuando la matrice di sviluppo, i rapporti dei volumi con i singoli lotti, con la viabilità principale e con i segni e gli assetti figurativi della maglia agraria, le gerarchie di aggregazione dei fabbricati, le relazioni spaziali-funzionali dei nuovi volumi con le aree e con gli spazi pertinenziali, impedendo da un lato saldature lineari con le preesistenze, dall'altro la creazione di "nucleo isolati" decontestualizzati;

- una quantificazione delle superfici previste, che dovranno essere comprensive di tutti i volumi tecnici e accessori; non sarà consentita l'impermeabilizzazione del resto del lotto, che dovrà mantenere inalterati gli attuali caratteri paesaggistici;
- uno studio specifico delle emergenze paesaggistiche presenti nel contesto, e la dimostrazione del rispetto delle visuali principali *da e verso*;
- la rimozione di tutte le strutture realizzate al cessare dell'attività.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA, nonché delle disposizioni dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, come richiamate all'art. 75 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

Dato il contesto rurale in cui il comparto si inserisce ed il tipo di attività che vi è prevista si prescrive una sistemazione degli spazi esterni che trovi riferimento nel contesto paesaggistico e vegetazionale circostante, la cui attestazione dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di tavole e relazioni.

Il progetto dovrà essere corredato da elaborati illustranti le soluzioni relative all'approvvigionamento idrico, che non potrà essere la risorsa idropotabile, se non per usi strettamente umani, energetico ed i metodi di smaltimento dei reflui da attività umane e derivanti dagli animali.

In relazione alla presenza dell'Ex SIR Zone umide del Golfo di Mola e Schiopparello, gli elaborati di progetto relativi agli interventi previsti dal comparto n 11, e più in generale nell'UTOE 7.1 e UTOE 6, dovranno essere accompagnati da tavole e relazioni esplicative dei criteri progettuali e di come gli elementi (alberi, arbusti) vengono utilizzati per svolgere un ruolo di carattere ecologico ed ecosistemico. In ogni caso è prescritta la redazione di uno specifico studio di incidenza in fase di progettazione che esamini e valuti in dettaglio eventuali impatti non prevedibili a livello urbanistico.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Nelle aree di intervento i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

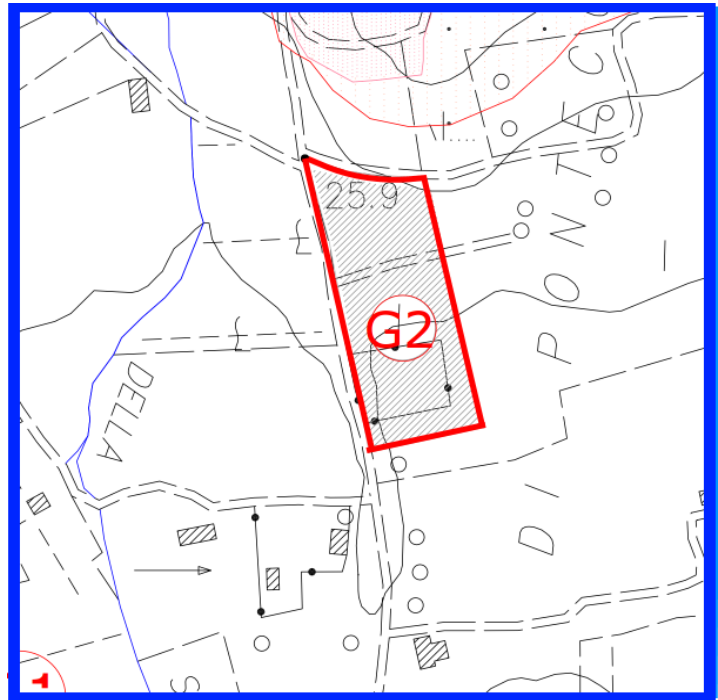
- Definizione dei vincoli e delle destinazioni d'uso in vigore o previste nelle aree limitrofe in quanto interessabili dall'impatto ambientale di ogni singola attività

- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l'alluvionabilità dell'area
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

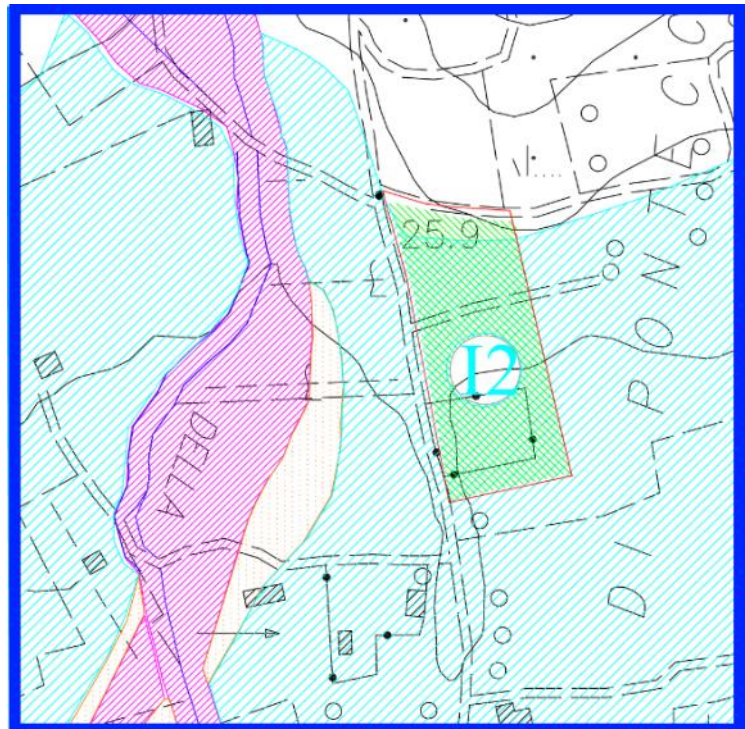
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G2 - Pericolosità geologica media - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile .



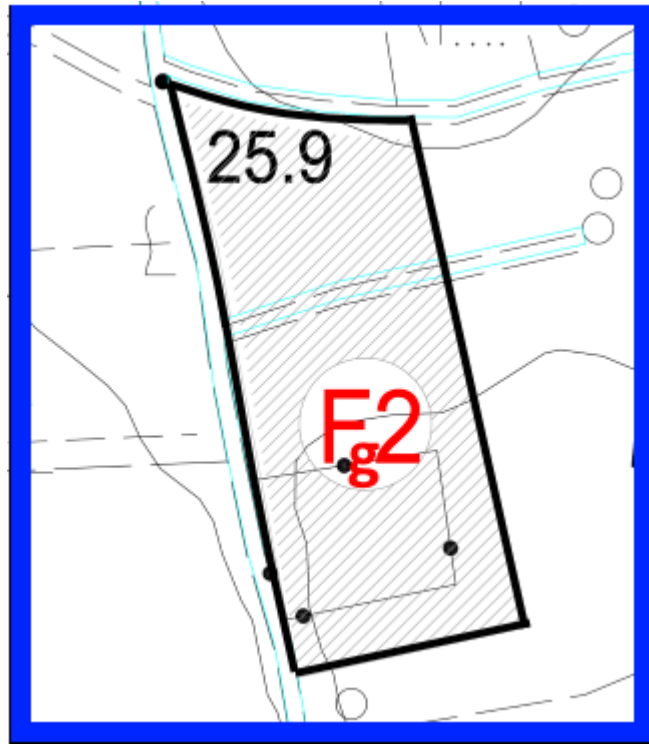
PERICOLOSITA' IDRAULICA

I2 - Pericolosità idraulica media - si tratta di aree di pianura in CLASSE 1 di Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa).



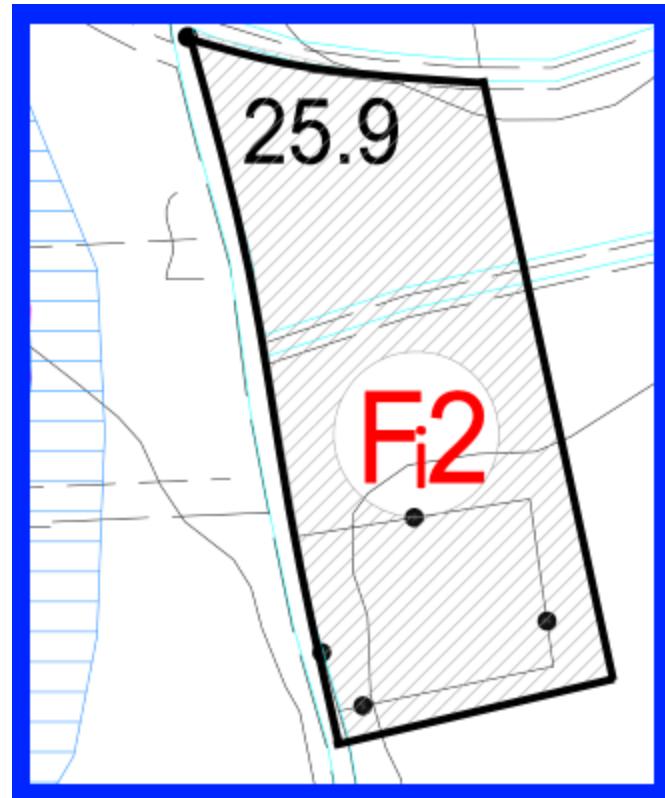
FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce alle aree esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa); gli interventi diretti e i piani attuativi sono soggetti alle verifiche di cui alla LR 41/2018





BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D.lgs 42/04:

- *DM 18 agosto 1952 - Intero territorio del Comune di Porto Azzurro*

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs 42/04:

- *Comma 1, lett. c) - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua*

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

La previsione è finalizzata incrementare l'offerta di servizi ed attività in una zona densamente insediata, senza determinare nuovo consumo di suolo trattandosi di area già interamente artificializzata (soprastante parcheggio interrato).

4) Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale: 410 mq

Interventi previsti: realizzazione di un edificio con destinazione commerciale e/o a servizi di SE massima non superiore a 200 mq, con struttura in legno e su un solo piano fuori terra.

5) Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato. In relazione alle destinazioni attivate, dovranno essere reperiti adeguati spazi per parcheggi pertinenziali e di relazione previsti dalla normativa vigente.

6) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

L'intervento si pone come occasione di completamento dell'insediamento esistente (ex lottizzazione Corte degli Aranci), rafforzando il carattere polifunzionale del tessuto circostante (residenza, servizi, attività commerciali di interesse urbano, ecc.).

In accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica - Sezione 4 DM 16/08/52, gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e con i valori espressi dall'edilizia locale.

In tal senso il progetto dovrà evidenziare il corretto inserimento spaziale e funzionale del nuovo edificio rispetto al complesso residenziale esistente ed ai relativi spazi comuni.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 - Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle NTA, nonché delle disposizioni dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, come richiamate all'art. 75 comma 2 delle NTA.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle NTA.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Nell'area in esame gli interventi diretti o i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- Definizione delle caratteristiche del reticolo superficiale ed in specifico con il fosso del Santissimo; le necessarie verifiche idrauliche dovranno essere eseguite ai sensi della LR 41/2018, in particolare per i fossi tombati.
- Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell'area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.
- Determinazione degli interventi di mitigazione dell'impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali e il miglioramento della copertura vegetale.

5) Fattibilità degli interventi

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G1 - Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con copertura di materiale detritico al di sopra del substrato roccioso stabile.



PERICOLOSITA' IDRAULICA

I2 - Pericolosità idraulica media - si riferisce alle aree di pianura esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa) e non soggette a possibili fenomeni di allagamento.

I4 - Pericolosità idraulica molto elevata - comprende gli argini e le aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.

Il fosso del Santissimo che attraversa la pianura risulta tombato nel tratto in corrispondenza del lotto.



FATTIBILITA' GEOLOGICA

Fg2 - Fattibilità Media - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.



FATTIBILITA' IDRAULICA

Fi2 - Con normali vincoli - si riferisce alle aree esterne alla Pericolosità da Alluvione (PGRA UoM Toscana Costa); la previsione potrà essere attuata solo a seguito di idonei studi idraulici come previsto dall'art.20 della LR 41/2018 o in alternativa a verifiche morfologiche che confermino una situazione di alto morfologico ed escludano la possibilità di allagamenti tenendo conto del fatto che, non essendo previsti studi idraulici a corredo del P.O., i battenti da considerare sono quelli previsti all'art.18 c.2 della LR 41/2018 .

Fi4 - Limitata - si riferisce alla fascia dei 10 m. dal ciglio di sponda del fosso: gli interventi ammissibili sono quelli sanciti dalla LR 41/2018.

non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, c.2 lett. e) della LR 79/2012, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3 della LR 41/2018.

