

# COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Gestione Associata Piani Strutturali tra i comuni di  
Campo nell'Elba, Marciana, Portoferraio e Rio nell'Elba



OGGETTO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
GRUPPO DI LAVORO:	<b>ADOZIONE</b>	<b>D.C.C. n. 17 del 9 Aprile</b>	<b>2014</b>
arch. Mauro Parigi	<b>APPROVAZIONE</b>		<b>2017</b>
arch. Valerio Biagini collaborazione: arch. Eulalia Scaloni	Ufficio Tecnico Comunale Geom. Rosario Navarra Collaborazione: arch. Nicola Ageno	il Sindaco Dott. Arch. Davide Montauti	

## **INDICE**

- Art.1 Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale*
- Art.2 Elaborati del P.S.*
- Art.3 Efficacia del PS e norme di salvaguardia.*
- Art.4 Definizioni*
- Art.5 Invarianti generali di sistema*
- Art.6 Invarianti funzionali e programmatiche*
- Art.7 Disposizioni del PIT*
- Art.8 Tutela del paesaggio - Disposizioni del Piano Strutturale*
- Art.9 Individuazione ed articolazione dei sistemi territoriali*
- Art.10 Il sistema 1 della costa: Descrizione*
- Art.11 Il sistema 1 della costa: Obiettivi*
- Art.12 Il sistema 1 della costa: interventi e funzioni ammesse*
- Art.13 Il sistema 1 della costa: Aree Insediate*
- Art.14 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: Descrizione, Statuto del territorio*
- Art.15 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: Obiettivi*
- Art.16 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: interventi e funzioni ammesse*
- Art.17 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: Aree Insediate*
- Art.18 Il sistema 3 della collina: Descrizione, Statuto del territorio*
- Art.19 Il sistema 3 della collina: Obiettivi*
- Art.20 Il sistema 3 della collina: interventi e funzioni ammesse*
- Art.21 Il sistema 3 della collina: Aree Insediate*
- Art.22 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): Descrizione, Statuto del territorio*
- Art.23 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): Obiettivi*
- Art.24 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): interventi e funzioni ammesse*
- Art.25 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): Aree Insediate*
- Art.26 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: Descrizione, Statuto del territorio*
- Art.27 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: Obiettivi*
- Art.28 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: interventi e funzioni ammesse*
- Art.29 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: Aree Insediate*
- Art.30 Aree rurali ed aree urbanizzate – beni comuni*
- Art.31 le UTOE*
- Art.32 Potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di PS.*

## ***Art.1 Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale***

**1.** Il Piano Strutturale (PS), così come definito agli artt. 9, 52 e 53 della LR del 3 Gennaio 2005 n.1 è lo “strumento di pianificazione territoriale” che definisce le scelte strategiche per il governo del territorio all’interno del territorio comunale, quali discendono dal PTC della Provincia di Livorno e dal PIT della Regione Toscana, ivi compreso il Piano Paesaggistico regionale e il Piano Territoriale del PNAT.

**2.** Il Piano Strutturale persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale attraverso:

**2.1** La salvaguardia del territorio, sia agricolo che urbanizzato, dell’ambiente e del paesaggio;

**2.2** La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico, culturale e artistico dell’intero territorio comunale, definendone le compatibilità funzionali ed edilizie nel rispetto dei caratteri morfologici e ambientali del territorio e dei caratteri tipologici dei manufatti edilizi;

**2.3** L’uso razionale delle risorse attraverso la valorizzazione ed un equilibrato potenziamento delle strutture insediative, dei servizi e delle attrezzature al fine di migliorare la qualità della vita della popolazione, l’evoluzione sociale e l’economia del territorio comunale;

**2.4** La promozione di azioni di valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche ed urbane presenti nonché il ripristino delle qualità deteriorate e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale in particolare nei sistemi insediativi;

**3.** Ai fini del comma 2, quindi, il Piano Strutturale:

**3.1** Articola il territorio comunale in Sistemi Territoriali, agricoli e insediativi, ed in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), articolate al proprio interno in Ambiti funzionali;

**3.2** Definisce indirizzi e prescrizioni, per la valorizzazione del paesaggio;

**3.3** Individua i criteri per gli interventi nelle aree insediate e dimensiona le trasformazioni ammissibili;

**3.4** Individua le risorse, i beni e le regole relative all’uso delle risorse, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;

**3.5** Indica gli elementi da prendere in considerazione per la Valutazione delle trasformazioni previste, ai sensi della LR 1/ 2005 e della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.;

**3.6** Fa proprie le previsioni e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

## ***Art.2 Elaborati del P.S.***

1. Il P.S. del Comune di Campo nell'Elba si compone dei seguenti elaborati:

### **Quadro Conoscitivo/documenti allegati**

- ***Indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche***

QC Ig Tav.1 Carta geologica

QC Ig Tav.2 Carta litologica-tecnica

QC Ig Tav.3 Carta geomorfologica e della dinamica costiera

QC Ig Tav.4 Carta delle aree allagabili

QC Ig Tav.5 Carta idrogeologica

QC Ig Tav.6 Carta delle Aree a pericolosità geomorfologica e delle Aree con problematiche di dinamica costiera

QC Ig Tav.7 Carta delle Aree a pericolosità idraulica

QC Ig Tav. 7a Carta Aree ASIP

QC Ig Tav.8 Carta delle Aree con problematiche idrogeologiche Relazione Geologica

QC Ig Relazione

- ***Analisi storica***

QC Rs1 Catasto leopoldino, quadro d'insieme ed estratti insediamenti

QC Rs2 Catasto anno 1939, quadro d'insieme ed estratti insediamenti

QC Rs Relazione storico fisica

- ***Cartografie tematiche (estratti Variante P.d.F. 2009, PTC, PNAT, PTCP)***

QC Ct1 Carta dell'acclività

QC ct2 Carta dell'altimetria, del reticolo idrografico e dei bacini imbriferi

QC ct3 Carta dei sistemi geomorfologici e dei geotopi

QC ct4 Carta della permeabilità delle rocce

QC ct5 Carta dei principali tipi di suolo

QC ct6	Carta delle capacità d'uso delle terre
QC ct7	Carta delle limitazioni alla captazione delle acque
QC ct8	Carta della vegetazione
QC ct9	Carta dell'uso del suolo
QC ct10	Carta dello stato attuale delle manomissioni ambientali
QC ct11	Carta delle isoterme e delle isoiete
QC ct12	Carta delle biocenosi bentoniche
QC ct13	Carta delle ZPS
QC ct14	Carta della zonizzazione
QC ct15	Carta della flora e vegetazione – proposta di gestione
QC ct16	Tavola di sintesi del patrimonio naturale e degli ambiti di valorizzazione

- ***Analisi della pianificazione vigente***

QC Pv 01 Perimetrazione delle aree urbanizzate e delle aree rurali

QC Pv 02 Strutture turistiche e di interesse collettivo

- ***Emergenze e vincoli***

QC Vp1 PIT scheda vincolo Paesaggistico 1952

QC Vp2 PIT scheda vincolo Paesaggistico adeguamento 2013

QC Vp3 PIT Atlante paesaggi – estratto

QC Vp4 Individuazione patrimonio di valore storico documentario e culturale

QC Vp5 Relazione “Avvio del procedimento per la redazione dei piani strutturali dei comuni di Rio nell’Elba, Capoliveri, Campo nell’Elba, Marciana e Portoferraio, gestione associata ai sensi della legge 42/2001”

- ***Isola di Pianosa***

QC Ip 01 Quadro conoscitivo sintesi (provincia Livorno 2002) QC

Ip 02 Proposte progettuali sintesi (provincia Livorno 2002) QC Ip 03

Relazione

### **Progetto di PS**

PS 01 Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico

PS 02 Invarianti Strutturali

- PS 03**            Sistemi territoriali
- PS 04**            U.T.O.E.
- PS 05**            Relazione Illustrativa
- PS 06**            Norme Tecniche di Attuazione
- *Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale*
- VAS**            Rapporto di valutazione
- VAS**            Rapporto di sintesi non tecnica
- VAS**            Valutazione d’Incidenza
- VAS**            Dichiarazione di Sintesi
- Relazione socio economica 4 comuni gestione associata
  - Relazione socio economica Comune di campo nell’Elba
  - Analisi socio economica
  - Analisi fabbisogno e domanda abitativa

**Quadro Conoscitivo/documenti non allegati**

1. PIT
2. PTC
3. Piano Parco Nazionale dell’Arcipelago Toscano

***Art.3 Efficacia del PS e norme di salvaguardia.***

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale della pianificazione territoriale, cioè Piano Operativo e altri atti di governo del territorio.
2. Il PS non è efficace nelle aree ricomprese nel PNAT che sono assoggettate ai disposti del Piano del Parco.
3. Le aree ricomprese nella giurisdizione dell’Autorità Portuale Regionale sono assoggettate ai disposti del PRP e del POT.
4. Il P.S. si esprime attraverso:
  - 4.1 obiettivi: da perseguire nel governo del territorio comunale;
  - 4.2 criteri: che il P.S. assume per il raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio ed ai quali debbono uniformarsi i successivi atti di pianificazione comunale, cioè P.O. e R.E.;
  - 4.3 prescrizioni: relative alla sistemazione degli assetti esistenti ed al recupero di situazioni

di degrado, atte a garantire la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali;

**4.4** salvaguardie: operanti fino all'approvazione del P.O. e degli eventuali Piani Attuativi, ai sensi dell'art. 233 della L.R.T. n. 65/2014 e smi.

**4.5** La previsione di efficacia del PS è illimitata, tuttavia, a seguito dell'approvazione della L.R.T. n. 65/2014 e del PIT con valore di Piano Paesistico con D.C.R. n. 37/2015, si prevede di adottare una Variante di adeguamento del PS alla nuova normativa entro il novembre 2019.

**5.** Fino all'approvazione del Piano Operativo restano in vigore le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti purché non in contrasto con nessuno degli Obiettivi e degli Indirizzi programmatici, delle Invarianti Strutturali e delle Prescrizioni del Piano Strutturale; in particolare si applicano le seguenti norme di salvaguardia rispetto alle previsioni del P.d.F. vigente:

**5.1** Sono consentiti tutti gli interventi volti al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico riguardanti il Porto Regionale di Marina di Campo (UTOE 1) finalizzati alla definizione del Piano Regolatore portuale del porto di Marina di Campo, in coerenza con gli strumenti della pianificazione comunale, di cui alla LR 1/2005. La delimitazione effettiva dell'ambito portuale verrà definita dal PRP e prevarrà su quella indicativa delle UTOE 1 e 10;

**5.2** Sono consentiti tutti gli interventi volti al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico riguardanti tutti gli interventi di adeguamento dell'Aeroporto di Marina di Campo – La Pila (UTOE 4);

**5.3** Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione dell'insediamento turistico-ricettivo le Caviere (UTOE 9f), attualmente inagibile a seguito degli eventi alluvionali del novembre 2011, per le parti conformi al PdF;

**5.4** Per quanto concerne le zone omogenee A e gli ambiti di conservazione restano in vigore le norme di tutela già contenute nel P.d.F.;

**5.5** Per quanto concerne i fabbricati o nuclei o manufatti non ricompresi fra quelli di cui al punto 5.4 ma individuati all'interno dello Statuto del Territorio come Invariante Strutturale "Individuazione patrimonio di valore storico documentario e culturale" individuati nella Tav. **QC Vp4**, sono possibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; sino alla adozione del P.O. sono esclusi gli altri interventi;

**5.6** Sul patrimonio edilizio esistente non di pregio storico–architettonico soggetto a intervento diretto, valgono le norme del P.d.F. vigente se non in contrasto con la LR 65/2014

- 5.7** I Piani Attuativi di nuova edificazione per destinazione residenziale, turistico-ricettiva o produttiva e commerciale sono sospesi sino alla approvazione del P.O., salvo quelli adottati o approvati prima della adozione del Piano Strutturale;
- 5.8** Sono sempre ammessi gli interventi pubblici e/o di interesse collettivo;
- 5.9** Per le zone agricole esterne ai centri abitati valgono le norme del P.d.F. vigente se non in contrasto con la LR 65/2014 ed il regolamento 63R e s.m.i.;
- 5.10** Nelle aree ASIP non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo. Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purchè compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere del Bacino. Per i manufatti ricadenti in queste aree valgono le disposizioni di cui al terzo capoverso dell'Art. 10 delle NTA del PAI.

## ***Art.4 Definizioni***

### **4.1 Sistemi territoriali.**

Per sistema territoriale si intende un insieme di aree, che risultino fra loro in relazione, e/o presentino caratteri di sostanziale omogeneità per le caratteristiche morfologiche, sia naturali che artificiali (climatiche, orogenetiche, vegetazionali, antropiche, culturali ecc.), funzionale, costituendo pertanto una unità paesistica e ambientale territoriale.

### **4.2 Statuto del territorio**

Lo Statuto riassume i valori territoriali in funzione dei quali sono determinati i criteri per lo sviluppo sostenibile in rapporto alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle risorse presenti e non riproducibili. Nello statuto sono ricomprese le invarianti strutturali costituite da risorse territoriali, naturali e/o artificiali; lo statuto definisce la struttura territoriale profonda che ne costituisce il carattere e valore paesaggistico, individua le risorse non rinnovabili né riproducibili. I valori statuari determinano specificità culturale e ambientale del territorio e in quanto tali non sono suscettibili di essere modificati in sede di R.U. Dallo statuto discendono gli obiettivi della pianificazione e, tra questi l'individuazione delle risorse da sottoporre a tutela, i rischi da ridurre o le compatibilità da garantire, per consentire eventuali trasformazioni sostenibili. E' parte dello statuto la scheda di vestizione del vincolo paesaggistico nonché gli elaborati connessi (schede delle unità di paesaggio a scala comunale e cartografia di individuazione degli ambiti di paesaggio).

### **4.3 Statuto del territorio -Aree urbanizzate o prevalentemente urbane ed aree rurali urbanizzate**

Lo statuto del territorio assume come riferimento conoscitivo la delimitazione delle aree agricole e delle aree urbanizzate di cui alla tavola QC Pv 01, rilevando l'assoluto valore ambientale del territorio rurale per assicurare complessivamente la compatibilità delle pressioni antropiche esercitate nell'utilizzo del territorio nel suo complesso sul sistema delle risorse naturali. A tal fine il territorio rurale, le aste fluviali, laghi o bacini di acqua dolce e relative pertinenze, le aree boscate, le aree demaniali marittime e gli specchi acquei del mare territoriale di pertinenza, la rete della viabilità vicinale di uso pubblico o privato e dei sentieri, i beni culturali individuati nella tavola QC vp4, costituiscono il sistema dei beni comuni che, anche se di proprietà privata, sono assoggettati ai limiti di godimento e di libero utilizzo di cui al presente piano strutturale ed alle conformi disposizioni operative del regolamento urbanistico. In sede di piano operativo è fatto obbligo di individuare anche quelle porzioni di territorio che, ricomprese a scala di piano strutturale nel territorio urbanizzato, risultano aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico o che presentano potenziale continuità ambientale o paesaggistica con le aree periurbane e che quindi debbono essere assoggettate a norme di tutela e gestione analoghe a quelle previste per il territorio rurale. Il regolamento urbanistico dettaglia, a partire dalla delimitazione definita nel presente piano strutturale, delle specificità locali sia dal punto di vista ambientale, paesaggistico e naturalistico e per quanto inerente le potenzialità produttive dei suoli, sia dal punto di vista delle esigenze funzionali degli insediamenti esistenti con particolare riferimento ad interventi di recupero e rigenerazione urbana, la perimetrazione delle aree agricole e di quelle urbanizzate.

#### **1. elementi costitutivi del territorio rurale**

- a) aree agricole e forestali
- b) aree ad elevato grado di naturalità
- c) aree ad elevato valore paesaggistico, anche periurbane, il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei rurali
- d) paesaggi agrari e pastorali di interesse storico ancorchè coinvolti in processi di forestazione naturale e da recuperare per fini agricoli
- e) nuclei ed insediamenti sparsi in relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale

#### **2. obiettivi e disposizioni del piano operativo per il territorio rurale**

- a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio e le buone pratiche di sistemazione

ambientale

- b) consolidare le pratiche agricole in funzione della riproduzione del patrimonio
- c) mantenere i paesaggi rurali
- d) assicurare le attività agrosilvopastorali

### **3. elementi costitutivi del patrimonio urbanizzato**

- a) rete stradale
- b) infrastrutture a rete
- c) aree per gli standard urbanistici
- d) aree interstiziali e di frangia inedificate funzionali a piani di rigenerazione insediativa e recupero urbano
- e) aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale
- f) organizzazione e riconoscibilità tipomorfologica degli insediamenti

### **4. obiettivi e disposizioni del piano operativo per il territorio urbanizzato**

- g) ridurre la rete stradale veicolare e incrementare quella ciclabile
- a) completare e rinnovare il sistema delle reti infrastrutturali con particolare riguardo a quello necessario per la gestione ottimale del ciclo delle acque favorendo il recupero delle acque reflue trattate
- b) dotare gli insediamenti di una rete di attrezzature specialistiche per la raccolta dei rifiuti solidi urbani
- c) riorganizzare gli insediamenti a partire dall'adeguamento delle reti stradali, dalla realizzazione di parcheggi ed aree di verde pubblico, dalla omogeneizzazione per parti dei tessuti urbani altrimenti frammentati e caotici al punto di costituire elemento di degrado paesaggistico, favorendo la trasformazione ecocompatibile del tessuto edilizio
- d) individuare nuovi lotti edificabili solo in connessione di progetti di rigenerazione e riqualificazione insediativa per concentrare l'edificato e recuperare aree libere e di parcheggio.

#### **4.4 Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).**

Sono aree che risultano coerenti per omogeneità dei caratteri morfologici con i sistemi territoriali. In relazione alle utilizzazioni prevalenti, alle caratteristiche urbane o rurali, alle opportunità di trasformazione rivestono il ruolo di ambiti di progetto pianificatorio; al loro interno si applica pertanto una disciplina specifica. Per ciascuna delle U.T.O.E. definite ed elencate agli articoli seguenti, il P.S. indica gli interventi che saranno consentiti il dimensionamento massimo degli interventi che potranno essere realizzati come specificato e stabilito dal R.U.

il dimensionamento dei carichi urbanistici viene diviso secondo seguenti destinazioni funzionali:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio
- produttiva, da intendersi come produzione di beni materiali ed immateriali in forma sia artigianale che industriale, e come commercio all'ingrosso;
- terziaria, da intendersi comprensiva sia di funzioni direzionali che commerciali;
- turistica.

### ***Art.5 Invarianti generali di sistema***

**1.** Costituiscono invariante generale di sistema:

**1.1** la struttura idrogeomorfologica del territorio con particolare riguardo ai caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici;

**1.2** la struttura ecosistemica del territorio con particolare riguardo delle risorse naturali quali: aria, acqua, suolo ecosistemi della fauna e della flora;

**1.3** la struttura insediativa con particolare riguardo centri e nuclei storici, patrimonio storico isolato, porzioni degli insediamenti che presentano specifici elementi ordinatori;

**1.4** la struttura agroforestale con particolare riguardo a boschi, pascoli, alle sistemazioni agrarie, al patrimonio edilizio rurale

**2.** Ai fini della salvaguardia e valorizzazione delle invarianti, oltre quanto stabilito in termini di individuazione, direttiva, prescrizione o indirizzo, dal presente Piano Strutturale, in sede di Regolamento Urbanistico si dovrà:

**2.1** evitare nuovi impegni di suolo all'esterno delle aree urbanizzate, fatta eccezione che per la realizzazione di opere pubbliche a rete o puntuali non altrimenti localizzabili, che per la realizzazione di insediamenti produttivi e turistico ricettivi qualora compatibili con le altre condizioni ambientali ed ecosistemiche;

**2.2** sottoporre a vincolo di tutela le formazioni rocciose del versante meridionale del Monte Capanne da quota mare di natura granitica;

**2.3** assicurare progressivamente che le fasce di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini sia lasciato di libera percorrenza ed utilizzabilità fluviale tenuta conto della dimensione limitata dei corsi d'acqua esistenti;

- 2.4** individuare il patrimonio insediativo ed il patrimonio edilizio rurale da sottoporre a particolare regime di tutela unitamente alle pertinenze in ragione del valore paesaggistico del territorio insulare;
- 2.5** individuare elementi e manufatti del sistema insediativo che per loro “permanenza” storicità costituiscono riferimenti ordinatori degli interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- 2.6** individuare le condizioni minime per assicurare la riduzione dei consumi idrici tramite il recupero ed il riciclo, la qualità dell’aria tramite lo sviluppo di fonti di energia alternative ed il ricorso a mezzi di trasporto ecologici;
- 3.** Nelle aree a Pericolosità Idraulica Elevata (aree PIE) e Molto Elevata (aree PIME) valgono le disposizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle NTA del PAI. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (aree PFE) e Molto Elevata (aree PIFE) valgono le disposizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle NTA del PAI.
- 4.** Nelle aree a PIME e PIE le infrastrutture, gli insediamenti, le opere pubbliche e private, nonché gli edifici sparsi sono da considerarsi rispettivamente a rischio Idraulico molto elevato o elevato. Per tali aree a rischio debbono essere predisposti piani di emergenza contenenti le misure di salvaguardia per l’incolumità delle popolazioni interessate.
- 5.** Nelle aree a PIFE e PFE le infrastrutture, gli insediamenti, le opere pubbliche e private, nonché gli edifici sparsi sono da considerarsi rispettivamente a rischio geomorfologico molto elevato o elevato. Per tali aree a rischio debbono essere predisposti piani di emergenza contenenti le misure di salvaguardia per l’incolumità delle popolazioni interessate.
- 6.** Nelle aree individuate come “aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici” nella Carta della Tutela del Territorio si applicano le disposizioni di cui all’Art.18 delle NTA del PAI.
- 7.** Nelle aree individuate come “aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti” nella Carta della Tutela del Territorio si applicano le disposizioni di cui all’Art.19 delle NTA del PAI.
- 8.** Nella fascia costiera e per i beni demaniali così come definiti dalla del. C.R. 47/90 e del. C.R. 470/02 si applicano le disposizioni di cui all’Art. 20 delle NTA del PAI.
- 9.** Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (aree PIME) valgono le disposizioni di cui alla L.R. n.21 del 21 maggio 2012. La tutela dei corsi d’acqua è regolamentata dall’Art.1 della stessa 21/2012.

## ***Art.6 Invarianti funzionali e programmatiche***

1. Si definiscono invarianti infrastrutturali aree destinate a specifiche destinazioni funzionali pubbliche o di uso pubblico.
2. Le invarianti si distinguono in:
  - invarianti funzionali
  - invarianti programmatiche
3. Sono invarianti funzionali:
  - 3.1 aree demaniali marittime ad uso balneare turistico
  - 3.2 aeroporto di La Pila
  - 3.3 aree destinate alla viabilità ed alla sosta
  - 3.4 aree per attrezzature pubbliche/standard urbanistici
  - 3.5 aree per impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico: Discarica di literno, Ecocentro del Vallone, Depuratore della Lecciola, di Bonalaccia e di Cavoli-Seccheto-Fetovaia.
4. sono invarianti programmatiche:
  - 4.1 aree individuate quali possibili casse di espansione o laminazione ai fini del conseguimento della messa in sicurezza idraulica della piana di Marina di Campo dall'adeguamento del PAI in corso di formazione

## ***Art.7 Disposizioni del PIT***

1. La Regione Toscana ha provveduto a redigere specifiche schede, individuate anche come “vestizione del Vincolo” con le quali si dettagliano motivazioni dell'apposizione del vincolo e condizioni di gestione del medesimo.
2. Ai sensi dell'art. 23 comma 2 delle N.T.A. del P.I.T. le prescrizioni, prescrizioni d'uso e direttive della scheda allegata sono parte integrante e vincolante del presente Piano Strutturale e dettano specificazioni in merito ed utile chiarimento per una corretta gestione del vincolo stesso.

## ***Art.8 Tutela del paesaggio - Disposizioni del Piano Strutturale***

1. In attuazione dei disposti del PIT di cui al precedente articolo 6, il piano strutturale ha individuato, tavola PS 01, una articolazione del territorio comunale in ragione della permanenza dei valori originari che hanno condotto all'apposizione del vincolo.

2. Sono individuati ambiti di diversa permanenza dei valori originari che hanno condotto all'apposizione del vincolo, ove caratteristiche peculiari costituiscono struttura del territorio e, spesso, valore di quadro visuale, funzionale a rendere esplicita e comprensibile la sedimentazione di fattori naturali ed antropici. I valori positivi, ove sommati ed integrati nel tempo, si definiscono come parti costituenti dello statuto del territorio. Ove la discontinuità delle modalità d'uso del territorio e delle sue risorse ha condotto a forme territoriali ed immagini paesaggistiche indistinte, confuse e contraddittorie seppure frutto di esigenze economiche e sociali non utilmente strutturate, si configurano valori negativi, degradi, quindi ambiti dove gli interventi debbono necessariamente assumere l'obiettivo della riqualificazione e ricostituzione di tessuti territoriali e/o urbani coerenti con il contesto seppure in funzione delle esigenze attuali. Sono individuati:

**2.1 ambiti ove le caratteristiche originarie sono integre e tali da costituire un valore identitario;**

**2.2 ambiti ove le caratteristiche originarie hanno subito modificazioni che non alterano complessivamente l'immagine del quadro paesaggistico**

**2.3 ambiti ove le caratteristiche originarie hanno subito modificazioni sostanziali che hanno alterato il quadro paesaggistico originario**

**2.4 ambiti di degrado paesaggistico**

3. in relazione alla classificazione di cui al precedente comma ad integrazione delle disposizioni di cui all'articolo 6 si applicano anche le seguenti direttive:

**3.1 ambiti ove le caratteristiche originarie sono integre o hanno subito trasformazioni non significativamente alteranti e sono tali da costituire un valore identitario:** in questi ambiti l'alterazione del quadro paesaggistico può essere consentita, comunque con le procedure di cui al Dlgs 42/2004, solo per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico preminente, per lo svolgimento delle attività agricole o silvo-pastorali. In genere deve essere salvaguardata la naturalità dei luoghi, la flora e la fauna, tuttavia le piantate di pino marittimo, in ragione della loro natura alloctona, possono/devono essere progressivamente sostituite con essenze autoctone avendo cura, se possibile, di recuperare preesistenti sistemazioni agrarie e

culturali. In questa ottica si ritiene che debbano essere assunte come linee guida interpretative del territorio e del paesaggio nonché dei progetti i seguenti indirizzi:

- 3.1.1 perseguire il riassetto delle edificazioni agrarie reinterpretare le invarianti costruttive e tipologiche per adattare a funzioni e contesti attuali
- 3.1.2 analisi dello stato di fatto degli elementi fisici costituenti il paesaggio: rilievi, vegetazione, rete idrica, disposizioni agrarie, rete delle comunicazioni, aspetti simbolici e identificativi;
- 3.1.3 studiare le possibilità di riqualificazione o ampliamento degli edifici esistenti
- 3.1.4 ubicare preferibilmente le costruzioni agrarie compatibili con gli usi urbani all'interno o nel perimetro dei nuclei
- 3.1.5 localizzare gli edifici in modo coerente con la topografia
- 3.1.6 minimizzare i nuovi siti isolati che contribuiscono alla dispersione delle edificazioni
- 3.1.7 studiare le relazioni tra la tipologia costruttiva locale e la topografia
- 3.1.8 incorporare la visibilità del sito come elemento progettuale
- 3.1.9 evitare zone visivamente fragili
- 3.1.10 tenere in conto l'evoluzione futura dell'azienda
- 3.1.11 rendere compatti gli insiemi edificati
- 3.1.12 evitare modelli di insediamento lineari o che deturpino le vedute più rappresentative di nuclei e spazi aperti
- 3.1.13 organizzare gli insiemi edificati in assi compositivi chiari
- 3.1.14 scegliere preferibilmente volumi semplici e dalle proporzioni equilibrate
- 3.1.15 rispettare l'unità e la coerenza degli edifici tradizionali
- 3.1.16 minimizzare la presenza di volumi annessi o aggiunti a posteriori ai volumi principali
- 3.1.17 curare il disegno della struttura del materiale e del colore dei tetti specie in situazioni esposte
- 3.1.18 utilizzare materiali che si adattino con facilità al paesaggio
- 3.1.19 equilibrare la composizione delle facciate con una corretta disposizione di basamenti coperture e aperture
- 3.1.20 promuovere gli usi turistici, ludici e pedagogici da favorire insediamenti ben curati
- 3.1.21 valutare l'importanza del trattamento cromatico
- 3.1.22 minimizzare l'apertura di nuovi accessi e adattare il proprio tracciato alla struttura del paesaggio
- 3.1.23 prevedere la necessità di spazi funzionali e disporli in modo coerente ed integrato
- 3.1.24 favorire una localizzazione integrata nell'insieme degli elementi di produzione di

energie rinnovabili

3.1.25 abilitare spazi di ricezione ampi e ordinati

3.1.26 situare e disegnare i parcheggi in modo ordinato e curato

Nelle aree urbane deve essere salvaguardato l'assetto insediativo originario anche sostituendo elementi incongrui con nuove architetture di qualità, inoltre si dovrà riqualificare gli spazi pubblici da liberare progressivamente dalla dipendenza di mezzi meccanici di trasporto, promuovere usi turistici e commerciali, oltre che culturali che non costituiscano una sopraffazione della struttura urbanistica ed edilizia, salvaguardare l'immagine storica e la sua evoluzione ed i punti di vista.

I seguenti elementi di natura antropica e di valore o interesse archeologico o storico artistico e documentario: Torre di Marina di Campo e centro Storico, centri storici di S.Piero e S.Ilario, torre di S.Giovanni, Pieve di S.Giovanni in Campo, S.Maria delle Piane del Canale a S.Piero, centro storico di La Pila area archeologica di Valle Buia.

**3.2 ambiti ove le caratteristiche originarie hanno subito modificazioni che non alterano complessivamente l'immagine del quadro paesaggistico:** in questi ambiti l'alterazione del quadro paesaggistico esistente può essere consentita se le trasformazioni che si intendono realizzare sono finalizzate a conseguire condizioni di migliore inserimento di strutture antropiche esistenti nel contesto recuperando in particolare una maggiore presenza e rilevanza di apparati floristici tipici e/o attività agricole tradizionali; può comunque essere consentita, con le procedure di cui al Dlgs 42/2004, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico preminente; per le aree assoggettate a diretta visuale dal mare le trasformazioni eventuali dovranno essere sottoposte a specifica valutazione di compatibilità essendo comunque prioritaria la conservazione o la ricostituzione delle originarie strutture territoriali e paesaggistiche; qualora in questi ambiti siano ricomprese strutture urbane saranno sempre consentiti interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente finalizzati alla eliminazione di superfetazioni o strutture edilizie o di finitura incongrue che possono in qualche caso condurre anche alla realizzazione di interventi di sostituzione quando interi edifici risultino sostanzialmente estranei rispetto ad un coerente sviluppo delle matrici insediative ed edilizie originarie. Il Regolamento Urbanistico pertanto si dovrà fare carico di individuare specificatamente aree e/o edifici da sottoporre a specifica tutela e quelli per i quali sono ammessi interventi anche di sostituzione.

**3.3 ambiti ove le caratteristiche originarie hanno subito modificazioni sostanziali che hanno alterato il quadro paesaggistico originario:** in questi ambiti l'alterazione del quadro paesaggistico e delle risorse territoriali ha subito modificazioni più intense anche se non tali da

considerare il contesto in degrado; gli interventi ammissibili di trasformazione debbono essere finalizzati a recuperare un ordinato insediamento delle attività antropiche, a recuperare ed integrare apparati floristici nelle forme tipiche del verde urbano, dato atto che trattasi di ambiti con caratteristiche prevalentemente suburbane. Il Regolamento Urbanistico si dovrà fare carico di individuare puntualmente aree e/o edifici da sottoporre a specifica tutela e quelli per i quali sono ammessi interventi anche di sostituzione, se funzionali alla creazione di corridoi ecologici riscoprendo assetti agrari tradizionali ed aree boscate con essenze autoctone.

**3.4 ambiti di degrado paesaggistico:** in questi ambiti le profonde trasformazioni urbanistiche hanno condotto al superamento delle strutture morfologiche e antropiche originarie o storiche riconducibili all'epoca preindustriale, al consolidamento di un contesto prevalentemente od esclusivamente antropico ove gli elementi di artificialità sono predominanti e purtroppo, nella loro diversità, disomogenei in termini tipologici e morfologico – dimensionali. Ovvero sono aree ove rispetto alla data di imposizione del vincolo si registra distruzione, perdita o grave compromissione dei valori originari descritti quali risorse naturali e/o caratteri culturali, storici, morfologici, testimoniali, simbolici, estetico-percettivi e delle reciproche interrelazioni tra tali valori originari. In queste aree gravemente compromesse o degradate la disciplina del presente piano strutturale e conseguentemente a scala di maggior dettaglio del regolamento urbanistico deve perseguire:

- interventi di effettivo recupero e riqualificazione finalizzati a reintegrare i valori paesaggistici preesistenti ovvero a realizzare nuovi valori paesaggistici comunque per quanto possibile coerenti con i segni o le tracce ancora rinvenibili o recuperabili dei precedenti assetti storici o storicizzati;
- mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei fattori di rischio e dei processi eventualmente tuttora in atto;
- indirizzare gli interventi di compensazione, relativi ad opere di grande trasformazione territoriale, in tali aree per le finalità sopra indicate;

Ovvero sono ambiti ove le trasformazioni possono concretizzarsi per tramite di processi di ristrutturazione urbanistica finalizzata ad un ordinato riposizionamento dell'edificato, al recupero di aree di verde pubblico e privato, di parcheggi e viabilità idonea per vari tipi di mobilità, anche con previsione di densificazione del costruito, a condizione di finalizzare gli interventi alla composizione di una coerente ed identificabile struttura insediativa. Nelle aree destinate alle attività produttive in genere, in sede di R.U., si dovranno assumere i seguenti indirizzi progettuali come discriminanti per la definizione delle trasformazioni ammissibili:

3.4.1 realizzare studi di integrazione paesaggistica parallelamente al processo al processo

- di definizione degli ambiti industriali-artigianali
- 3.4.2 utilizzare la topografia come risorsa integratrice
  - 3.4.3 compattare urbanizzazione e edificazione
  - 3.4.4 stabilire continuità con i sistemi ecologici e paesaggistici
  - 3.4.5 utilizzare risorse ed effetti visuali per migliorare l'immagine complessiva del poligono industriale
  - 3.4.6 stabilire un ordinamento volumetrico coeso
  - 3.4.7 stabilire criteri cromatici del complesso
  - 3.4.8 disegnare una rete viaria per la vertebrazione degli spazi di buona qualità e comodità sia per i veicoli, sia per i pedoni
  - 3.4.9 concepire le zone verdi come rete di relazione esterna e di vertebrazione interna
  - 3.4.10 progettare piantagioni e giardini armonici con le formazioni vegetali locali
  - 3.4.11 definire criteri di edificazione omogenei
  - 3.4.12 minimizzare l'uso di recinzioni e stabilire modelli unitari
  - 3.4.13 ridurre la superficie e fissare dei modelli di trattamento degli spazi liberi all'interno dell'area
  - 3.4.14 eliminare la pubblicità e restringere la segnaletica per fortificare l'immagine del parco industriale
  - 3.4.15 prevedere e ordinare adeguatamente gli elementi in relazione con le infrastrutture tecniche

Il Regolamento Urbanistico si dovrà comunque fare carico anche in questi ambiti di individuare specificatamente aree e/o edifici da sottoporre a specifica tutela o specifici interventi e quelli per i quali sono ammessi interventi anche di sostituzione edilizia e/o urbanistica.

**4.** Il Regolamento Urbanistico provvederà, quando ritenuto utile ai fini della tutela del vincolo, a dettagliare obiettivi, direttive e prescrizioni riportati nella scheda del PIT trascritta all'articolo 6. Le norme di dettaglio non possono comunque comportare la possibilità di azioni di trasformazione non coerenti con i disposti del Piano Strutturale e del PIT; a tal fine il Regolamento Urbanistico dovrà contenere elenco del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico o documentario per specifiche caratteristiche o per valore di aggregazione e d'insieme e stabilire idonee normative di tutela e valorizzazione. Analogamente dovrà fare per la tutela degli spazi ed arredi pubblici o di uso pubblico.

## ***Art.9 Individuazione ed articolazione dei sistemi territoriali***

1. Il territorio comunale è sostanzialmente caratterizzato da cinque sistemi:

**1.1 Il sistema 1 della costa** costituito dalla costa e dall'immediato entroterra della medesima.

**1.2 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura**, che si articola nelle pendici e nelle brevi vallate secondarie che sfociano nella vasta pianura degli Alzi ad ovest e della Pila ad est.

**1.3 Il sistema 3 della collina** che si articola nelle pendici che si estendono, ad est, dalla Foce dei Marmi a S.Martino e da qui al monte Tambone, a Segagnana e FONZA; ad nord ovest alle quote più basse del complesso Monte Capanne – Monte Perone.

**1.4 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne)**, che comprende le dorsali montuose fino a quote superiori a 100 mt. che ovest della foce dei Marmi salgono al Monte Perone ed al Capanne seguendo il confine che separa dal territorio del comune di Marciana fino alla Punta Masegne poco a sud di Pomonte.

**1.5 Il sistema 5 l'isola di Pianosa** che comprende l'isola nella sua interezza ed omogeneità fisico-morfologica a cui si deve associare la corona di area marina protetta individuata dal decreto istitutivo del PNAT.

2. Questi cinque sistemi risultano ben identificabili per la loro omogeneità e continuità territoriale; il sistema costiero, in presenza di caratteristiche geomorfologiche differenziate, tratte di coste alte e scoscese e tratte di coste basse sabbiose è in questo secondo caso connotata sempre dalla presenza di aree urbanizzate con diverso grado di intensità, seppure con una analoga caratterizzazione d'origine, l'assenza di una pianificazione ordinatrice dell'insediamento e del suo sviluppo nel tempo.

3. Indirizzi e prescrizioni di cui agli articoli da 10 a 29 costituiscono criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali. Sono definiti i seguenti livelli minimi prestazionali e di qualità delle risorse:

**3.1 Acqua:** erogazione pro capite minima di 150 litri giorno per abitante residente o ospite turistico a norma secondo disposizioni igienico-sanitarie, depurazione reflui ovvero inammissibilità di impianti di trattamento primari

**3.2 Aria:** controllo delle emissioni in atmosfera da impianti industriali, da automezzi;

incentivazione produzione di energia elettrica da fonti alternative da quelle fossili

**3.3** Suolo: conservazione dei livelli di impermeabilizzazione entro il 70% della superficie fondiaria e riduzione dei manti stradali permeabili nelle aree urbanizzate

**3.4** Ecosistemi flora: incremento dei livelli di biodiversità nell'ambito delle serie tipiche della flora mediterranea, sostituzione di essenze arboree non autoctone quali il pino domestico, l'eucalipto, le palme se non utilizzate in sistemazioni di paesaggio di parchi o aree urbanizzate e/o storicizzati

**3.5** Ecosistemi fauna: limitazione della proliferazione di specie infestanti (mufloni e cinghiali), reintroduzione di attività di allevamento di bestiame da carne (maiali, ovini, animali da cortile), tutela delle aree marine di tutela biologica esistenti e creazione di nuove aree marine di tutela biologica intese come nursery

**3.6** Città e sistemi degli insediamenti: tutela e valorizzazione del patrimonio storico-monumentale in quanto funzionale ed essenziale per lo sviluppo turistico, tutela degli insediamenti storici e di strutture edilizie di particolare valore specificatamente individuate in sede di regolamento urbanistico

**3.7** Paesaggio e documenti della cultura: tutela dei punti di vista privilegiati e dei paesaggi naturali, definizione di metodi e interventi di riqualificazione in coerenza con le caratteristiche attuali del territorio e la permanenza di caratteri originari, tutela delle aree agricole e dei beni culturali posti all'esterno delle aree urbanizzate o dei centri storici con particolare riguardo al divieto di trasformazione delle alle aree di interesse archeologico

**3.8** Sistemi infrastrutturali e tecnologici: riduzione delle perdite di rete, obbligo di progressivo interrimento delle linee elettriche e telefoniche, superamento dell'uso di manti stradali in bitume o materiali similari.

### ***Art.10 Il sistema 1 della costa: Descrizione***

La fascia costiera costituisce la zona ove maggiormente si è esercitata la pressione insediativa. Nel caso dell'espansione urbana di Campo, dal piccolo insediamento sotto la collina di Vapelo, all'ombra della torre di difesa si è assistito ad una sorta di sviluppo lineare dell'edificazione praticamente impostata sulla duna che separa la spiaggia dalle aree retrostanti dello stagnone.

La prima espansione presentava caratteri di discontinuità insediativa e l'edilizia residenziale era mischiata a quella rurale dato che le attività agricole erano preponderanti nell'area dello Stagnone e delle pendici collinari retrostanti. La densificazione e l'attuale assetto è invece frutto della vicenda socioeconomica del secondo dopo guerra e dell'insorgere dell'economia turistica

tanto che l'espansione lineare a seguire la linea della costa si è estesa fino alla foce dei fossi della Pila e di Galea con insediamenti prevalentemente turistico – ricettivi. In direzione dello Stagnone invece si è consolidato l'insediamento urbano sia con la realizzazione di insediamenti residenziali sia con la realizzazione di insediamenti di servizio come le scuole. E' stato un modello di occupazione di suolo poco attento alle esigenze del reticolo idraulico tanto da risultare fragile rispetto al rischio di esondazione in conseguenza anche e soprattutto dell'abbandono delle attività agricole e quindi di un continuo lavoro di manutenzione dei suoli. Le recenti vicende urbanistiche quali la realizzazione dei Peep degli Alzi hanno finito per costituire un ulteriore aggravio della fragilità esistente. Sul versante occidentale l'insediamento aeroportuale ha costituito un limite all'espansione urbano – residenziale, ed ora, tenuto conto dell'importanza che rivestono i collegamenti aerei per garantire una facile e rapida accessibilità all'isola l'aeroporto assume necessariamente ed indiscutibilmente il ruolo di invariante territoriale e funzionale a cui sono sottomesse tutte le altre possibili ipotesi di trasformazione che non debbono costituire impedimento alcuno alle possibilità di adeguamento e ampliamento dell'infrastruttura.

Tenuto conto anche delle esigenze di messa in sicurezza idraulica del territorio hanno valore di invariante:

- La spiaggia dalla foce del Fosso degli Alzi alla foce dei Fossi de La Pila e di Galea;

### ***Art.11 Il sistema 1 della costa: Obiettivi***

**obiettivi:** tutela della risorsa naturale e artificiale, ambientale e storica, della costa nei suoi valori paesaggistici e ambientali e razionalizzazione dell'uso degli arenili, senza incremento del carico antropico, finalizzata ad una utilizzazione turistica sostenibile come impatto sulla risorsa ambientale. Salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica e per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Valorizzazione dei nuclei insediativi tramite interventi di rifunzionalizzazione e riqualificazione formale dell'edificato esistente. Limitazione degli assetti edilizi allo stato dell'attuale occupazione di suolo fatta eccezione per la realizzazione di prime case, insediamenti Peep, insediamenti per attività produttive o di servizio. Consolidamento tramite ampliamenti o interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e completamenti edilizi ma solo se le unità edilizie sono destinate a prima casa di residenti stabili. Razionalizzazione e realizzazione di servizi nei centri abitati favorendo il trasferimento delle funzioni incompatibili

all'interno degli opportuni ambiti per migliorare l'assetto insediativo. Costruzione di strutture morfologico – paesaggistiche per la coerente costituzione di un margine urbano nelle aree di frangia, con aree e percorsi verdi ed una maglia di infrastrutture e servizi condizione per consentire eventualmente interventi di completamento. Consolidamento delle unità insediative con destinazione turistico – ricettiva. Conservazione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde e ampliamento delle aree di rispetto fluviale al fine di creare corridoi ecologici anche in ambiti prevalentemente o esclusivamente urbani.

Miglioramento della accessibilità attraverso la riqualificazione della viabilità esistente anche attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture viarie di tipo pedonale e ciclabile.

### ***Art.12 Il sistema 1 della costa: interventi e funzioni ammesse***

**interventi ammessi:** residenza, commercio, terziario, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, attrezzature ricettive, attività artigianali e produttive non inquinanti e le altre funzioni tipiche delle strutture urbane qualora compatibili rispetto all'intorno territoriale per quanto inerente la dotazione di standard, l'accessibilità e la sicurezza e fatte salve specifiche determinazioni per singoli edifici o ambiti in ragione delle loro peculiari caratteristiche.

### ***Art.13 Il sistema 1 della costa: Aree Insediate***

Si distinguono due diversi tipi di aree insediate:

- tessuti urbani consolidati porzione orientale dell'insediamento di Marina di Campo in corrispondenza della Foce dei Fossi di Galea e de La Pila; di Seccheto, di Cavoli;

- tessuti urbani a bassa densità – aree periferiche o di frangia: Fetovaia;

Sono aree con diverse caratteristiche ove prevalgono o tendono a prevalere comunque le strutture edilizie, le reti stradali e di servizio: spesso, seppure con gradi differenti di densità edilizia gli abitati si sono sviluppati in modo diffuso senza criteri ordinatori se non quello del semplice affaccio sulla viabilità esistente.

All'interno di queste aree, in generale, l'esigenza primaria è quella di ricercare modalità di trasformazione da concretizzarsi mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica ed insediativa, favorendo la conservazione o la formazione di corridoi ecologici all'interno degli insediamenti da alternare ad aree verdi razionalmente distribuite e che, se collocate ai limiti del

territorio urbanizzato, aventi caratteristiche prevalentemente agricole e di giardino per segnare il confine tra gli insediamenti e le aree agricole. La nuova edificazione, dovrà essere residuale ed esclusivamente finalizzata alla realizzazione di prima casa per residenti, dovrà comportare adeguata integrazione delle urbanizzazioni esistenti a titolo perequativo aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, che potrà comportare cambio di destinazione d'uso, dovrà essere incentivato con premi volumetrici adeguati imponendo la contestuale esecuzione di interventi riorganizzazione delle reti infrastrutturali al fine del loro adeguamento ed efficientamento e della liberazione del paesaggio urbano dal degrado conseguente.

#### ***Art.14 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: Descrizione, Statuto del territorio***

Il sistema è costituito dalle pendici delle dorsali collinari che degradano verso le pianure di La Pila e Campo.

Sul versante orientale il sistema ricomprende le aree di Segagnana e più a nord quella di Bonalaccia e Filetto. Sul versante occidentale le aree di la Pila e Casalini, quindi, all'estremo occidentale della piana degli Alzi il declivio che sale verso Colle Palombaia.

Trattasi di aree che prossime al mare sono state intasate da insediamenti di attività ricettive (campeggi degli Ulivi e della Foce), se più interne presentano invece una diffusione di insediamenti residenziali che hanno marginalizzato originari insediamenti agricoli.

Diversa la situazione di la Pila, insediamento storico già consolidando al momento dell'impianto del catasto leopoldino (1850 circa) che conserva molti dei caratteri originari dell'insediamento che tende a connotazioni quasi urbane, e dei Casalini dove più sensibile è l'effetto della diffusione edilizia che spesso è anche frutto delle successive "ondate" dei condoni edilizi.

Complessivamente però si percepisce che il recupero di fabbricati rurali preesistenti, nuove edificazioni, quanto derivato dai condoni degli anni ottanta e novanta la costituzione di un modello insediativo peculiare che caratterizza peraltro tutta l'isola: aree di insediamento diffuso, cioè aree agricole ove insediamenti residenziali a bassa densità snaturano le caratteristiche agricole e morfologiche del territorio, ma non hanno neppure dato origine a tessuti compiuti. Cioè erosione delle aree agricole, quasi destinate naturalmente ad attendere una espansione urbana sostanzialmente insostenibile dal punto di vista ambientale ma anche dal punto di vista economico e sociale dato atto della quantità di stock edilizio eccedente la domanda residenziale per quanto si possa detrarre da questo stock una quantità anche significativa di edilizia ad uso

turistico.

In questo contesto assumono carattere di invariante:

- il mantenimento delle attività agricole, anche tramite il recupero di aree già caratterizzate da sistemazioni territoriali specifiche (cigliature), e di quella forestale, esclusivamente finalizzate alla salvaguardia attiva del territorio;
- il mantenimento delle fasce di tutela dei solchi vallivi e dei corsi d'acqua oltre i vincoli di legge in funzione della costituzione di corridoi ecologici e quindi lo stabilimento di vincoli di inedificabilità per ulteriori fasce di 10 metri di larghezza;
- la tutela della trama viaria storica come individuata nel catasto leopoldino, e delle emergenze architettoniche classificate di valore monumentale o storico-documentario;
- la limitazione alle aree attualmente insediate delle trasformazioni per usi diversi da quelli rurali fermo restando che la nuova edificazione può essere ammessa solo per soddisfare l'esigenza di prima casa, oppure per la realizzazione di infrastrutture complementari per il turismo ed il tempo libero;
- Le strutture insediative originarie di La Pila e di Campo come individuate nel catasto leopoldino;
- L'aeroporto e le aree ad esso afferenti.

### ***Art.15 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: Obiettivi***

**obiettivi:** tutela della risorsa naturale e artificiale, ambientale e storica, recupero e valorizzazione delle strutture agricole con tutela degli elementi significativi delle sistemazioni agrarie e delle coltivazioni tipiche, limitazione degli assetti edilizi e loro consolidamento tramite ampliamenti o interventi di demolizione e ricostruzione, completamenti edilizi ma solo se le unità edilizie sono destinate a prima casa di residenti stabili razionalizzazione e realizzazione di servizi nei centri abitati consolidati; costruzione di strutture morfologico – paesaggistiche per la coerente costituzione di un margine urbano nelle aree di frangia, con aree e percorsi verdi ed una maglia di infrastrutture e servizi condizione per consentire eventualmente interventi di completamento. Consolidamento delle unità insediative con destinazione turistico – ricettiva.

### ***Art.16 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: interventi e funzioni ammesse***

**interventi ammessi:** manutenzione e ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti,

anche integrandone la rete e garantendone l'uso pubblico; divieto di impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze dirette ed esclusive di abitazioni private. Mantenimento, per quanto possibile, per le strade esistenti non asfaltate, di tipologie di manto superficiale atte ad evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco, in luogo di asfaltature e opere in cemento armato. Sistemazioni ambientali, ovvero: mantenimento e realizzazione filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo, alberature isolate di confine e in filare lungo strade poderali; conservazione di muri di recinzione camperecci e padronali costruiti in pietra locale, di ciglionature e muri a secco; la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni; Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica se finalizzata alla riduzione di impatti visuali e ambientali; nuova costruzione edifici funzionali allo svolgimento di attività agricole; nuova costruzione per fini residenziali nelle aree insediate individuate, ristrutturazione edilizia ed urbanistica anche con eventuali ampliamenti ma non per la ricettività massima delle strutture turistico – ricettive; ristrutturazione delle unità insediative con destinazione produttiva.

**funzioni ammesse:** residenza, commercio al minuto, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, piccole attrezzature ricettive, attività artigianali e produttive non inquinanti.

### ***Art.17 Il sistema 2 pedecollinare e della pianura: Aree Insediate***

Sono aree nelle quali l'abitato si è sviluppato in modo diffuso e disordinato. All'interno di queste aree l'esigenza primaria non è più quella della salvaguardia globale del connotato rurale ma quella volta ad un indirizzo ragionato delle trasformazioni.

Le trasformazioni possono essere compiute mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica, ovvero la formazione di corridoi ecologici all'interno degli insediamenti utilizzando a tal fine aree agricole marginali e aree limitrofe ai corsi d'acqua, prevedendo insediamenti residenziali, alternati ad aree verdi razionalmente distribuite e comunque collocate anche ai limiti del territorio urbanizzato a segnare il confine. La nuova edificazione, esclusivamente finalizzata alla realizzazione di prima casa per residenti, dovrà comportare adeguata integrazione delle urbanizzazioni esistenti a titolo perequativo aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, che potrà comportare cambio di destinazione d'uso, dovrà essere incentivato con premi volumetrici adeguati imponendo la contestuale esecuzione di interventi riorganizzazione delle reti infrastrutturali al fine del loro adeguamento ed efficientamento e della liberazione del paesaggio urbano dal degrado

conseguente.

### ***Art.18 Il sistema 3 della collina: Descrizione, Statuto del territorio***

Il sistema si articola in due settori nelle pendici che si estendono, ad est, dalla Foce dei Marmi a S.Martino e da qui al monte Tambone, a Segagnana e FONZA; ad nord ovest alle quote più basse del complesso Monte Capanne – Monte Perone.

Sul versante orientale il sistema non comprende insediamenti consolidati, ma case sparse e l'area della discarica comprensoriale di Literno, ma sostanzialmente prevalgono macchie e boschi intersecati da vecchie viabilità rurali e sentieri.

Sul versante nord occidentale invece nel sistema sono ricompresi gli insediamenti storici di S.Ilario, S.Piero e il nucleo di case sparse di Vallebuia. In questo contesto sono attive le ultime cave di granito presenti sull'isola.

Nella parte che si estende da foce di colle Palombaia fino al confine con il Comune di Marciana a nord di S.Ilario, ovvero in direzione del crinale orientale del Monte Perone, alle quote più basse, sono ancora presenti aree agricole coltivate o si percepisce che molte aree ora coperte da macchia erano fino agli anni sessanta del secolo scorso aree coltivate, alle quote più alte invece si passa abbastanza rapidamente dalle sugherete ai castagneti e si rilevano aree di rimboschimento eseguite con i pini.

Nella parte che dalla foce del colle Palombaia si estende fino in prossimità del mare a monte della strada provinciale denominata “anello occidentale”, prevalgono invece, anche per l'esposizione prevalente a sud, quindi per il clima più arido, macchia bassa, garighe e l'emergere delle masse granitiche che costituiscono elemento caratterizzante del paesaggio che non ricorre in tutta l'isola.

Complessivamente si percepisce che il recupero di fabbricati rurali preesistenti, nuove edificazioni, quanto derivato dai condoni degli anni ottanta e novanta per quanto abbiano rischiato di generare una omologazione di questi territori ad altri ove la speculazione immobiliare e turistica ha avuto il sopravvento, le caratteristiche e la “solidità” delle strutture insediative di S.Piero e S.Ilario hanno invece consentito di conservare il rapporto tradizionale tra aree insediate e aree rurali o boscate circostanti.

In questo contesto assumono carattere di invariante:

- il mantenimento delle attività agricole, anche tramite il recupero di aree già caratterizzate da sistemazioni territoriali specifiche (cigliature), e di quella forestale, esclusivamente finalizzate

alla salvaguardia attiva del territorio;

- il mantenimento delle fasce di tutela dei solchi vallivi e dei corsi d'acqua oltre i vincoli di legge in funzione della costituzione di corridoi ecologici e quindi lo stabilimento di vincoli di inedificabilità per ulteriori fasce di 10 metri di larghezza;
- la tutela della trama viaria storica come individuata nel catasto leopoldino, e delle emergenze architettoniche classificate di valore monumentale o storico-documentario;
- la limitazione alle aree attualmente insediate delle trasformazioni per usi diversi da quelli rurali fermo restando che la nuova edificazione può essere ammessa solo per soddisfare l'esigenza di prima casa, oppure per la realizzazione di infrastrutture complementari per il turismo ed il tempo libero;

### ***Art.19 Il sistema 3 della collina: Obiettivi***

Tutela della risorsa naturale e artificiale, ambientale e storica, recupero e valorizzazione delle strutture agricole con tutela degli elementi significativi delle sistemazioni agrarie e delle coltivazioni tipiche, limitazione degli assetti edilizi e loro consolidamento tramite ampliamenti o interventi di demolizione e ricostruzione, completamenti edilizi ma solo se le unità edilizie sono destinate a prima casa di residenti stabili razionalizzazione e realizzazione di servizi nei centri abitati consolidati preferibilmente recuperando volumi esistenti; costruzione di strutture morfologico – paesaggistiche per la coerente costituzione di un margine urbano nelle aree di frangia, con aree e percorsi verdi ed una maglia di infrastrutture e servizi condizione per consentire eventualmente interventi di completamento.

### ***Art.20 Il sistema 3 della collina: interventi e funzioni ammesse***

**interventi ammessi:** manutenzione e ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti, anche integrandone la rete e garantendone l'uso pubblico; divieto di impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze dirette ed esclusive di abitazioni private. Mantenimento, per quanto possibile, per le strade esistenti non asfaltate, di tipologie di manto superficiale atte ad evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco, in luogo di asfaltature e opere in cemento armato. Sistemazioni ambientali, ovvero: mantenimento e realizzazione filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo, alberature isolate di confine e in filare lungo strade poderali; conservazione di muri di recinzione

camperecci e padronali costruiti in pietra locale, di ciglionature e muri a secco; la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni; Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica se finalizzata alla riduzione di impatti visuali e ambientali; nuova costruzione edifici funzionali allo svolgimento di attività agricole; nuova costruzione per fini residenziali nelle aree insediate individuate, ristrutturazione edilizia ed urbanistica anche con eventuali ampliamenti ma non per la ricettività massima delle strutture turistico – ricettive; ristrutturazione delle unità insediative con destinazione produttiva.

**funzioni ammesse:** residenza, commercio al minuto, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, piccole attrezzature ricettive tipo albergo diffuso, attività artigianali e produttive non inquinanti.

### ***Art.21 Il sistema 3 della collina: Aree Insediate***

Sono le aree dei centri storici di S.Piero e S.Ilario ove deve prevalere la conservazione e il restauro dell'esistente, l'eventuale sostituzione degli elementi incongrui, nonché alcune aree esterne a questi abitati nelle quali l'edificazione si è sviluppata in modo diffuso e disordinato. All'interno di queste aree ultime aree l'esigenza primaria non è più quella della salvaguardia globale del connotato rurale ma quella volta alla definizione di un indirizzo ragionato delle trasformazioni.

Le trasformazioni possono essere compiute mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica, ovvero la formazione di corridoi ecologici all'interno degli insediamenti utilizzando a tal fine aree agricole marginali e aree limitrofe ai corsi d'acqua, prevedendo insediamenti residenziali, alternati ad aree verdi razionalmente distribuite e comunque collocate anche ai limiti del territorio urbanizzato a segnare il confine. La nuova eventuale edificazione, esclusivamente finalizzata alla realizzazione di prima casa per residenti, dovrà comportare adeguata integrazione delle urbanizzazioni esistenti a titolo perequativo aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il recupero del patrimonio edilizio esistente privo di carattere storico o documentario potrà comportare cambio di destinazione d'uso, dovrà essere incentivato con premi volumetrici adeguati imponendo la contestuale esecuzione di interventi riorganizzazione delle reti infrastrutturali al fine del loro adeguamento ed efficientamento e della liberazione del paesaggio urbano dal degrado conseguente.

## ***Art.22 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): Descrizione, Statuto del territorio***

Il sistema è costituito dall'area più significativa per estensione e omogeneità di caratteri morfologici e naturalistici del territorio comunale. E' costituito dalle dorsali collinari lungo l'asse Punta di Nercio, Monte Tambone, S.Martino, Romito ad est; dalla dorsale montana vera e propria del sistema Perone – Capanne ad ovest.

I due sistemi, quello orientale e quello occidentale, sono comunque ben distinti sia dal punto di vista geomorfologico che da quello vegetazionale dalla foce dei Marmi. Ad est dominano le formazioni porfidiiche e di calcilutiti marnose, una generale copertura di macchia mediterranea, ad ovest dominano invece le rocce granitiche ed anche per il maggiore sviluppo in altezza dei rilievi si ha una varietà vegetazionale connessa alle diverse altitudini, passando dalle formazioni tipiche della macchia mediterranea nelle aree più calde e prossime al mare, ai boschi di sughere per quanto aggrediti da successive intromissioni di macchia e pinete, quindi boschi di latifoglie compresi i castagneti e quindi alle garighe in prossimità dei crinali e delle vette.

I due sub sistemi sono anche caratterizzati da una diversa vicenda antropica, ad est non sussistono insediamenti storici né di recente formazione, ad ovest invece si è snodata una storia di secoli che ha consegnato all'attualità, non solo gli insediamenti di S.Piero e S.Ilario, ma anche reperti e siti archeologici di sicura importanza e la permanenza nell'intorno dei centri abitati delle strutture territoriali, sistemazioni di paesaggio, tipiche dell'attività agricola insulare ove i muri a secco sono una costante. Ad ovest la presenza del granito e la tradizione della lavorazione della pietra ha costituito infine una nota identitaria unica ancora vitale.

Complessivamente trattasi di un territorio con caratteristicamente agricolo forestali come peraltro individuato nella tavola dei sistemi funzionali (aree urbanizzate – aree rurali) ove sono individuati gli insediamenti di S.Piero e S.Ilario che per storia e composizione hanno una loro identità ed autonomia per quanto legati sicuramente al territorio circostante ed altri insediamenti di minore consistenza.

Sono aree prevalentemente assegnate alla conservazione delle risorse naturali e quindi assoggettate al solo svolgimento dei cicli naturali fatta eccezione per le aree coltivate e per quelle insediate, pertanto hanno valore di invariante:

- la tutela rigorosa della risorsa sia naturale che artificiale, ambientale e storica, in accordo con le finalità del Parco dell'Arcipelago, con particolare riferimento ai siti megalitici di Sassi Ritti Piane della Sughera, Monte Cocchero, alla cava di granito di Seccheto ove residuano colonne del

periodo romano;

- la valorizzazione della medesima attraverso lo sviluppo di un turismo ecologico e regolamentato, che tenga conto delle compatibilità con le caratteristiche dei luoghi;
- il mantenimento delle attività agricole, anche tramite il recupero di aree già caratterizzate da sistemazioni territoriali specifiche (cigliature), e di quella forestale, esclusivamente finalizzate alla salvaguardia attiva del territorio;
- il mantenimento delle fasce di tutela dei solchi vallivi e dei corsi d'acqua oltre i vincoli di legge in funzione della costituzione di corridoi ecologici e quindi lo stabilimento di vincoli di inedificabilità per ulteriori fasce di 10 metri di larghezza;
- la tutela della trama viaria storica come individuata nel catasto leopoldino, e delle emergenze architettoniche classificate di valore monumentale o storico-documentario;
- la limitazione alle aree attualmente insediate delle trasformazioni per usi diversi da quelli rurali fermo restando che la nuova edificazione può essere ammessa solo per soddisfare l'esigenza di prima casa;

### ***Art.23 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): Obiettivi***

**obiettivi:** salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Sono vietate trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde. E' prescritto il mantenimento delle vegetazioni esistenti, che potranno essere modificate solo per interventi di recupero ambientale di situazioni degradate, per l'impianto di colture tradizionali nelle aree già coltivate o per la realizzazione di "cesse verdi" in funzione antincendio.

### ***Art.24 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): interventi e funzioni ammesse***

**interventi ammessi:** manutenzione e ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti,

anche integrandone la rete e garantendone l'uso pubblico; divieto di impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze dirette ed esclusive di abitazioni private. Mantenimento, per quanto possibile, per le strade esistenti non asfaltate, di tipologie di manto superficiale atte ad evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco, in luogo di asfaltature e opere in cemento armato. Sistemazioni ambientali, ovvero: mantenimento e realizzazione filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo, alberature isolate di confine e in filare lungo strade poderali; conservazione di muri di recinzione camperecci e padronali costruiti in pietra locale, di ciglionature e muri a secco; la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni; Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica se finalizzata alla riduzione di impatti visuali e ambientali; nuova costruzione edifici funzionali allo svolgimento di attività agricole;

**funzioni ammesse:** fruizione regolata per lo studio dei biotipi e per un turismo ecologico, attività agricole, mantenimento delle funzioni residenziali esistenti a fini di presidio territoriale;

#### ***Art.25 Il sistema 4 dei crinali (il Monte Capanne): Aree Insediate***

Sono aree nelle quali l'abitato si è sviluppato in modo diffuso e disordinato. All'interno di queste aree l'esigenza primaria non è più quella della salvaguardia globale del connotato rurale ma quella volta ad un indirizzo ragionato delle trasformazioni.

Le trasformazioni possono essere compiute mantenendo condizioni di discontinuità urbanistica e prevedendo insediamenti residenziali, alternati ad aree verdi razionalmente distribuite e comunque collocate anche ai limiti del territorio urbanizzato. La nuova edificazione esclusivamente finalizzata alla realizzazione di prima casa dovrà comportare adeguata integrazione delle urbanizzazioni esistenti a titolo perequativo aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

#### ***Art.26 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: Descrizione, Statuto del territorio***

Territorio piatto formato quasi esclusivamente da calcarenite, caratterizzato per quasi tutto il suo perimetro da una falesia alta non più di 20 metri sul livello del mare, presenta anche alcune spiaggette, la più importante delle quali cala Giovanna immediatamente a nord ovest dell'abitato

e degli immobili principali della colonia penale. Isola abitata sin dall'antichità, romitorio, poi granaio delle comunità di Campo e Marciana, tanto che su di essa insistono vincoli estesi di uso civico, alla fine del XIX secolo fu trasformata in colonia penale agricola. Questa scelta condusse nel tempo all'edificazione non solo degli edifici del carcere, organizzato appunto in colonia agricola, ma anche di un vero e proprio insediamento urbano, d'altra parte sull'isola attorno agli anni sessanta del secolo scorso era presente una popolazione di circa 2000 abitanti di cui poco meno della metà carcerati ed il resto guardie carcerarie, polizia, carabinieri e familiari. Questa vicenda ha fatto sì che a partire dal piccolo porticciolo si andasse consolidando un insediamento urbano ove erano presenti anche servizi tipicamente urbani a partire dalle scuole. Gli ultimi anni della vicenda carceraria condussero anche per ragioni di massima sicurezza oltre che a realizzare la ristrutturazione di alcune "diramazioni" in veri e propri bunker quasi inespugnabili, alla costruzione di un orrendo ed alto muro in cemento armato che taglia in due l'isola da nord a sud per separare paese e servizi comuni di questo e del carcere dal vero e proprio penitenziario. La decisione del superamento del carcere di massima sicurezza condusse anche alla chiusura della colonia agricola. L'isola fu completamente abbandonata e solo dopo l'istituzione del PNAT si è andati alla ricerca di definizione di un progetto di recupero e riuso, ma i vari tentativi che si sono seguiti nel tempo hanno avuto scarsi esiti per motivi del tutto indipendenti dalla logica della tutela ambientale e dalla concreta operatività, dato atto che i vari attori istituzionali avevano sempre convenuto circa l'assoluta prevalenza della tutela ambientale rispetto a qualsivoglia altro uso rurale, carcerario e turistico che comunque si doveva invecchiare con una bassa intensità antropica.

### ***Art.27 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: Obiettivi***

Conservazione e tutela del patrimonio naturale, demolizione edifici incongrui, restauro del patrimonio edilizio storico per usi turistici e per le funzioni correlate alla gestione naturalistica e per quanto possibile agricolo biologica dell'isola.

### ***Art.28 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: interventi e funzioni ammesse***

**interventi ammessi:** manutenzione e ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti.

Mantenimento, per quanto possibile, per le strade esistenti non asfaltate, di tipologie di manto superficiale atte ad evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco, in luogo di asfaltature e opere in cemento armato. Sistemazioni ambientali, ovvero: mantenimento e realizzazione filari alberati, siepi frangivento, macchie di campo, alberature isolate di confine e in filare lungo strade; conservazione di muri di recinzione camperecci e padronali costruiti in pietra locale e muri a secco; restauro dell'edilizia storica, demolizione degli edifici incongrui come individuati nelle tavole del quadro conoscitivo, ripristino di edifici funzionali allo svolgimento di attività agricole biologiche. Tutto nei limiti ed alle condizioni date dalle norme del PTC del PNAT.

**funzioni ammesse:** fruizione regolata per lo studio dei biotipi e per un turismo ecologico, attività agricole, mantenimento delle funzioni residenziali a fini di presidio territoriale.

### ***Art.29 Il sistema 5 l'isola di Pianosa: Aree Insediate***

Trattasi delle aree del porticciolo e del paese, aree di insediamento storico che debbono conservare le caratteristiche originarie anche procedendo alla eliminazione di superfetazioni ed edifici incongrui. L'intervento di restauro e ripristino, urgente, dovrà consentire di consolidare una presenza umana di presidio territoriale e di organizzare servizi di natura turistico ricettiva oltre che essere funzionali all'insediamento di attività di ricerca. Gli storici edifici del carcere potranno essere in parte recuperati se avrà successo la sperimentazione di reinserimento di una limitata popolazione carceraria da utilizzare in servizi manutentivi territoriali e/o turistici, oppure dovranno essere monumentalizzati in relazione alle varie vicende storiche che hanno interessato l'isola ed il carcere.

### ***Art. 30 Aree rurali ed aree urbanizzate – beni comuni***

**1.** Nelle aree rurali come individuate alla tavola PS 02 si applicano i disposti dell'articolo 4. Gli interventi finalizzati a consentire lo svolgimento delle attività agricole dovranno essere assoggettati nell'ambito del PMAA o in caso di semplice variazione colturale di appezzamenti di terreno a specifica valutazione di compatibilità agropedologica e paesaggistica dovendosi

garantire contestualmente la redditività del lavoro agricolo e per le imprese agricole, la qualità delle produzioni agricole, i valori e le qualità del paesaggio a partire dal mantenimento di condizioni d'uso funzionali allo sviluppo della biodiversità.

**2.** Le aste fluviali, i laghi o bacini di acqua dolce, le aree umide e relative pertinenze, in quanto bene comune non possono essere sottratti al libero accesso per manutenzione fatte salve limitazioni per motivi di sicurezza; attorno a questi beni almeno una fascia di terreno profondità 10 metri dovrà essere conservata per il pubblico utilizzo sia per la manutenzione, sia per la fruizione pedonale o diversamente ammessa caso per caso; gli interventi manutentivi dovranno quindi garantire la conservazione e riproduzione della flora ripariale e della fauna tipica

**3.** Le aree boscate, dovranno essere conservate allo stato naturale fatti salvi tagli programmati ed autorizzati per garantire la manutenzione e rigenerazione della flora. In genere le aree boscate dovranno essere di libero transito pedonale, è fatta tuttavia salva la possibilità di costruire recinti se finalizzati alla protezione da fauna selvatica invasiva o all'allevamento autorizzato di specie animali allo stato brado o semibrado;

**4.** Le aree demaniali marittime e gli specchi acquei del mare territoriale di pertinenza dovranno essere di libera fruizione; fatte salve le concessioni demaniali esistenti nuove concessioni potranno essere rilasciate solo in spiagge individuate come ambito di spiaggia a prevalente funzione turistico – balneare preferendo comuni utilizzi non esclusivi, ovvero concessioni per fornitura di servizi di libero accesso. Nel mare territoriale è invece fatto divieto di danneggiamento delle praterie di posidonie.

Ed è fatto obbligo di individuazione, in sede di regolamento urbanistico, le aree di riserva biogenetica.

**5.** Viabilità vicinale di uso pubblico, viabilità vicinale privata, sentieri pedonali o ciclabili, costituiscono la rete della permeabilità territoriale e pertanto fatto salvo il riconoscimento di esclusivo interesse privato dei tracciati sono da considerare sempre di uso pubblico e dovranno essere mantenuti per garantire almeno la libera e pubblica percorrenza pedonale; oneri manutentivi ricadono a carico della pubblica amministrazione solo per la viabilità vicinale di uso pubblico.

**6.** I beni culturali individuati tavola **QC vp4**, in sede di regolamento urbanistico dovranno essere oggetto di specifica normativa di tutela, in assenza di specifico elaborato detti beni sono assoggettati esclusivamente ad interventi di restauro conservativo senza possibilità di variazione della destinazione d'uso esistente e legittima.

- Caprile del Tambone (Campo nell'Elba)
- Caprile delle Macinelle (San Piero in Campo)
- Caprile delle Piane al Canale (San Piero in Campo)

- Caprile di Pernocco (San Piero in Campo)
- Caprile delle Mure (Seccheto)
- Caprile di Olimpo (Seccheto)

### ***Art. 31 le UTOE***

**1.** Sono individuate 10 UTOE corrispondenti a 10 ambiti territoriali che per caratteristiche geomorfologiche, ambientali, funzionali richiedono un inquadramento gestionale unitario:

- UTOE 1 Porto Regionale di Campo nell'Elba
- UTOE 2 Marina di Campo
- UTOE 3 Territorio aperto EST:
  - 3a Territorio aperto EST
  - 3b Filetto-Bonalaccia
  - 3c Strutture turistico ricettive EST
- UTOE 4 Aeroporto
- UTOE 5 La Pila
- UTOE 6 aree di insediamento diffuso:
  - 6a Albarelli
  - 6b Casalini
  - 6c Santa Lucia
- UTOE 7 Sant'Ilario
- UTOE 8 San Piero
- UTOE 9 Territorio aperto OVEST:
  - 9a Territorio aperto OVEST
  - 9b Cavoli
  - 9c Seccheto
  - 9d Fetovaia
  - 9e Pomonte
  - 9f Le Caviere
- UTOE 10 Pianosa

### **2.** Schede UTOE

Ai fini dell'articolo 53 comma 3 punto c, nelle UTOE non è prevista la realizzazione di nuove

strutture di grande distribuzione, è ammesso l'ampliamento di quelle esistenti per non oltre il 30% della superficie di vendita autorizzata per elevare la qualità funzionale e ambientale delle strutture esistenti; le strutture di vicinato sono sempre ammissibili nei locali ai piani terra degli edifici nelle aree urbanizzate, nelle aree agricole sono ammesse strutture di vicinato se funzionali alla valorizzazione di filiere corte anche in abbinamento con vendita di prodotti di prima necessità.

**UTOE 1 Porto Regionale di Campo nell'Elba**

**Descrizione:** E' localizzata all'interno del Golfo di Marina di Campo, che dopo la rada di Portoferraio è il golfo più ampio dell'Isola d'Elba racchiuso tra i contrafforti di Segagnana e Fonza ad est e quelli di Galenzana ad ovest, alla sua estremità sud occidentale. L'UTOE è classificata dal quadro conoscitivo del Masterplan regionale quale "porto di interesse regionale e sovra regionale con funzioni di porto dedicato alla pesca" con funzioni commerciali, turistiche, pescherecce e di collegamento passeggeri. L'Autorità Portuale Regionale dall'anno 2013 svolge le proprie funzioni concernenti il Porto di Marina di Campo con le competenze definite dalla L.R 23/2012, con particolare riferimento a quelle in materia di pianificazione, progettazione e gestione delle aree portuali di cui all'art. 3 della medesima legge. La configurazione attuale dell'opera di difesa del porto, denominata Molo Nuovo, è stata realizzata negli anni 1959-1962 attuando parzialmente le previsioni del Piano Regolatore del porto approvato dalla Commissione per lo Studio dei piani regolatori dei Porti Marittimi Nazionali nella adunanza n. 7 marzo 1958 con voto n. 899 e successivo Decreto n. 4125 del 16 giugno 1958 del Ministero dei Lavori Pubblici. Detto Piano non ha subito ulteriori modifiche negli anni successive. L'area è caratterizzata da un molo esterno di protezione e di ormeggio ampliato a più riprese, dalla banchina su cui si affacciano le abitazioni di impianto storico di Campo nell'Elba che solo in parte hanno conservato i connotati originari e dal moletto settentrionale che coincide con l'originaria struttura del porticciolo. Il porto deve essere governato unitamente al golfo per garantire la convivenza tra qualità ambientali, funzioni turistico – balneari e funzioni turistico diportistiche, tenuto conto che il paraggio è un buon rifugio estivo, quando dominano i venti del quarto quadrante, per le imbarcazioni da diporto. Lo scalo è essenziale per la connessione con Pianosa e per questo deve essere reso funzionale e sicuro, inoltre è sede della marineria da pesca più grande dell'isola. Il golfo è inserito in un contesto paesaggistico di pregio, fragile, perché in estate è aggredito da rilevante presenza di imbarcazioni all'ormeggio libero con le conseguenze del caso: scarichi in mare, manipolazione dei fondali con le ancore, condizioni di scarsa sicurezza per la balneazione, mentre la spiaggia è affollata di turisti che solo qui godono di un facile accesso al mare. Verso terra l'UTOE trova confine in corrispondenza della Foce del fosso degli Alzi e degli edifici esistenti. Trattasi della porzione più protetta del golfo che può quindi dare riparo per l'intero anno alle imbarcazioni. Tuttavia lo specchio di mare è soggetto a insabbiamento. Il porto è essenziale per i collegamenti con Pianosa, ha valenza commerciale.

**Invarianti**

Descrizione	Obiettivi	Vincoli
Funzione portuale pesca, diportismo nautico e attività complementari; collegamento con Pianosa	Messa in sicurezza degli ormeggi, realizzazione delle reti di servizio alle imbarcazioni, definizione di una sistema di gestione funzionale contro l'insabbiamento. Formazione del Piano Regolatore Portuale.	Divieto di trasformazioni in assenza di P.R.P.

**Strutture naturali e paesaggistiche**

Descrizione	Elementi di valore	di Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
-------------	--------------------	--------------	-----------	--------------

**Strutture antropiche**

Descrizione	Elementi di	di Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
-------------	-------------	--------------	-----------	--------------

	<b>valore</b>			
Molo foraneo e banchina di Marina di Campo	Paramenti di sponda e pavimentazioni in blocchi di granito	<p>Sono consentiti gli interventi di riqualificazione funzionale delle infrastrutture portuali esistenti nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 7, comma 4, della Disciplina del Masterplan "la rete dei porti toscani", allegato parte integrante del PIT/PP regionale.</p> <p>Nelle more dell'approvazione del Piano Operativo e del Piano Regolatore Portuale di cui all'art. 86 della LR n. 65/2014, è consentita, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 86, comma 10 della medesima legge regionale, la realizzazione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione finalizzate ad assicurare la piena funzionalità delle infrastrutture portuali e dei relativi impianti e la messa in sicurezza degli ormeggi, tra le quali sono da considerarsi prioritarie ed ammissibili le opere concernenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la definizione di un sistema funzionale contro l'insabbiamento del porto;</li> <li>- il completamento e il consolidamento del muro paraonde del molo nuovo;</li> <li>- il ripristino e il consolidamento della mantellata esterna e del riccio;</li> <li>- la messa in sicurezza ed il consolidamento del sistema di ormeggio.</li> </ul>	<p>gli interventi di riqualificazione funzionale del porto sono attuati tramite il Piano Regolatore Portuale ai sensi degli artt. 86 e 87 della LR n. 65/2014. Il PRP nella fase di formazione dello strumento, potrà apportare lievi correzioni alla delimitazione effettiva dell'ambito portuale correlate al differente livello di definizione cartografica esistente tra PS e PRP.</p>	<p>Divieto di esecuzione di interventi eccedenti l'ordinaria e la straordinaria manutenzione in assenza del PRP di competenza dell'Autorità Portuale Regionale Pedonalizzazione e accessibilità carrabile controllata e/o selezionata</p>
<b>Dimensionamento</b>				
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Porto: dimensionamento ed interventi secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali in attuazione del Piano Regolatore Portuale			
Residenza	No			
Altre destinazioni funzionali	No			

## UTOE 2 Marina di Campo

**Descrizione:** Dal punto di vista territoriale coincide con molta parte della vasta area pianeggiante di natura alluvionale ricompresa tra i rilievi ad est del Monte Tambone. Dalla Foce dei Marmi a nord, ai rilievi del Perone e del Capanne ad ovest. È l'area di storico insediamento dopo la riconquista di condizioni di sicurezza rispetto al pericolo di invasione dal mare, che aveva condotto la popolazione nei centri collinari di S.Piero e S.Illario. Il piccolo nucleo urbano originario di cui è ancora rintracciabile l'impianto originario, dominato dalla Torre Appianea posta all'estremità della collina che chiude il golfo a sud ovest e separa dalla baia di Galenzana, si è andato ampliando seguendo la falcatura del golfo adagiandosi sul cordone dunale su cui correva la viabilità del tempo, un'incongruità ambientale superabile fino a quando i terreni a monte erano agricoli e quindi esondazioni eventuali si potevano addirittura rivelare come una opportunità. Queste aree ancora libere da insediamenti nel catasto della metà del XIX secolo sono state poi progressivamente saturate a partire dal secondo dopoguerra e poi più rapidamente con lo sviluppo del fenomeno turistico che ha introdotto anche paesi "fuori scala" come gli alti edifici posti all'ingresso del centro urbano. D'altra parte una spinta alla discesa al mare era stata assicurata dall'agricoltura ed in particolare dalla coltivazione della vite, che aveva fatto del piccolo porto un servizio essenziale per l'esportazione del vino. Nasce così Marina di Campo, e diviene importante perché porto per la pesca, per l'esportazione del vino e del granito, quindi paese che cresce al nascere dell'economia turistica. L'abitato si consolida e si espande appoggiandosi, senza adeguamento delle infrastrutture, sulla viabilità preesistente di origine campestre, sotto la spinta dell'economia turistica, purtroppo si accantona anche la storia e si presta poca attenzione alla toponomastica, così si costruisce in modo tale da dimenticare la conservazione di adeguata capacità di deflusso delle aree di pianura che spesso sono a livello più basso di quelle costiere, spesso sono solcate da corsi d'acqua non grandi ma capaci di incredibili evoluzioni tanto più in conseguenza dell'abbandono dell'agricoltura. Così la rapida discesa a valle delle acque, soprattutto se figlie di piogge intense concentrate in poche ore, divengono un pericolo micidiale che crea situazioni di estrema pericolosità. Così, una struttura urbana rigogliosa di case, ma anche di alberghi appoggiati su di una splendida e lunga spiaggia diviene facile preda di eventi alluvionali con tempi di ritorno molto brevi. Rimangono tuttavia ancora aree libere e non solo interstiziali capaci costituire un volano per un riordino qualitativo degli insediamenti se si supera una logica di banale calcolo matematico di dimensionamento delle casse di espansione, per riordinare l'insediamento anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione in altro sedime di edifici in zone a rischio o da recuperare per la realizzazione di razionali infrastrutture per la sicurezza idraulica. Ai margini dell'insediamento urbano si registra invece un evidente sfrangiamento del confine della struttura insediativa, emerge il portato del mancato stop alla diffusione edilizia e dei condoni edilizi degli anni ottanta e novanta del secolo scorso, si rileva la mancanza di idonee soluzioni per allontanare dalle aree urbane il traffico di attraversamento in direzione nord – ovest cioè La Pila – Seccheto. La mancanza di una pianificazione "forte" ed il prevalere di soluzioni estemporanee ha condotto infine alla frammentaria sovrapposizione o giustapposizione di diversi tessuti edilizi, dai peep, alle aree per le attività produttive, alla residenza a bassa densità, agli edifici del comparto turistico ricettivo, accrescendo il senso di una sostanziale entropia territoriale.

All'interno di questo vasto territorio si individuano tre diversi tessuti insediativi: il tessuto urbano storicizzato (ambito del restauro), il tessuto urbano consolidato (ambito della ristrutturazione in connessione alle problematiche di messa in sicurezza da rischio idraulico) e il tessuto urbano a bassa densità con le aree di frangia (ambito del recupero e completamento degli insediamenti). In genere però, fatte salve le limitazioni imposte dalla necessità di conseguire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica, si può attestare che questa UTOE sia funzionale alla ristrutturazione anche urbanistica del territorio, per riordinare gli insediamenti esistenti, se del caso anche incrementando gli indici di edificabilità in caso di sostituzione dell'esistente a condizione di incrementare contestualmente verde pubblico e privato, standard urbanistici, aree libere.

### Invarianti

Descrizione	Obiettivi	Vincoli
Struttura insediativa del centro storico come risultante nel catasto	Conservazione e valorizzazione funzionale e paesaggistica della	Conservazione impianto insediativo e rete viaria ma con

leopoldino	trama viaria originaria	possibilità di dell'edilizia sostituzione di formazione recente
Spiaggia con funzione balneare e ricreativa della spiaggia di sabbia fine dorata che si estende per tutta la lunghezza della linea di terra dal porto alla foce dei fossi di Galea e de La Pila	Conservazione e ripascimento programmato della spiaggia con sabbie dei fondali prospicienti, riduzione presenza natanti all'ormeggio libero, ovvero razionalizzazione loro presenza	Limitazione e divieto di ancoraggio libero ai fini della tutela paesaggistica e della balneazione

### Strutture naturali e paesaggistiche

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Spiaggia	Continuità, estensione e profondità per tutto il golfo	Conservazione	Monitoraggio in continuo della linea di riva	Divieto di ancoraggio libero e di costruzione di strutture permanenti al di fuori di quelle che saranno definite dal P.R.P. di competenza dell'Autorità Portuale Regionale
Aree verdi o pubbliche alle spalle della spiaggia	Valore visuale da terra verso il mare	Conservazione	Valorizzazione dello spazio pubblico tramite idoneo arredo	Pedonalizzazione o forte selezione della mobilità privata

### Strutture antropiche

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Torre di Marina di Campo e impianto storico di marina di Campo	Posizione dominante del golfo e del mare prospiciente	Conservazione e valorizzazione		Restauro e riuso per pubblica utilità
Strutture edilizie storiche presenti nel catasto leopoldino	Valore aggregativo e strutturale	Conservazione e valorizzazione	Eliminazione o integrazione nella logica evolutiva dei volumi o corpi di fabbrica di successiva realizzazione rispetto all'impianto originario	Recupero e rigenerazione urbana
Chiesa di San Gaetano	Edificio di pregio	conservazione		Restauro

<b>Dimensionamento</b>	
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali
Residenza	Incremento del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa di edilizia non classificata di interesse storico o documentario di edilizia non classificata di interesse storico o documentario; incremento unità immobiliari solo per prima casa fino ad un massimo di 4.000 mq di Slp
Commercio	Incremento del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa; Incremento della superficie destinata al commercio di 2.500 mq di Slp
Turistico ricettivo	Incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale incremento di unità immobiliari fino ad un massimo di 4.000 mq. di slp.
Altre destinazioni funzionali	Incremento del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa e/o edilizia per adeguamento igienico funzionale

<b>UTOE 3 Territorio aperto EST: UTOE 3a Territorio aperto EST - UTOE 3b Filetto-Bonalaccia - UTOE 3c Strutture turistico ricettive EST.</b>		
<p><b>Descrizione:</b> Ampio bacino territoriale che dalla piana della Pila, via via, in direzione est, sale ai rilievi del Monte Tambone che dividono l'ampia pianura di Campo da Lacona e dal sistema afferente il golfo Stella. Trattasi di un territorio sostanzialmente naturale, non abitato se non nell'area di Bonalaccia-Filetto e in prossimità della foce dei fossi di galea e de La Pila in località Segagnana. Per questo motivo sono individuate all'interno dell'UTOE 3 diversi sub ambiti: 4a territorio aperto, 4b Bonalaccia e Filetto, 4c Segagnana. Nel primo caso trattasi di una vasta porzione di aree prevalentemente boscate inserite nel PNAT che morfologicamente concludono il sistema territoriale del golfo di Campo nell'Elba e lo separano da quello di Lacona in Comune di Capoliveri. Bonalaccia e Filetto sono insediamenti originariamente rurali, poi prevalentemente residenziali e/o residenziali-turistici, Segagnana è invece caratterizzata in prevalenza da insediamenti turistico-ricettivi (campeggi). Complessivamente prevalgono le formazioni della macchia mediterranea, le attività agricole sono sostanzialmente residuali e generalmente esercitate nelle aree più prossime al Fosso di Galea, ovvero dell'UTOE 5 Aeroporto della Pila. Unica presenza antropica di un certo rilievo è la strada provinciale che collega Campo nell'Elba a Lacona, quindi alcuni sentieri oggi molto apprezzati dagli escursionisti. Gli insediamenti di Bonalaccia e Filetto consolidati in via spontanea o per le conseguenze dei condoni edilizi sono realizzati in assenza di una adeguata viabilità di supporto atta a garantirne una accessibilità in sicurezza. Nella parte settentrionale dell'UTOE a confine con il territorio di Marciana è collocata la discarica comprensoriale di Literno.</p>		
<p><b>Invarianti:</b> aree boscate ed agricole, viabilità minore e sentieri</p>		
<b>Descrizione</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Vincoli</b>
Sono prevalenti tutte le serie della flora tipica della macchia mediterranea, in alcuni casi sono presenti piantate di pino marittimo notoriamente non autoctono e per questo da sostituire con alberi tipici	Conservazione e riduzione del rischio incendio, conservazione e consolidamento insediamenti esistenti per ristrutturazione ed ampliamento per adeguamento funzionale ed igienico funzionale dei	Vincolo paesaggistico e norme del PNAT

come querce e sughere	fabbricati esistenti se non detsinati all'attività agricola			
<b>Strutture naturali e paesaggistiche</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Elementi di valore</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive</b>	<b>Prescrizioni</b>
Macchia mediterranea	Varietà arboree	Conservazione	Ripristino delle percorrenze campestri come sentieri e per anticendio	Ripresa del taglio dei cedui ove presenti
<b>Strutture antropiche</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Elementi di valore</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive</b>	<b>Prescrizioni</b>
Discarica di Literno	valore funzionale ed economico per la chiusura all'interno dell'Isola del ciclo dei rifiuti	Riqualificazione, messa in sicurezza e riuso	Utilizzazione come discarica	Obbligo di sistemazioni d'inserimento paesaggistico a contorno
<b>Dimensionamento</b>				
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali			
Residenza	Incremento del 35% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione; incremento di unità immobiliari solo per prima casa per un massimo di 900 mq. di slp.			
Turistico ricettivo	Incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale incremento di unità immobiliari fino ad un massimo di 800 mq. di slp.			
Altre destinazioni funzionali	Incremento del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa; incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale			

<b>UTOE 4 Aeroporto</b>
<b>Descrizione:</b> l'area corrisponde in gran parte all'insediamento aeroportuale ed agli spazi limitrofi il cui futuro dipende dagli assetti che si vorranno conferire alla struttura aeroportuale in conformità al PIT/master plan della mobilità ed al programma di sviluppo definito dalla società di gestione. Per quanto sussistano condizionamenti fisico – morfologico per lo sviluppo dell'aeroporto, la natura di infrastruttura strategica è fondamentale per qualsiasi futura politica economica per l'isola, ed è fondamentale per determinare una alternativa di accessibilità che consenta al prodotto Elba di essere appetibile anche su mercati turistici diversi da quelli tradizionali. Quindi, trasformazioni ed assetti delle aree aeroportuali non possono essere condizionate da qualsiasi altro possibile uso del territorio. Tutto ciò tenuto conto che si devono comunque prevedere le condizioni per l'allungamento della pista, sia lato mare che lato terra, per l'allargamento dello spazio aeroportuale, con conseguenti interventi

infrastrutturali sul tracciato del Fosso della Galea e sul fosso della Pila, sulla strada provinciale nella zona di S.Lucia, per garantire i necessari spazi di sicurezza. Contemporaneamente deve essere garantito lo sviluppo dell'aerostazione, l'aggregazione a questa di servizi ed attrezzature funzionali ed indispensabili, come in tutti gli aeroporti, per accrescere la redditività dell'infrastruttura e perseguire percentuali sempre più elevate di autosostentamento. Dal punto di vista fisico-morfologico trattasi di un territorio pianeggiante solcato da piccoli corsi d'acqua artificiali e segnati da arginature più alte del piano di campagna e tali da costituire un elemento di caratterizzazione paesaggistica. Trattandosi di terreni a quote basse sono presenti anche ristagni delle acque, ovvero si registrano difficoltà di deflusso. Gli insediamenti esistenti sono generalmente sporadici e non presentano caratteristiche di pregio, anche tutto quanto sorto attorno alla stazione aeroportuale appare di scarso pregio e qualità edilizia, quindi possono anche concretizzarsi condizioni per operazioni di ristrutturazione urbanistica funzionali al consolidamento dell'aeroporto. Allo stato attuale sono rilevate anche condizioni non risolte di rischio idraulico.

### Invarianti

Descrizione	Obiettivi	Vincoli
Sedime aeroportuale e aree di pertinenze	Sviluppo aeroporto con allungamento pista, ampliamento spazi per la sicurezza e della aerostazione e dei servizi complementari e connessi anche con ricollocazione insediamenti adiacenti in condizione di scarsa compatibilità funzionale ed edilizia, riordino conseguente della viabilità	Subordinazione di qualsiasi altra ipotesi d'uso e trasformazione alle condizioni e necessità della funzione aeroportuale e della realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature relative

### Strutture naturali e paesaggistiche

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Fosso di Galea e Fosso de la Pila	Funzione idraulica e di corridoio ecologico	Conservazione e trasformazione per necessità di sicurezza idraulica	Manutenzione programmata	Divieto edificazione se non per necessità di sicurezza idraulica o di funzionalità aeroportuale
Aree agricole in destra orografica del Fosso de la Pila	Sistemazione agraria e paesaggistica tradizionale	Conservazione	Sviluppo della biodiversità e di altre colture rispetto alla predominanza o tendenza all'omologazione paesaggistica della viticoltura, sviluppo delle attività	Divieto di trasformazione dei suoli agricoli

			complementari di quella agricola	
<b>Strutture antropiche</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Elementi di valore</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive</b>	<b>Prescrizioni</b>
Pista aeroporto e relative aree e strutture di pertinenza	Funzione dell'accessibilità principale all'isola unitamente al porto di Portoferraio	Conservazione, sviluppo aeroportuale	Predisposizione master plan aeroporto	Divieto di trasformazioni che possono pregiudicare lo sviluppo della struttura aeroportuale, trasferimento di edifici incompatibili con la funzione aeroportuale
<b>Dimensionamento</b>				
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali con collocazione prioritaria e preferenziale nelle aree di proprietà pubblica			
Residenza	Incremento del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o ristrutturazione urbanistica se funzionale alla realizzazione degli interventi di adeguamento funzionale dell'aeroporto; incremento di unità immobiliari prima casa solo per frazionamento edifici residenziali esistenti			
Altre destinazioni funzionali	Incremento del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa con trasferimento in altra localizzazione delle attività esistenti nell'ambito aeroportuale e non classificabili come aerostazione o destinazioni complementari di questa			

### UTOE 5 La Pila

**Descrizione:** La Pila è uno storico insediamento già presente nel catasto leopoldino in forma già abbastanza ampia. Trattasi di insediamento a quota modestamente sopraelevata rispetto alla pianura, quindi a quota di sicurezza idraulica, di origine agricola, posto lungo la viabilità per Campo e per S.Illario. Ovvero è un insediamento cresciuto in corrispondenza di un nodo della rete dei collegamenti anche nei secoli passati. Le prime pendici collinari sono coltivate in prevalenza a vigneto in continuità con le aree sottostanti della piana, la viabilità a margine meridionale dell'insediamento storico che conduce al Marina di Campo è pregevolmente arredata da imponenti platani, di fatto ha costituito anche il tramite per successivi ampliamenti residenziali del piccolo centro abitato, ove di recente è stato realizzato anche un piano di edilizia economica e popolare da completare soprattutto per integrare il nuovo edificato nel contesto ambientale con adeguati inserimenti di aree verdi ed attrezzature di servizio, di urbanizzazioni che possono comportare anche piccoli interventi di completamento edilizio, se necessari, ma pur sempre in forma di edilizia convenzionata per corrispondere al fabbisogno di prima casa.

Verso la pianura l'area assume via via forma di territorio agricolo interessato da coltivazioni di vite e da aziende agricole produttive cui deve essere garantita la possibilità di espansione delle coltivazioni, ma anche delle attività complementari funzionali al mantenimento delle coltivazioni medesime. Stesse caratteristiche permangono anche nelle aree a monte verso nord, seppure qui si registri un avanzamento dell'incolto e della riappropriazione dei terreni da parte di essenze arbustive o del bosco. Tra La Pila e la località i Marmi sono presenti aree per attività artigianali che vanno consolidate per reinsediare attività collocate nel centro urbano in situazione di incompatibilità ambientale o per nuove attività anche con piccoli incrementi del carico urbanistico, perseguendo contestualmente forme di ambientalizzazione o mitigazione degli impatti. In questo modo si intende favorire il superamento di processi anche estesi di diffusione e dispersione edilizia spesso appoggiata a viabilità vicinale ed inadeguata, addensando immobili con destinazione produttiva e realizzando interventi di mitigazione ed ambientalizzazione. Pertanto per quanto possibile vanno favoriti ed attivati processi di riordino insediativo, tramite ristrutturazioni, accorpamenti, se del caso integrazioni edilizie funzionali al completamento del sistema degli insediamenti esistenti e della rete delle urbanizzazioni essenziali.

### Invarianti

Descrizione	Obiettivi	Vincoli
Struttura insediativa storica come rilevabile nel catastato leopoldino	Conservazione	Divieto di modifica dell'impianto storico anche in caso di interventi necessitati di sostituzione edilizia
Strutture e funzioni agricole in particolare nelle aree più interne	Conservazione	Di funzione agricola

### Strutture naturali e paesaggistiche

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Alberature di lungo la strada per Marina di Campo e aree agricole coltivate	Impianti di platani lungo la viabilità	Conservazione ed integrazione		Divieto abbattimento alberature
fossi e scoli campestri	vegetazione riparia	conservazione	mantenimento fasce di rispetto 10 metri	divieto edificazione ed utilizzazione rispetto da quella naturalistica delle fasce di 10 metri dai cigli di sponda dei fossi

### Strutture antropiche

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Chiesetta di casa colonica annessa	Insieme paesaggistico, caratteristiche	Conservazione	Permanenza della struttura insediativa e delle relazioni con	Divieto di trasformazioni eccedenti il

	interne della chiesetta		l'intorno territoriale e paesaggistico	restauro dei fabbricati e la conservazione della funzione agricola delle aree circostanti
<b>Dimensionamento</b>				
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali			
Residenza	Incremento del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione urbana qualora non relativi a immobili di cui all'impianto edilizio rilevabile nel catasto leopoldino; incremento unità immobiliari solo per prima casa fino ad un massimo di 900 mq. Slp.			
Altre destinazioni funzionali	Incremento per riallocazione funzioni impropriamente iscritte nell'ambito aeroportuale anche con incremento fino al 35% della slp esistente. Incremento della slp degli edifici esistenti in caso di piani di riqualificazione insediativa, anche con incremento dell'unità immobiliari; incremento del 10% della slp delle unità immobiliari esistenti in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale; obbligo di riordino paesaggistico dei margini del sistema insediativo con sistemazioni a verde con idonee essenze tipiche.			

<b>UTOE 6 Aree di insediamento diffuso: UTOE 6a Albarelli - UTOE 6b Casalini - UTOE 6c Santa Lucia</b>		
<p><b>Descrizione:</b> Attorno a La Pila, storico insediamento già presente nel catasto leopoldino in forma già abbastanza ampia, posto a quota modestamente sopraelevata rispetto alla pianura, quindi a quota di sicurezza, le modificazioni socio economiche il progressivo regredire delle attività agricole, la prossimità della rete infrastrutturale principale (strade provinciali, aeroporto), hanno nel tempo favorito la tendenza ad una trasformazione in direzione di una urbanizzazione diffusa delle aree. L'erosione dei suoli agricoli è avvenuta non solo per usi residenziali o turistico – ricettivi, ma anche per insediare attività produttive di servizio locale. Quindi l'area è stata caratterizzata da processi anche estesi di diffusione e dispersione edilizia spesso appoggiata a viabilità vicinale ed inadeguata, pur permanendo ampie aree libere in molti casi ancora coltivate. Situazione simile si registra nell'ambito 7c degli Alzi. Sono in qualche modo aree periurbane dove la struttura agricola è stata erosa dalla diffusione dell'edilizia residenziale pur conservandosi brani di aree agricole ancora intatte e caratteristiche. Pertanto per quanto possibile vanno favoriti ed attivati processi di riordino insediativo, tramite ristrutturazioni, accorpamenti, se del caso integrazioni edilizie funzionali al completamento del sistema degli insediamenti esistenti e della rete delle urbanizzazioni essenziali e, contestualmente al recupero ed all'accorpamento di aree da riconsegnare alle attività agricole</p>		
<b>Invarianti</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Vincoli</b>
Strutture e funzioni agricole in partic	Conservazione	divieto di trasformazione ad uso

nelle aree più interne			urbano	
<b>Strutture naturali e paesaggistiche</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Elementi di valore</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive</b>	<b>Prescrizioni</b>
aree agricole residue ed	campi coltivati	ricostituzione trama delle aree agricole		divieto di trasformazione se non per infrastrutture pubbliche o la realizzazione di servizi pubblici o interesse pubblico
<b>Strutture antropiche</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Elementi di valore</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive</b>	<b>Prescrizioni</b>
Chiesetta di casa colonica annessa in località	Insieme paesaggistico, caratteristiche interne della chiesetta	Conservazione	Permanenza della struttura insediativa e delle relazioni con l'intorno territoriale e paesaggistico	Divieto di trasformazioni eccedenti il restauro dei fabbricati e la conservazione della funzione agricola delle aree circostanti
<b>Dimensionamento</b>				
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali			
Residenza	Incremento del 35% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione urbana; incremento di unità immobiliari prima casa fino ad un massimo di 2.400 mq. di slp.			
Altre destinazioni funzionali	Incremento del 35% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione urbana; incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale delle unità immobiliari esistenti, completamento aree con destinazione produttiva e/o artigianale esistente con obbligo di riordino paesaggistico dei margini del sistema insediativo			

<b>UTOE 7 di Sant'Ilario</b>
<b>Descrizione:</b> Centro storico e polo principale del sistema territoriale al pari di S.Piero fino a quando le condizioni di sicurezza del territorio non consentono di avviare la discesa valle e lungo la costa della popolazione. Insediamento in gran parte intatto nella struttura originaria, fatte salve piccole espansioni esterne,

ove è netto il confine tra urbanizzato ed aree agricole e boscate. La condizione collinare al margine del passaggio alla zona climatica della montagna e del bosco di latifoglie (in prevalenza castagni) ha costituito negli ultimi anni un fattore di marginalizzazione, ma anche di nuova motivazione funzionale in un contesto dell'economia turistica sempre meno legata a fenomenologie di massa e più attenta a prodotti di nicchia. Nella struttura urbana è inglobata l'originaria fortificazione che è stata progressivamente integrata e riutilizzata nelle strutture edilizie a prevalente funzione residenziale; splendido lo spazio della piazza della chiesa, ma interessanti anche altre parti del centro ove si rincorrono vicoli e scorci di spazi arricchiti da piante di oleandro che ne fanno un unicum di raro valore paesaggistico tenuto conto che non sussistono episodi edilizi isolati di pregio ma il valore è rappresentato dallo schema di aggregazione dell'edilizia seriale residenziale, dalla omogeneità dei tipi e delle opere di finitura tanto che l'insediamento appare un continuum intatto nella forma e nel tempo.

### Invarianti

Descrizione	Obiettivi	Vincoli
Rapporto tra edificato e aree circostanti	Conservazione edificato storico, ristrutturazione e so sostituzione dell'edificato recente incongruo	Divieto di nuove costruzioni a ridosso della viabilità di circonvallazione

### Strutture naturali e paesaggistiche

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
arredi floristici ed alberature	alberi di oleandro in piazza e rampicanti di bouganvillea	conservazione	adeguamento spazi non impermeabilizzati	

### Strutture antropiche

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Chiesa e piazza	Impianto urbano e arredi della piazza	conservazione	Reinserimento attività commerciali	
mura	Cortine murarie in pietra faccia vista	Conservazione e valorizzazione		

### Dimensionamento

Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali
Residenza	Incremento del 35% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione urbana all'esterno del nucleo originario individuato nelle mappe del catasto leopoldino; incremento di unità immobiliari prima casa per un massimo di 600 mq. di slp.
Altre destinazioni funzionali	Incremento per strutture edilizie all'esterno del nucleo originario individuato nelle mappe del catasto leopoldino del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa; incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale

**UTOE 8 San Piero**

**Descrizione:** centro storico e polo principale del sistema territoriale al pari di S. Ilario fino a quando le condizioni di sicurezza del territorio non hanno consentito di avviare la discesa in valle e lungo la costa delle popolazioni. L'insediamento in gran parte intatto nella struttura originaria, fatte salve piccole espansioni esterne, delimita il confine urbanizzato ed aree agricole e boscate. Per quanto presenti aspetti di elevata unitarietà sono rintracciabili nel tessuto urbano almeno 3 diverse tipologie insediative: la Fortezza Pisana che ingloba anche la originaria Pieve dei Santi Pietro e Paolo, l'insediamento intermedio tra la fortezza pisana ed il centro storico caratterizzato da una schiera ordinata su due aree lungo la strada, il centro storico in posizione cacuminale ove le case si attorcigliano sull'andamento delle curve di livello orografico e ove sono presenti anche edifici di maggiore rilevanza rispetto a tipica edilizia seriale di un centro storico di origine tardo medievale. Centro di riferimento della storica economia granitica che conserva la memoria e poche tracce in una residua attività estrattiva e di lavorazione da tutelare e disciplinare in funzione di interventi di restauro urbano. La condizione collinare al margine del passaggio alla zona climatica della montagna e del bosco di latifoglie (in prevalenza castagno) costituito negli ultimi anni un fattore di marginalizzazione, ma anche di nuova motivazione funzionale in un contesto dell'economia turistica sempre meno legata a fenomenologie di massa e più attenta a prodotti di nicchia. La presenza della Fortezza pisana, degli insediamenti di , ma anche delle altre parti del centro ove si rincorrono scalinate e piccoli spazi urbani di rara bellezza e semplicità ricavati adagiando le costruzioni al declivio del terreno, ai suoi andamenti alcuni casi alle sue emergenze rocciose, ne fanno un unicum di raro valore paesaggistico.

**Invarianti**

Descrizione	Obiettivi	Vincoli
Struttura insediativa urbana		

**Strutture naturali e paesaggistiche**

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Boschi				

**Strutture antropiche**

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Fortezza pisana e chiesa	Impianto strutturale dell'insediamento e arredi interni della chiesa	Conservazione e valorizzazione		Pedonalizzazione o limitazione al traffico delle aree limitrofe
Centro storico	Valore d'insieme dell'impianto urbano	Conservazione e valorizzazione	Inserimento attività commerciali	Eliminazione superfetazioni
insediamento				

**Dimensionamento**

Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali
Residenza	Incremento delle strutture edilizie all'esterno del nucleo originario individuato nelle mappe del catasto leopoldino del 35% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione urbana; incremento di unità immobiliari prima casa fino ad un massimo di 1400 mq. di slp.

Turistico ricettivo	Incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale; Sono consentiti gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana della slp esistente.
Altre destinazioni funzionali	Incremento per strutture edilizie all'esterno del nucleo originario individuato nelle mappe del catasto leopoldino del 20% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa; incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale

**UTOE 9 Territorio aperto OVEST: UTOE 9a Territorio aperto OVEST - UTOE 9b Cavoli - UTOE 9c Seccheto - UTOE 9d Fetovaia - UTOE 9e Pomonte – UTOE 9f Le Caviere**

**Descrizione:** L'UTOE 9 ricomprende tutte le aree che sono inserite nel perimetro del PNAT ed altre ancora. La suddivisione con individuazione di 6 sub ambiti è funzionale al riconoscimento di alcune specificità insediative, ove densità edilizie relative e funzioni prevalentemente turistico residenziali, non costituiscono comunque elemento per una definizione di questi ambiti quali insediamenti urbani, fra i quali andrebbe inserito anche l'abitato di Vallebuia. Gli insediamenti esistenti possono essere considerate strutture periurbane che hanno confusamente intasato solchi vallivi in prossimità del mare e di spiagge di rara bellezza e valore paesaggistico ed ambientale che debbono essere salvaguardate impedendo trasformazioni antropiche delle medesime e garantendo la funzionalità idraulica dei corsi d'acqua torrentizi ivi esistenti che sono anche l'unica opportunità di alimentazione di sedimenti per le piccole spiagge caratterizzate dalle sabbie di origine granitica. Nella parte restante dell'UTOE, la maggiore, prevalgono gli aspetti naturalistici, caratterizzati da una pluralità di ambienti i cui connotati variano al variare delle quote altimetriche passando dalle tipiche formazioni della macchia in prossimità del mare, alle formazioni boscate con la presenza del castagno nelle zone più fresche, alle garighe tra i macigni di granito. In questo ambito, quote più elevate rispetto agli insediamenti turistici attuali, si rintracciano insediamenti storico – archeologici: le antiche cave di granito e l'unica cava di tale materiale ancora in attività a cui si accede da S.Piero, i caprili immediatamente a valle della vetta del Capanne. oltre S.Piero e S.Ilario sulla strada del Perone si incontrano invece la torre di S.Giovanni e l'antica pieve romanica di a testimonianza dello storico insediamento umano in collina. Mentre a quote basse si percepisce ancora parte dell'originaria struttura agraria del territorio, a quote altimetriche via via più alte invece il territorio ha carattere esclusivamente naturale.

Invarianti

Descrizione	Obiettivi	Vincoli

**Strutture naturali e paesaggistiche**

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Baia di Galenzana	Continuità ed integrità del rapporto terra	Conservazione	Monitoraggio in continuo della linea	Divieto di ancoraggio libero e di costruzione di

	mare		di riva	nuovi manufatti permanenti nelle aree a terra e a mare
Spiagge di Cavoli, Seccheto e Fetovaia	Spiaggia	Conservazione	Monitoraggio in continuo della linea di riva	Allontanamento progressivo di strutture antropiche dalla spiaggia
Scogliere di Pomonte	rocce che degradano a mare	Conservazione	monitoraggio al fine di garantirne la fruizione in sicurezza	divieto di trasformazione antropica diversa da sentieristica realizzata con metodiche naturalistiche
Areale del granito del Monte Perone e del Monte Capanne	Aree naturali caratterizzate da macchia mediterranea ed affioramenti di rocce	conservazione	Monitoraggio condizioni di stabilità dei versanti e del rischio idrogeologico	Divieto di asportazione di specie arboree e di prelievo di rocce all'esterno delle aree di cava di cui al PREPAT
<b>Strutture antropiche</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Elementi di valore</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive</b>	<b>Prescrizioni</b>
chiesa e Torre di S.G Giovanni	strutture murarie	conservazione e valorizzazione	riuso per finalità turistiche e culturali	restauro
Insedimenti archeologici di	strutture megalitiche	conservazione e valorizzazione	riuso per finalità turistiche e culturali	
insediamenti arcaici rurali di	strutture edilizie in pietra senza malta simili ai nuraghe	conservazione e valorizzazione	riuso per finalità turistiche e culturali	
<b>Dimensionamento</b>				
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali			
Residenza	Incremento del 35% della slp esistente in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione urbana con possibilità di realizzazione nuove prime case; Nuova edificazione di unità immobiliari prima casa fino ad un massimo di 700 mq. di slp.			
Turistico ricettivo	Incremento del 10% della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale; Incremento di unità immobiliari fino ad un massimo di 4.000 mq. di slp.			

Altre destinazioni funzionali	incremento della slp esistente in caso di riqualificazione edilizia per adeguamento igienico funzionale e in caso di piani di riqualificazione insediativa o rigenerazione urbana;
-------------------------------	--

**UTOE 10 Pianosa**

**Descrizione:** Terra unica, perché non c'è altro di uguale nell'arcipelago per caratteristiche geomorfologiche e per storia, piatta ed alta sul mare poche decine di metri. Terra aliena per lunghissimi anni in quanto carcere, seppure vissuta anche da oltre 2000 persone, terra riconsegnata alla comunità locale come risorsa importante per uno sviluppo turistico diverso. Terra dove le tracce del carcere dovevano e potevano essere in gran parte cancellate perché prive di qualità (gli alloggi delle guardie carcerarie) seppure talvolta essere stesse storia (il "Muro Dalla Chiesa" che separava il paese dal carcere). Circondata da area marina protetta per decreto istitutivo del PNAT, presenta valori naturalistici e storici assoluti che giustificano una presenza antropica selezionata e condizionata. Terra di un equilibrio fragile che l'attività carceraria a messo a rischio, la riclassificazione come parco terrestre e marino ha di fatto hanno costituito la condizione per l'affermazione di un nuovo modello di sviluppo sostenibile solo in parte vanificato dalla storica incapacità nazionale di progettare, in un costruttivo rapporto tra diverse istituzioni dello Stato, che nel passato hanno difeso privilegi o poteri anche a costo di far deperire il patrimonio della collettività (vedi vicenda della Caserma Bombardi abbandonata appena costruita ed arredata). Non è previsto nessun incremento di volumi se non per alloggiare impianti tecnici, la massima presenza umana contemporanea sull'isola è stimata non superiore 450 unità di cui il 50% stanziali ed il 50% visitatori giornalieri. La gestione dell'isola è affidata integralmente all'ente parco in accordo con il Ministero di Grazia e Giustizia e il Comune di Campo nell'Elba. Nelle more dell'adozione PRP sono consentito gli interventi di messa in sicurezza, riparazione e manutenzione del porto di Cala Giovanna

**Invarianti**

Descrizione	Obiettivi	Vincoli
Intera isola e specchi di mare circostanti l'intero perimetro dell'isola	Tutela del patrimonio naturale e antropico	Parco naturale ed area marina protetta

**Strutture naturali e paesaggistiche**

Descrizione	Elementi di valore	Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
Falesie	Strutture di calcarenite di altezza media continua per oltre metà del perimetro dell'isola di circa 20 metri, uniche nel contesto regionale	conservazione	monitoraggio	Accessibilità controllata a tutela delle innumerevoli specie ornitiche nidificanti
Spiaggia di cala Giovanna	Spiaggia candida prodotto del disfacimento della calcarenite tipica dell'isola	conservazione	Monitoraggio per la tutela	Fruizione controllata
Praterie di posidonia fondali circostanti l'isola	Estensione della prateria	Conservazione	Tutela per l'estensione	Divieto ancoraggio e pesca

Resti delle sistemazioni agrarie della colonia penale	Orti e vigneti residui dell'attività della colonia penale agricola	conservazione	Ripresa della attività agricola	Coltivazione esclusivamente biologica
<b>Strutture antropiche</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Elementi di valore</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Direttive</b>	<b>Prescrizioni</b>
villa	Edificio singolo di valore nel suo complesso e per le caratteristiche degli spazi esterni come la scalinata di accesso	Conservazione e rifunzionalizzazione		Restauro
Chiesa	Edificio di pregio per gli interni ed in rapporto agli edifici che compongono l'ingresso alla colonia penale	conservazione		Restauro
Insedimento del porticciolo	Edifici del più antico insediamento di Pianosa	Recupero e rifunzionalizzazione	Rifunzionalizzazione turistico ricettiva	Restauro e ristrutturazione
catacombe	Insedimento più antico ed integro dell'isola	valorizzazione	musealizzazione	
Diramazione centrale	Edificio principale della originaria colonia penale di pregio architettonico almeno per quanto riguarda gli aspetti esterni	rifunzionalizzazione	Utilizzo per la ricettività turistica e per l'ospitalità delle comunità scientifiche	
Ex sanatorio	Insedimento semidiruto di valore storico in relazione alla notorietà di molti degli ospiti della struttura negli anni tra le due guerre mondiali	conservazione		
Diramazione 41bis	Carcere di massima sicurezza testimonianza delle modalità di vita	conservazione	musealizzazione	

	carceraria e della vicenda storica della repubblica			
<b>Dimensionamento</b>				
Attività di servizio e attrezzature pubbliche	Secondo progettazione definitiva in ragione delle esigenze funzionali			
Residenza	Diradamento, con demolizione edifici recenti in contrasto con l'insediamento originario			
Altre destinazioni funzionali				

***Art. 32 Potenzialità residua degli strumenti urbanistici vigenti e nuove previsioni di PS.***

1. Il dimensionamento residuo di PdF per le funzioni residenziali è pari a mq 7.456 di SIp, che derivano in parte da comparti peep non attuati e vigenti.
2. La proposta dimensionale del nuovo PS pertanto è costituita dal recupero del dimensionamento residuo oltre ad una quota aggiuntiva al fine di migliorare la qualità urbana degli insediamenti attraverso la reale attuazione degli standard pubblici sia di carattere urbanistico che sociale anche attraverso la perequazione urbanistica.
3. Il dimensionamento è stato tradotto in SLP utilizzando il parametro di 40 mq a Posto Letto, comprensivo dei servizi, in considerazione di un saldo migratorio costante della componente demografica pari a 275 abitanti.
4. Il dimensionamento della funzione turistica ricettiva è stato tradotto in SLP utilizzando il parametro di 40 mq a Posto Letto, comprensivo dei servizi in considerazione di un saldo turistico costante della componente demografica pari a 220 abitanti.
5. Per quanto riguarda la funzione produttiva il PS si limita a premiare il ricollocamento delle strutture incompatibili nelle UTOE prettamente destinate alla residenza.
6. Per quanto riguarda la funzione commerciale si conferma quanto deriva dai piani peep vigenti con 2.550 mq di slp.
7. Viceversa si ritiene di proporre un incremento per le strutture a carattere turistico ricettivo che si debbano attuare attraverso piani di riqualificazione insediativa.
8. Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del dimensionamento del PS distribuito nelle singole UTOE:

**Tabella riassuntiva del dimensionamento del PS distribuito nelle singole UTOE**

	RESIDENZA	TURISTICO RICETTIVO	COMMERCIALE	ALTRE DESTINAZIONI FUNZIONALI (DIREZIONALE)	ATTIVITÀ DI SERVIZIO E ATTREZZATURE PUBBLICHE
UTOE 1					
UTOE 2	4.000	4.000	2.550		
UTOE 3	900	800			
UTOE 4					
UTOE 5	900				
UTOE 6	2.400				
UTOE 7	600				
UTOE 8	1.400				
UTOE 9	700	4.000			
UTOE 10					
TOTALE SLP MQ	10.900	8.800	2.550		

**9.** Gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti e legittimate alla data di adozione del PS, che non costituiscano nuove unità immobiliari, e che siano finalizzati ad una riqualificazione globale dell'edificio, nelle forme e con le modalità stabilite dal POC, non sono computati nel dimensionamento del piano.

**10.** In sede di redazione del POC, con il maggior dettaglio conseguente, è ammesso un trasferimento del dimensionamento e/o una riperimetrazione delle UTOE, tra UTOE limitrofe, nella quota massima del 10%, in modo da non incidere sulla sostenibilità delle risorse e, quindi sulle valutazioni effettuate.