



COMUNE DI RIO

(Provincia di Livorno)

Sindaco

Marco Corsini

*Responsabile Servizio Assetto e
gestione del Territorio del Comune di Rio*

Arch. Andrea Faccio



COMUNE DI PORTO AZZURRO

(Provincia di Livorno)

Sindaco

Maurizio Papi

*Responsabile Area Edilizia Privata e
Urbanistica del Comune di Porto Azzurro*

Arch. Nicola Ageno

Responsabile del procedimento di Piano Strutturale Intercomunale

Arch. Andrea Faccio

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Urbanistica e Paesaggio

Arch. Mauro Ciampa - Architetti Associati Ciampa - capogruppo

Gruppo di Lavoro:

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Carlo Cesari – consulenza aspetti storici

Dott. in Pian. Anita Pieroni – restituzione ed elaborazione cartografica

VAS, Vinca, Territorio Rurale, Paesaggio

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi Geologici

Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

Studi Idraulici

Dott. Ing. Alessio Gabbrielli

Prospettive e Scenari di Sviluppo

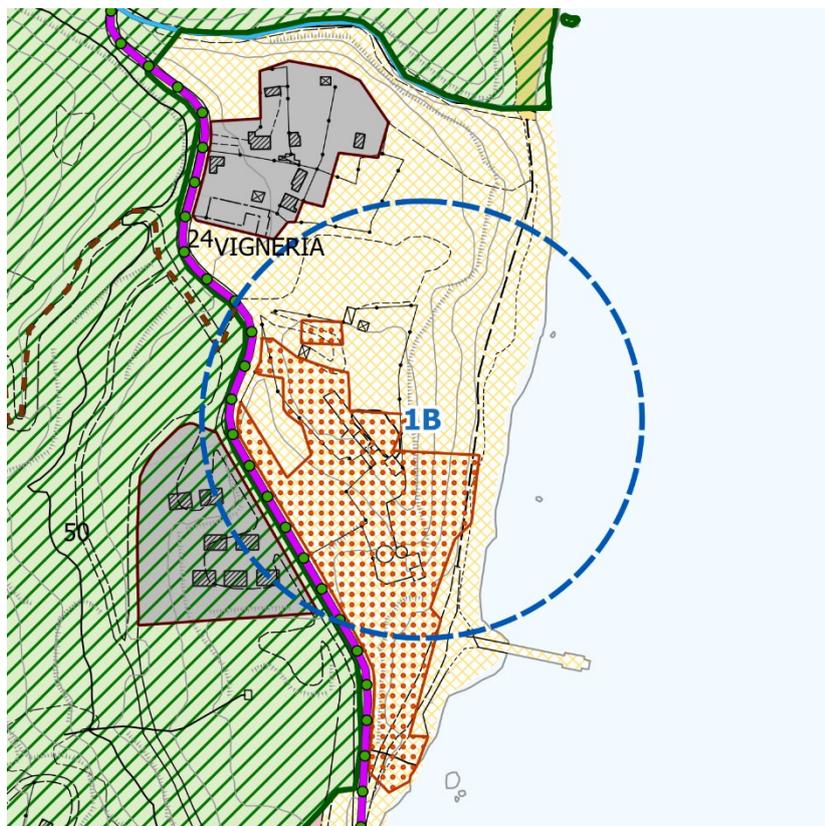
Istituto di Management Scuola Superiore S. Anna – Prof. Nicola Bellini

**Allegato I alle NTA_estratto:
Schede Norma delle Polarità esterne al TU
*controdeduzioni***

**COMUNE DI RIO e PORTO AZZURRO– Piano Strutturale Intercomunale
Polarità esterne al territorio urbanizzato approvate in conferenza di copianificazione**

**Polarità 1B
Recupero complesso minerario Vigneria**

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

Vincolo paesaggistico: Intero territorio del comune di Rio Marina situato nell'Isola d'Elba (D.M. 18/08/1952 G.U. n° 216 del 17/09/1952).

Beni Architettonici tutelati: – “Cabina elettrica, magazzino centrale, tramoggia” (Decreto n. 99/2006) ai sensi della Parte II del D.Lgs42/2004.

Aree tutelate per legge:

- **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera a:** Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.
- **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera f:** Parchi e riserve nazionali o regionali: Parco Nazionale Arcipelago Toscano (in parte).
- **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:** Territori coperti da foreste e da boschi.

Altri vincoli

Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 (in parte)

Aree di interesse ambientale

ZPS Elba orientale (in parte)

Inquadramento P.S.I.

Tav. PS _UTOE R6_ Rio Marina

Descrizione dell'area

L'area, di proprietà in parte demaniale ed in parte comunale, si trova nel versante orientale dell'Isola d'Elba, in località Vigneria, poco distante dal centro abitato di Rio Marina ed accessibile dalla strada provinciale. Si tratta di un'ex area mineraria che in passato ha rivestito un ruolo di grande importanza per l'economia dell'isola, in quanto era destinata al trattamento ed all'imbarco dei minerali estratti nell'entroterra. L'area è connotata da un significativo valore paesaggistico, essendo prospiciente il mare ed ubicata in posizione dominante rispetto alla costa, nelle immediate vicinanze del centro storico di Rio Marina, dal quale è facilmente raggiungibile anche a piedi. Sono presenti impianti ed edifici minerari dismessi e fortemente degradati, alcuni dei quali oggetto di vincolo ai sensi della parte II del Codice perché dichiarate di interesse storico- artistico. Sono inoltre ancora visibili i resti del pontile di carico, crollato nel 2018,

	Al margine nord dell'area mineraria, in continuità rispetto al piccolo nucleo edificato di Vigneria, è presente un'ampia area pianeggiante attualmente utilizzata come rimessaggio nautico. L'area dove insistono le strutture minerarie dismesse appare attualmente connotata da degrado, ricoperta da una vegetazione spontanea. Considerata l'ubicazione dell'area, morfologicamente più alta rispetto alle aree circostanti, vi sono visuali paesaggistiche di particolare pregio e/o visuali libere da preservare.
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione¹	70.000 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente²	4289 mq di sup.coperta
PREVISIONI	
Obiettivi	Recupero urbanistico, ambientale e paesaggistico dell'ex area mineraria di Vigneria, attualmente in stato di abbandono e caratterizzata da gravi condizioni di degrado ambientale e architettonico, con la presenza di strutture dirute collegate alla dismessa attività mineraria. In relazione al degrado esistente, l'Amministrazione sta analizzando e valutando se riconoscere l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando l'obiettivo di coerenza con l'apposita direttiva del PIT-PPR (Elaborato 3B – Sezione 4) di "promuovere un piano di recupero per il complesso industriale di Vigneria, comprendendo anche tutti gli edifici storici presenti nella zona"³.
Funzioni ammesse	Turistico-ricettivo, Servizi
Interventi ammessi	Recupero e riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'area mediante: a) interventi di restauro e recupero funzionale degli immobili dichiarati di interesse storico artistico in relazione al loro valore di archeologia industriale; b) sostituzione edilizia degli edifici e dei manufatti degradati privi di interesse storico e/o testimoniale al fine della salvaguardia e del recupero dei valori paesaggistici, anche con diversa collocazione ed articolazione funzionale nell'ambito delle aree di pertinenza, nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR che prevedono la possibilità di un incremento complessivamente non superiore al 10% della superficie coperta esistente; c) riqualificazione complessiva dell'area sotto il profilo geomorfologico, vegetazione, storico-identitario, con possibilità di recupero/ricostruzione del pontile preesistente quale punto di belvedere pubblico, quale recupero di un elemento consolidato nell'iconografia e nella memoria collettiva e nello skyline della costa. Gli interventi, da disciplinare più in dettaglio nella successiva fase del PO, potranno essere attuati nel rispetto delle superfici e delle volumetrie legittime esistenti così come già previsto nel RU vigente del Comune di Rio Marina, già sottoposto alla Conferenza Paesaggistica del 10.10.2017 e 1.12.2017 che definisce il seguente dimensionamento massimo: SE massima: 12.500 mq per funzioni turistico ricettive; 1000 per servizi di interesse generale, anche a carattere privato. Gli edifici oggetto di ricostruzione non potranno superare l'altezza massima degli edifici esistenti, e comunque non potranno superare i due piani fuori terra.
Standard Urbanistici	Da individuare in sede di PO, in relazione alle funzioni insediate
Indirizzi per la redazione del Piano Operativo	Il PO dovrà definire una disciplina dettagliata dell'intervento di recupero, da subordinare alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito di proprietà pubblica, eventualmente articolabile in subcomparti funzionali. La disciplina di PO dovrà individuare gli interventi ammissibili sugli edifici e sui manufatti esistenti e/o documentati, le destinazioni d'uso e gli standard urbanistici ad esse correlate, dettando criteri ed indirizzi per un corretto inserimento degli interventi rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla salvaguardia delle visuali e delle relazioni percettive da e verso il mare, nonché rispetto al vicino centro storico di Rio Marina. L'intervento di recupero dovrà essere esteso anche alla fascia litoranea, prevedendo la riqualificazione e la valorizzazione sotto il profilo degli assetti geomorfologici, naturalistici e della fruizione pubblica, anche attraverso la realizzazione di un percorso pedonale di

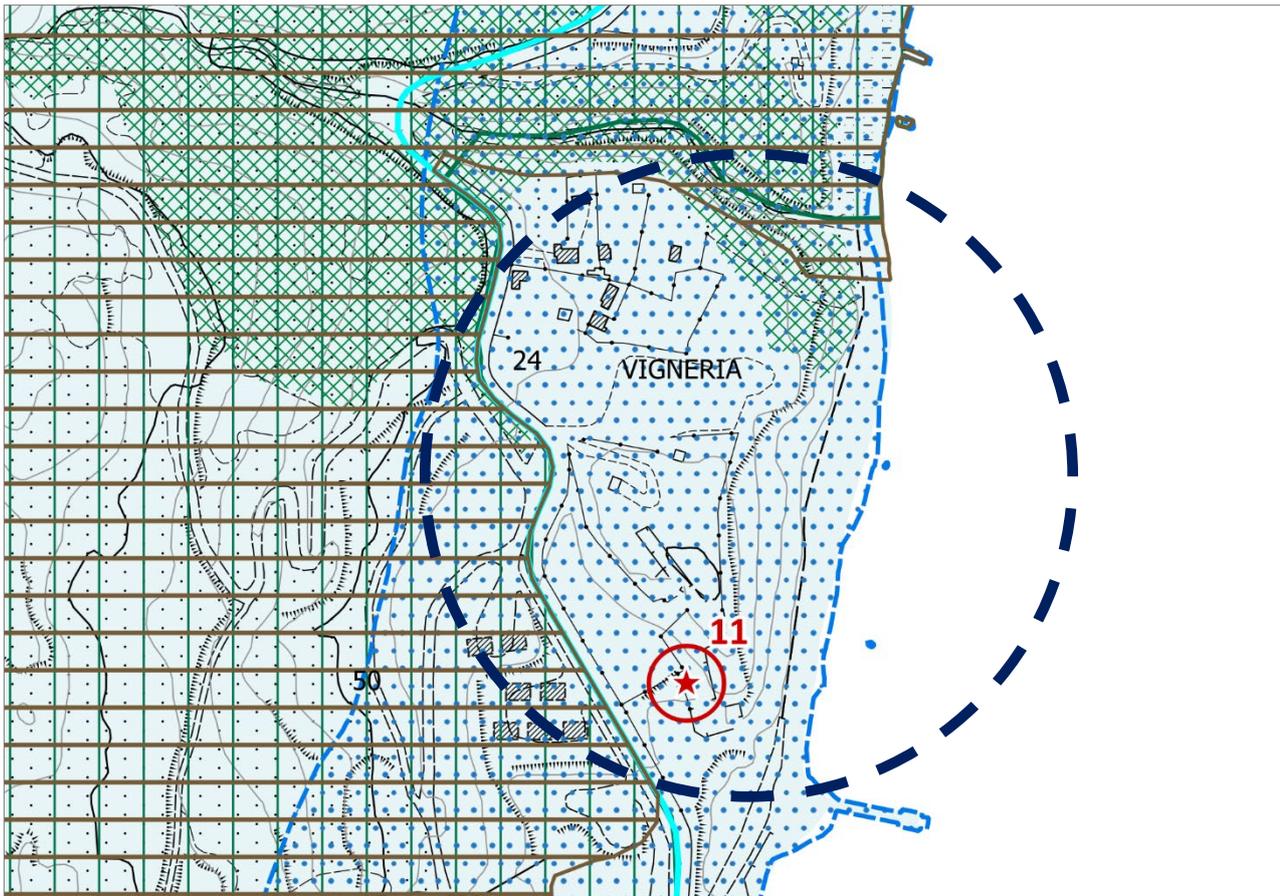
¹ Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntualmente in fase di PO e/o PA

³ Si elimina la dizione rispetto alla scheda derivante dalla conferenza di copianificazione

	<p>collegamento con il centro storico ed il ripristino del pontile quale punto belvedere pubblico, nel rispetto delle direttive e prescrizioni del PIT-PPR.</p> <p>Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione al fine di garantire il corretto inserimento dell'intervento nel contesto storico-paesaggistico esistente, garantendo il contenimento del consumo di suolo anche avvalendosi di tecniche di ingegneria ambientale.</p> <p>Qualora l'area oggetto di intervento sia ricompresa all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano per tali porzioni di territorio la disciplina dovrà essere conforme alla disciplina del Piano del Parco.</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p><i>Urbanistica e Paesaggio</i> Gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi, le direttive e prescrizioni di cui all'art. 11 e all'art. 12 dell'elaborato 8B della Disciplina del PIT_PPR.</p> <p>VAS Si rimanda alle NTA_TITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE</p> <p><i>Studi geologici e Idraulici</i> Si rimanda alle NTA_TITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE</p>

Stato Attuale: Individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Legenda

BENI CULTURALI



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004
fonte: PIT-PPR

11 - Ex complesso minerario

BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi della Parte III art.136 D.Lgs. 42/2004
fonte: PIT-PPR



"Intero territorio del comune di Rio Marina situato nell'Isola d'Elba"
D.M.18/08/1952 G.U. n°216 del 17/09/1952

Aree tutelate per legge ai sensi della Parte III art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004
fonte: PIT-PPR



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



Parchi e le riserve nazionali o regionali: Parco Nazionale dell' Arcipelago Toscano (co.1, lett. f)



Territori coperti da foreste e da boschi
fonte: Tavola QC_2 Carta Uso del suolo agro-forestale

ALTRI VINCOLI



Vincolo idrogeologico R.D.3267/1923
fonte: PIT-PPR



ZPS - Elba Orientale
Fonte: PIT

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



Immagini storiche: complesso minerario e pontile di carico



Documentazione fotografica

Vista dal mare



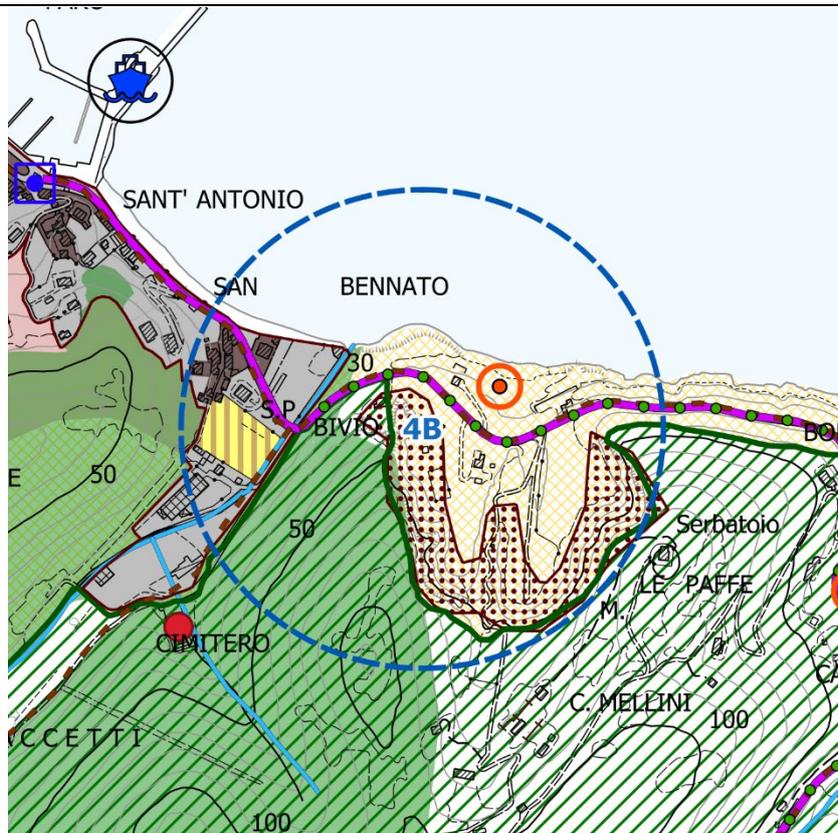




**COMUNE DI RIO e PORTO AZZURRO– Piano Strutturale Intercomunale
Polarità esterne al territorio urbanizzato approvate in conferenza di copianificazione**

**Polarità 4B
Polarità termale Cavo**

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Vincolo paesaggistico art. 136: Intero territorio del comune di Rio Marina, situato nell'Isola d'Elba (D.M. 18/08/1952 G.U. n° 216 del 17/09/1952).</p> <p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera a: Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relativa fascia di 150 mt. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera f: Parchi e riserve nazionali o regionali: Parco Nazionale Arcipelago Toscano. - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.
<p>Altri Vincoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Area di rispetto cimiteriale (200 mt) - Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
<p>Aree di interesse ambientale</p>	
<p>Inquadramento P.S.I.</p>	<p>Tav. PS _UTOE R1_ Cavo</p>
<p>Descrizione dell'area</p>	<p>La previsione interessa comparti urbanistici al margine sud della frazione di Cavo, già pianificati con destinazione residenziale e turistico ricettiva dal vigente Regolamento Urbanistico di Rio Marina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comparto PAC3 – Piano Attuativo convenzionato (convenzione del 19.03.2010 registrata il 31.03.2010 rep. 132582) - Comparto PAC4 – Piano Attuativo convenzionato (convenzione del 10.03.2010 registrata il 26.03.2010 rep. 132552) - Comparto RQ7 – Area soggetta a Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata- previsione reiterata con modifiche nell'ambito della Variante quinquennale al RU approvata con DCC n. 54/2019;

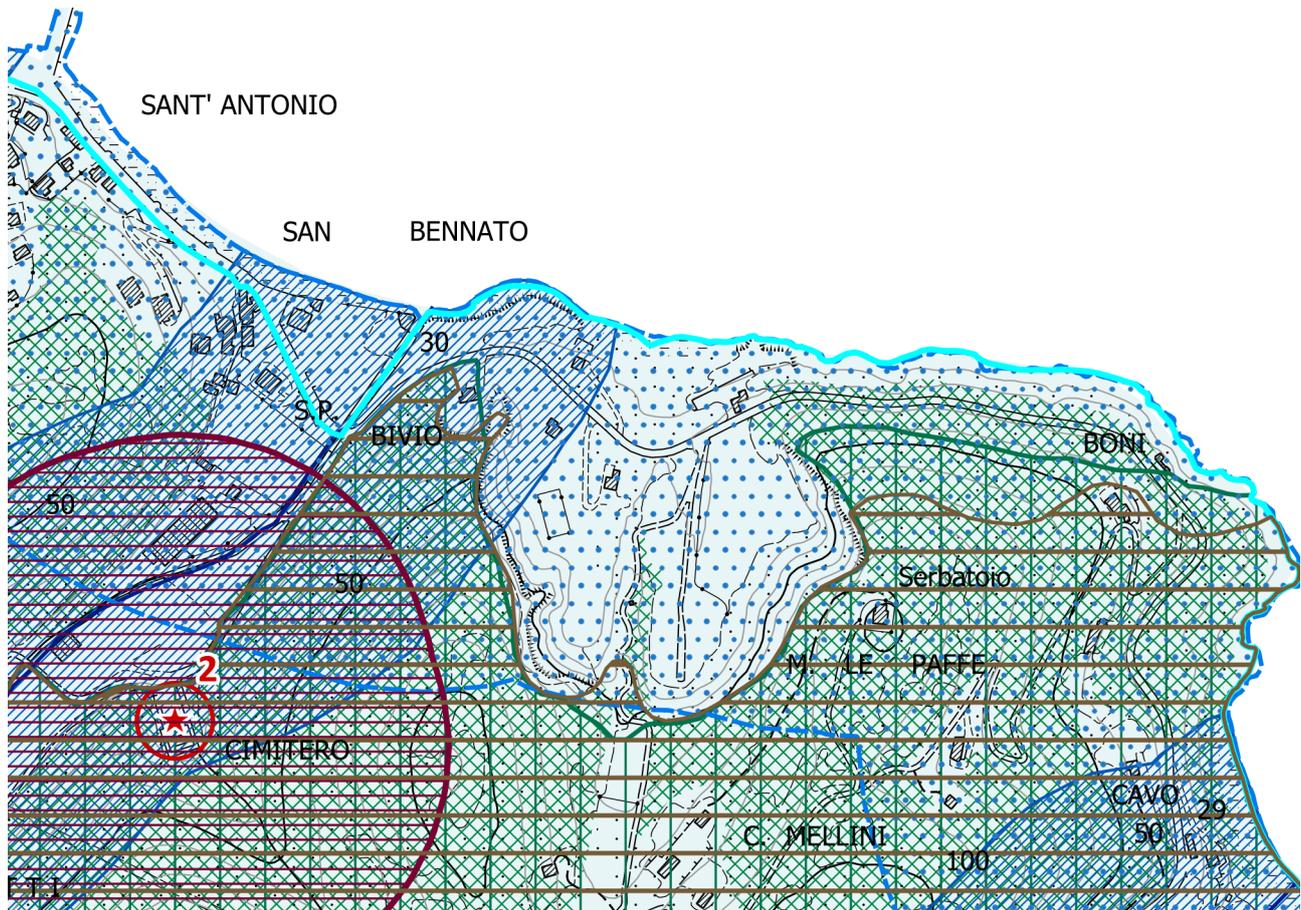
	La previsione interessa anche la vicina cava dismessa in loc. Le Paffe, interessata da fenomeni di abbandono e degrado.
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	ST: 45600mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	Superficie coperta: 934 mq
PREVISIONI	
Obiettivi	<p>Obiettivo del PSI è lo sviluppo del termalismo quale occasione per ricondurre a sistema la molteplicità delle risorse espresse dal territorio, tra cui le risorse storiche, ambientali, naturalistiche, paesaggistiche e funzionali presenti.</p> <p>La previsione è finalizzata alla realizzazione di una polarità termale nella frazione di Cavo, con destinazione mista a servizi e turistico ricettiva, attraverso anche il recupero delle SUL non attuate</p> <p>Si prevede contestualmente il recupero ambientale e paesaggistico della cava dismessa in loc. Le Paffe, delocalizzandovi parte delle superfici già previste dallo strumento urbanistico vigente nei comparti suddetti, ubicati in adiacenza alla costa.</p>
Funzioni ammesse	Servizi (Strutture termali e servizi connessi); Turistico Ricettivo (albergo)
Interventi ammessi	<p>In coerenza con la Variante al RU di Rio Marina adottata con DCC n. 31/20, il PSI conferma la previsione di riunire le quattro aree sopra richiamate in un unico comparto soggetto a Piano Attuativo unitario (eventualmente articolabile in subcomparti funzionali) con destinazione a servizi e turistico ricettiva per la realizzazione del centro termale, senza incremento complessivo di superficie rispetto a quanto previsto dal vigente RU ma con riallocazione e mutamento di destinazione d'uso delle previsioni relative ai singoli comparti.</p> <p>SE complessiva: 3743 mq Posti letto massimi: 80</p> <p>Non sono ammessi incrementi complessivamente superiori al 10% della superficie coperta rispetto alla consistenza del patrimonio edilizio legittimo</p>
Standard Urbanistici	L'intervento dovrà garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici necessari in relazione alle funzioni insediate, con la cessione di aree al comune da destinare a parcheggio pubblico e verde in misura non inferiore a 6600 mq.
Indirizzi per la redazione del Piano Operativo	<p>Il PO dovrà subordinare gli interventi all'effettuazione di una specifica valutazione paesaggistica estesa all'intero ambito in oggetto, attraverso un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici e simulazioni visive per verifica delle visuali da e verso le aree di intervento.</p> <p>Le soluzioni architettoniche dovranno relazionarsi in modo organico con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alla costa e all'abitato. Dal punto di vista percettivo dovranno essere adottate soluzioni di tipo semplice e lineare, lasciando libere le visuali verso il mare, privilegiando soluzioni a copertura piana/tetto giardino, logge, spazi di integrazione visiva e funzionale tra interno – esterno. In ogni caso dovrà essere evitata la formazione di fronti urbani continui.</p> <p>Nella progettazione della sistemazione esterne si dovranno ricomprendere percorsi, spazi di relazione ed il verde, privilegiando un'immagine di forte suggestione anche quale richiamo della qualità del centro termale.</p> <p>Il sistema dei percorsi e degli spazi di relazione dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto.</p> <p>La fascia costiera di importanza paesaggistico ambientale dovrà essere conservata e valorizzata; potranno essere individuati connessioni pedonali ad uso pubblico tra ai diversi ambiti territoriali. Dovrà essere garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali panoramiche.</p> <p>Qualora l'area oggetto di intervento sia ricompresa all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano per tali porzioni di territorio la disciplina dovrà essere conforme alla disciplina del Piano del Parco.</p>

¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntualmente in fase di PO e/o PA

Prescrizioni	<p><i>Urbanistica e Paesaggio</i></p> <p>Gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi, le direttive e prescrizioni di cui all'art. 6, 8 e 11 dell'elaborato 8B della Disciplina del PIT_PPR.</p> <p><u>In considerazione dell'elevato rischio archeologico dell'intera area, ogni progetto dovrà essere sottoposto ad indagini di archeologia preventiva e ogni operazione di scavo dovrà essere effettuata sotto sorveglianza archeologica².</u></p> <p>VAS</p> <p>Si rimanda alle NTA_TITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE</p> <p><i>Studi geologici e Idraulici</i></p> <p>Si rimanda alle NTA_TITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE</p>
---------------------	--

² Oss. SABAP-PI N°36 prot. 123 del 4/1/2023

Stato Attuale: Individuazione dell'area e vincoli sovrapposti



Legenda

 ZPS - Elba Orientale
Fonte: PIT

BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi della Parte III art.136 D.Lgs. 42/2004
fonte: PIT-PPR

 "Intero territorio del comune di Rio Marina situato nell'Isola d'Elba"
D.M.18/08/1952 G.U. n°216 del 17/09/1952

Aree tutelate per legge ai sensi della Parte III art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004
fonte: PIT-PPR

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

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

 Parchi e le riserve nazionali o regionali: Parco Nazionale dell' Arcipelago Toscano (co.1, lett. f)

 Territori coperti da foreste e da boschi
fonte: Tavola QC_2 Carta Uso del suolo agro-forestale

ALTRI VINCOLI

 Area di rispetto cimiteriale (200 m)

 Vincolo idrogeologico R.D.3267/1923
fonte: PIT-PPR

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



Documentazione fotografica





Inserire foto cava

